

Bản án số: 24 /2021/DS - ST

Ngày 30 - 9- 2021

“ V/v Tranh chấp
chia di sản thừa kế”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trường Sơn

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Xuân Đào;

Bà Nguyễn Thị Phạm.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Việt Dũng – Thư ký
Tòa án nhân dân tỉnh PT.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh PT tham gia phiên tòa: ông
Nguyễn Quỳnh Nam – Kiểm sát viên.

Ngày 30/9/2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh PT tiến hành xét xử sơ thẩm
công khai vụ án thụ lý số: 56/2020/TLST-DS ngày 02 tháng 12 năm 2020 về việc
“Tranh chấp chia di sản thừa kế ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:
19/2021/QĐXXDS - ST ngày 24 tháng 5 năm 2021 giữa các đương sự:

1 - Nguyên đơn: Ông Lương Quang H, sinh năm 1969 (có mặt).

Địa chỉ: khu 16, xã TK, huyện LT, tỉnh PT.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Chu
Văn Quyền - Công ty luật hợp danh Hùng Vương PT, địa chỉ: SN 164 phố ML,
phường TC, thành phố VT, tỉnh PT (có mặt).

2 - Bị đơn: Chị Phạm Thị ĐL, sinh năm 1990 (có mặt).

Địa chỉ: Khu 1, xã HC, thành phố VT, tỉnh PT.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện LT, tỉnh PT.

Người đại diện hợp pháp: ông Nguyễn Đức Hùng - Phó trưởng phòng tài
nguyên và môi trường huyện LT, tỉnh PT theo Giấy ủy quyền ngày 30/12/2020
(xin vắng mặt).

3.2. Ủy ban nhân dân xã TK, huyện LT, tỉnh PT.

Người đại diện theo pháp luật: Ông T - Chủ tịch UBND xã TK, huyện LT
(có mặt).

3.3. Bà NTT, sinh năm 1968 (có mặt).

Địa chỉ: khu 16, xã TK, huyện LT, tỉnh PT.

3.4. Bà LTT, sinh năm 1953 (vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn LS, xã ĐT, huyện TD, tỉnh VP.

3.5. Bà LTH, sinh năm 1962 (*vắng mặt*);
Địa chỉ: Khu 7, xã AĐ, huyện PN, tỉnh PT.

6. Cháu LCT, sinh năm 2006;

Người giám hộ của cháu Tâm : Chị Phạm Thị ĐL, sinh năm 1990, địa chỉ: Khu 1, xã HC, thành phố VT, tỉnh PT (*có mặt*).

TÓM TẮT NỘI DUNG VỤ ÁN

1. *Nguyên đơn ông Lương Quang H trình bày*: Vợ chồng cụ LQT, sinh năm 1930 (chết năm 2002) và cụ PTP, sinh năm 1933 (chết năm 2018) có 06 người con gồm: Lương Quang Đổ (đã chết khi còn nhỏ 03 tuổi); LTT, sinh năm 1953; LTH, sinh năm 1962; LTH, sinh năm 1966 (chết năm 2015); Lương Quang H, sinh năm 1969; Lương Quang Hợp, sinh năm 1974 (chết năm 1995 không có vợ con). Cụ Thích và cụ Phúc có tài sản chung là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 06, diện tích 7515m² gồm 300m² đất ở, 3335m² đất vườn và 2363m² đất nông nghiệp, 1517m² đất đồi màu, địa chỉ thửa đất: khu 19 (nay là khu 16), xã TK, huyện LT, tỉnh PT đã được UBND huyện LT cấp giấy CNQSD đất số H00132 ngày 12/6/2001 cho cụ PTP. Cụ Thích chết không để lại di chúc. Cụ Phúc để lại cho ông Giấy ủy quyền trông nom quản lý những tài sản trên và có trách nhiệm hương khói mồ mả. Bà Hòa (Huyền) ở với bố mẹ trên thửa đất này từ năm 1990 đến năm 1991 thì ra ở riêng nhưng vẫn trên thửa đất này. Ngày 13/11/2003 bà Hòa đã làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ cụ Phúc sang tên bà Hòa tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 06, diện tích 3.635m². Ngày 27/6/2004, UBND huyện LT đã cấp giấy CNQSD đất thửa đất trên cho bà Hòa. Ông và mọi người trong gia đình không biết. Năm 2004 cụ Thích và cụ Phúc mua đất 50 năm liền với thửa đất này cho bà Hòa, bà Hòa xây nhà và ở đó cho đến khi chết. Hiện nay con trai của bà Hòa là LCT, cháu Tâm là em cùng mẹ khác cha với chị Lương đang ở trên thửa đất này. Năm 2006 cụ Phúc có làm đơn lên xã và huyện huyện LT đề giải quyết và bà Hòa đã nhận và hứa sẽ trả lại thửa đất và rút hồ sơ về. Nhưng đến năm 2015 bà Hòa chết, năm 2018 cụ Phúc chết và đã ủy quyền cho ông là đòi lại diện tích đất để chia cho các con. Hiện tại trên đất có một số cây tray, cây nhãn, cây xoan và có khoảng 400 cây bạch đàn khoảng một năm tuổi do ông trồng. Nay ông đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh PT:

- Chia di sản thừa kế đối với tài sản bố mẹ để lại cụ thể: chia đều thửa đất trên làm 05 phần: một phần cho ông H, một phần cho bà Hằng, một phần cho bà Hạnh, một phần cho chị Lương còn lại một phần diện tích để làm nơi thờ cúng của con cháu. Nếu ai được chia vào đất có những cây này thì người đó được sử dụng. Nếu ai được chia vào những cây bạch đàn thì sẽ tự thỏa thuận với nhau nếu không thỏa thuận được ông sẽ di dời những cây này đi.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 782246 do UBND huyện LT cấp cho bà LTH ngày 27/6/2004. Không đề nghị hủy Giấy CNQSD đất số T 767566 tên: Lương Thị Huyền do UBND huyện LT cấp ngày 12/6/2001.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Nhất trí với quan điểm của nguyên đơn đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh PT hủy giấy CNQSD đất đứng tên bà LTH và chia thừa kế theo quy định của pháp luật. Các đương sự đều nhất trí không yêu cầu chia đất ruộng.

2. *Bị đơn chị Phạm Thị DL trình bày:* Mẹ chị là bà LTH, chết năm 2015, chị có 01 người em trai là LCT, sinh năm 2006. Từ khi còn bé cho đến khi đi lấy chồng, chị và mẹ chị sống cùng với ông bà ngoại là cụ Thích và cụ Phúc, còn mẹ chị ở với ông bà ngoại từ thời gian nào chị không biết. Khi còn sống bà Hòa xây dựng được một nhà lợp ngói 2 gian và một số công trình trên đất (thửa 06) nhưng hiện tại đã hư hỏng. Năm 2007 bà Hòa xây nhà trên phần đất 50 năm do bà Hòa mua giáp với thửa đất đang có tranh chấp. Bà Hòa chết năm 2015, có 01 bản di chúc của cụ LQT để lại đất đai cho bà Hòa. Hiện tại trên đất có ngôi nhà lợp lá 3 gian và ngôi nhà lợp ngói 2 gian do bà Hòa xây đã hư hỏng nặng, có một số cây cối trên đất và cây bạch đàn do ông H trồng. Ông H đang quản lý và sử dụng tài sản trên. Về việc bà Hòa được cấp GCNQSD đất chị không biết trình tự, thủ tục như thế nào, chị chỉ biết hiện tại thửa đất đang đứng tên bà Hòa. Nay nguyên đơn đề nghị chia thừa kế và hủy GCNQSD đất đứng tên bà Hòa chị có quan điểm không đồng ý chia thừa kế. Chị nhất trí để một phần thửa đất có ngôi nhà lá 3 gian để làm nhà thờ cúng chung. Phần đất còn lại chị không đồng ý chia vì đây là tài sản của bà Hòa. Về việc ông H đề nghị hủy GCNQSD đất đứng tên bà Hòa chị không đồng ý vì đất đã được nhà nước cấp cho bà Hòa. Nếu phải chia thừa kế chị đề nghị được thanh toán tiền công sức xây dựng tài sản trên đất cho bà Hòa theo quy định của pháp luật và đề nghị được chia một phần đất giáp với thửa đất 50 năm do mẹ chị mua. Còn về phần đất rừng và đất ruộng hiện nay ông H đang sử dụng nếu phải chia chị đề nghị chia thửa đất đó cho anh Tâm để sau này anh Tâm sử dụng.

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

3.1. UBND huyện LT trình bày: Ngày 13/11/2003 bà LTH đến UBND xã TK làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ thửa đất số 47, tờ bản đồ số 06, diện tích 3635m² (trong đó có 300m² đất ở; 3335m² đất vườn) từ hộ bà PTP sang cho mình. Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà PTP và bà LTH do UBND xã TK lập và chứng thực, được Phòng tài nguyên và môi trường thẩm định trình UBND huyện LT phê duyệt cấp GCNQSD đất cho bà LTH. Ngày 27/6/2004. UBND huyện LT đã cấp GCNQSD đất số Đ 782246 (số vào sổ H02026) cho bà LTH, khu 16, xã TK tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 06, diện tích 3635m² (trong đó có 300m² đất ở; 3335m² đất vườn) (BL 79).

+ Bà LTT trình bày: Không có di chúc, đề nghị chia thừa kế theo pháp luật, phần của bà thì cho ông H sử dụng (BL 89).

+ Bà LTH trình bày: Đề nghị chia thừa kế theo pháp luật, phần của bà thì cho ông H sử dụng, ông H sẽ tự thanh toán cho bà, không yêu cầu tòa giải quyết việc tiền nong với ông H (BL 59,139).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn đề nghị “chia di sản thừa kế” tại tỉnh PT, đề nghị hủy 02 Giấy CNQSD đất số T 767566 tên: Lương Thị Huyền và Giấy CNQSD đất ghi tên: LTH, UBND huyện LT cấp số Đ 782246 ngày 27/6/2004 Tòa án

nhân dân tỉnh PT giải quyết theo khoản 5 Điều 26; Khoản 4 Điều 34, khoản 1 Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự là phù hợp (BL 10, 34).

+ Về thời hiệu khởi kiện: Cụ LQT chết năm 2002, cụ PTP, chết năm 2018, căn cứ khoản 1 Điều 623 Bộ luật dân sự năm 2015 thời hiệu khởi kiện vẫn còn, Tòa án đã thụ lý vụ kiện là phù hợp.

+ Xác định hàng thừa kế được hưởng gồm: Cụ Thích và cụ Phúc có 6 người con, nhưng ông Lương Quang Đồ chết khi 3 tuổi, ông Lương Quang Hợp chết không có vợ con, do đó còn lại 4 người: Bà Hạnh, bà Hằng, ông H và (bà Hòa chết năm 2015, có 2 con là chị Lương và cháu Tâm là người thừa kế thế vị) được quy định tại Điều 651 Bộ luật dân sự là phù hợp.

[2] Về di sản chia thừa kế: Các đương sự đều xác định có diện tích 7.515m² đất, trong đó có 3.635m² (trong đó đất ở 300 m² và đất vườn 3.335 m²), còn lại đất nông nghiệp. Ngoài ra còn diện tích 4.296m² đất rừng sản xuất tại thửa 06 của bố mẹ ông H đã sử dụng từ năm 1985 đến khi các cụ chết.

- Tuy có di chúc của LQT cho con gái Lương Thị Huyền (tức Hòa) ngày 24/7/2001 (BL 54,55). Cụ PTP có giấy ủy quyền giao toàn bộ diện tích 3.635 m² đất thổ cư cho ông Lương Quang H ngày 16/02/2005 (BL 48), nhưng tất cả các đương sự đều đề nghị chia theo pháp luật diện tích đất ở 3.635m² đất thổ cư. Riêng chị Lương yêu cầu chia cả diện tích thửa 06 tờ bản đồ 06 diện tích 4296m² đất rừng sản xuất, tại khu 16, xã TK, huyện LT, tỉnh PT và chia đều cho 4 xuất nêu trên, các đương sự đều nhất trí không yêu cầu chia đất ruộng.

+ Tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đều thống nhất không yêu cầu hủy Giấy CNQSD đất số T 767566 tên: Lương Thị Huyền (2 thửa đất ruộng), do đó nội dung này cần đình chỉ xét xử là phù hợp.

+ Các đương sự đều thống nhất như sau:

- Hủy Giấy CNQSD đất số Đ 782246 hộ bà LTH diện tích 3635 m².

- Điều nhất trí về phương án chia di sản: Tại Giấy CNQSD đất số Đ 782246 hộ bà LTH diện tích 3.635 m² và chia diện tích đo thực tế là **3.438,2 m²**, chia cho chị Lương và cháu Tâm 1200 m² (trong đó có 100m² đất ở, 1.100m² đất vườn). Còn lại 2.435 m² là của ông H và bà Hằng (Phần bà Hạnh đã cho ông H sử dụng).

* Đối với diện tích đất rừng sản xuất: Không có trong Giấy CNQSD đất. Diện tích này được chia đều cho ông H bà Hạnh và bà Hằng, mà phần bà Hạnh đã cho ông H. Cụ thể: thửa đất số 06, tờ bản đồ số 06 có diện tích theo sổ địa chính và sổ mục kê là 4296m², nhưng đo thực tế là **4133,4m²**, do không có chuyển nhượng, sai số do đo đạc nên chia diện tích đo thực tế **4.133,4m² : 3 người = 1.377,8 m²/ người**.

+ Phần đất được giao có cây cối của ông H thì ông H có trách nhiệm thu hồi.

[3] Về quản lý di sản: Những người thuộc hàng thừa kế quyền, nghĩa vụ không có yêu giải quyết.

[4] Về án Phí: Bà LTH là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm là phù hợp.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 609, 610, 611, 612, 613, 616, 623, 649, 650, 651, 652, 660 Bộ luật dân sự 2015; Điều 203 của Luật Đất đai 2013; Khoản 5 Điều 26; khoản 4 Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37; khoản 2, 5 Điều 147; Điều 213, 246 Bộ luật tố tụng dân sự; Điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 8 Điều 26; điểm a Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

* Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

* Xác định di sản của cụ LQT và cụ PTP để lại: Gồm 02 diện tích đất: Thửa số 47, tờ bản đồ số 06, diện tích đo thực tế là **3.438,2 m²** (trong đó có 300m² đất ở, 3.138,2 m² đất vườn) và thửa số 06, tờ bản đồ 06, diện tích đo thực tế **4.133,4 m²** đất RST tại khu 16, xã TK, huyện LT, tỉnh PT.

* Xác định những người được hưởng thừa kế gồm: Bà LTT, bà LTH, ông Lương Quang H, chị Phạm Thị ĐL và anh LCT. (phần của bà Hạnh đã cho ông H).

* **Các đương sự thỏa thuận chia thừa kế như sau:**

+ Giao cho chị Phạm Thị ĐL và LCT được sử dụng diện tích **1200 m²** đất (trong đó có 100m² đất ở; 1.100m² đất trồng cây lâu năm) thửa 47, tờ bản đồ số 06, khu 16, xã TK, huyện LT, tỉnh PT (có sơ đồ kích thước kèm theo).

+ Giao cho ông Lương Quang H được sử dụng hai diện tích đất sau:

- Diện tích **2.238,2 m²** (trong đó có 200m² đất ở, 2.038,2m² đất trồng cây lâu năm) (gồm: 1.492,13 m² phần ông H + 746,06 m² phần bà Hằng) tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 06.

- Diện tích **4.133,4 m²** đất RST tại thửa đất số 06, tờ bản đồ số 06, (gồm 2.755,6 m² phần ông H + 1.377,8 m² phần bà Hằng) Điều ở tại khu 16, xã TK, huyện LT, tỉnh PT (có sơ đồ kích thước kèm theo).

+ Ông H sẽ tự thanh toán tiền hưởng di sản cho bà Hằng, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

+ Hủy Giấy CNQSD đất số Đ782246 ngày 27/6/2004 của UBND huyện LT cấp cho hộ bà LTH diện tích 3.635 m² tại thửa số 47, tờ bản đồ số 6.

+ Đình chỉ xét xử đối với đề nghị của ông Lương Quang H yêu cầu hủy Giấy CNQSD đất số T 767566 ngày 12/6/2001 của UBND huyện LT cấp cho bà Lương Thị Huyền.

+ Phần đất được giao có cây cối của ông H thì ông H có trách nhiệm thu hồi.

+ Về quản lý di sản: Không yêu cầu giải quyết.

+ Về án phí sơ thẩm:

- Miễn án phí cho bà LTH.

- Về chi phí thẩm định, định giá: Ông H, chị Lương xin tự nguyện chịu chi phí thẩm định, định giá tài sản là 18.000.000đ. Xác nhận các đương sự đã nộp và đã chi phí 18.000.000đ.

- Ông Lương Quang H phải chịu 10.335.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Xác nhận ông H đã nộp 3.000.000đ tại biên lai thu số 0004313 ngày 01/12/2020 tại Cục THADS tỉnh PT. Ông H còn phải nộp 7.335.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

- Chị Phạm Thị ĐL phải chịu 7.071.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Xác nhận Chị Lương đã nộp 2.000.000đ tại biên lai thu số 0004492 ngày 22/9/2021 tại Cục THADS tỉnh PT. Chị Lương còn phải nộp 5.071.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

- Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự có hiệu lực ngay sau khi được ban hành và không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh PT;
- Cục THADS tỉnh PT;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ + VP;

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

Nguyễn Trường Sơn

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa

Nguyễn Xuân Đào

Nguyễn Thị Phẩm

Nguyễn Trường Sơn

* Về án phí sơ thẩm:

1 – Miễn án phí cho ông Phạm Trường, ông Khâm, bà Tám.

2 – Anh Phạm Phúc Sinh phải chịu 5.766.675đ.

- Về chi phí thẩm định, định giá: Ông Trường xin chịu chi phí thẩm định, định giá tài sản 9.000.000đ.

- Trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, các đương sự có quyền kháng cáo để yêu cầu xét xử phúc thẩm.

- Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh PT;
- Cục THADS tỉnh PT;
- UBND TP VT.
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Trường Sơn

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
ĐỘC LẬP - TỰ DO - HẠNH PHÚC

Kính gửi: - TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
- VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN CẤP CAO

Tên tôi là : Nguyễn Trường Sơn – Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa vụ án dân sự sơ thẩm số 13/2020/DSST ngày 15/6/2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, về thừa kế tài sản” giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Trường, sinh năm 1940.

Địa chỉ: Phòng 305, C14 khu tập thể Kim Liên, quận Đống Đa, Hà Nội.

2 . Bị đơn: Bà Phạm Thị Tám, sinh năm 1949.

Địa chỉ: Số nhà 6, ngõ 2096, đường Hùng Vương, phường Nông Trang, TP VT, tỉnh PT (cũng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác).

Sau khi nhận được quyết định kháng nghị số 22/QĐKNPT-VC1-DS ngày 15/7/2020 của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội với nội dung đề nghị hủy bản án nêu trên với lý do không xét xử theo theo giá của Hội đồng định giá, không tổ chức định giá lại khi theo quy định tại khoản 5 Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự “ định giá lại khi có căn cứ cho rằng kết quả định giá lần đầu không chính xác hoặc không phù hợp với giá thị trường...”.

Tôi xin báo cáo như sau: Các lý do để không áp dụng giá của Hội đồng định giá đã được thể hiện trong phần nhận định bản án sơ thẩm, cụ thể là:

Theo giá của Hội đồng định giá là 2.300.000đ (*đây là bảng giá của UBND tỉnh PT đối với khu vực đất tranh chấp*). Tuy nhiên trên thực tế thì giá này không phù hợp với thực tế mà theo ông trưởng khu 6 trình bày tại phiên định giá là khoảng trên 10.000.000đ/m². Còn ông Trường cho rằng giá là khoảng 12.000.000đ đến 15.000.000đ/m². Ngày 26/5/2020, ông trưởng khu 6 phường Nông Trang cung cấp tại khu 6 có 2 hộ chuyển nhượng đất, hộ chị Hương nhận chuyển nhượng giá 9.300.000đ/m². Gia đình anh Hoạch mua của anh Hồng diện tích 64m² với giá 12.180.000đ/m², thuê đều do bên mua chịu. Những người có quyền lợi liên quan trong vụ án đa số đều xác định cách đây đã 5 năm bà Cam đã bán chính mảnh đất liền kề với giá 6.500.000đ, chính bà Cam nói ra, tuy nhiên khi khai thuê thì kê khai giá thấp hơn. Những người có quyền lợi liên quan trình bày: một số lần gặp mặt họ hàng, bà Cam đã cho biết giá bán thực tế là 6,5 triệu/m², còn cho bà Hoàn xem bản hợp đồng mua bán giá thực tế là 6,5 triệu/m². Tuy nhiên các đương sự không thể có tài liệu về giá chuyển nhượng một cách trung thực vì họ đều khai thấp hơn nhiều để trốn thuế. Hơn thế nữa, bà Cam và bà Tám “là 2 chị em gái lấy 2 anh em trai” họ đều có quan hệ ruột thịt, do đó bà Cam tránh va chạm, tránh không đến Tòa, không công bố giá tại Tòa mà chỉ nói cho người thân, họ hàng biết giá chuyển nhượng.

Theo quy định của pháp luật thì phải lấy giá thị trường tại thời điểm xét xử, vì vậy cần chấp nhận với giá chuyển nhượng mà có cơ sở thực tế là 6,5 triệu/m²

mặc dù giá bán này đã được thực hiện từ 5 năm trước, không có điểm bán đấu giá gần khu vực này, do đó việc bà Cam chuyển nhượng đất là **căn cứ duy nhất** cần được chấp nhận để phần nào giảm bớt thiệt thòi cho ông Trường và những người có quyền lợi liên quan là hợp tình, hợp lý.

Còn việc không định giá lại là có các lý do đã nêu trên, các đương sự không cung cấp được tài liệu, khu vực đó không có bán đấu giá, vì vậy cho dù có định giá lại, với Hội đồng định giá khác thì giá đất cũng không có gì thay đổi, hơn thế nữa lại tốn tiền bạc, công sức của cán bộ và của các đương sự một cách vô ích, gây bức xúc cho các đương sự. Do đó mà không tổ chức định giá lại. Vì vậy bản thân tôi và Hội đồng xét xử sơ thẩm đã xem xét vụ án một cách toàn diện, khách quan, tránh làm thiệt hại đến quyền lợi của đương sự đã được thể hiện trong Hiến pháp và cụ thể trong Bộ luật dân sự và tố tụng dân sự.

Với tư duy, trách nhiệm, lương tâm của người thẩm phán, với giá đất mà Hội đồng xét xử đã áp dụng là đã có phần thiệt thòi cho ông Trường, nhưng cũng phần nào đảm bảo quyền lợi cho đương sự. Vì vậy rất mong Viện kiểm sát cấp cao và Hội đồng xét xử cấp cao xem xét, quan tâm đến ý kiến của chúng tôi.

Tôi xin trân trọng cảm ơn.

VT, ngày 16 tháng 7 năm 2020

Nguyễn Trường Sơn

