

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BIÊN HÒA
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 48 /2022/DS-ST

Ngày: 21-6-2022

V/v “*Tranh chấp chia di sản thừa kế.*”

Yêu cầu hủy GCNQSH nhà và QSD đất;

Yêu cầu công nhận QSH nhà và QSD đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TP BIÊN HÒA – TỈNH ĐỒNG NAI
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Triều Châu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Chi.

2. Bà Vương Thị Khánh Loan.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Anh Thư – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa tham gia phiên toà: Ông Mai Văn Thông – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 6 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Biên Hòa mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 659 /2022/TLST-DS ngày 15/10/2020, về việc “*Tranh chấp chia di sản thừa kế; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất; Yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

+Bà Chu Thị L1, sinh năm 1941. Trú tại: 171/3, khu phố 4, phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

+Bà Chu Thị T1, sinh năm 1937. Trú tại: 72/5, khu phố 2, phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L1 và bà T1: Bà Vũ Thị Kim Quyên, sinh năm 1990. Trú tại: 291B/1, khu phố 1, phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn:

+Ông Chu Đức T, sinh năm 1950. Trú tại: 72/5, khu phố 2, phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Nguyễn Trọng Tuệ, sinh năm 1959. Trú tại: 3A/20B, khu phố 10, phường Tân Phong, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (địa chỉ liên hệ: 71/88, tổ 6, khu phố 1, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai).

+ Bà Chu Thị C1 (bà C1 chết ngày 11/11/2020).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Quách Đình H1, sinh năm 1965.

+ Bà Phan Thị Kim N1, sinh năm 1975.

Cùng trú tại: 119/2, khu phố 2, phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

+ Ông Vũ Văn D1, sinh năm 1958.

+ Bà Trần Thị Thúy H, sinh năm 1960.

Cùng trú tại: 291B/1, khu phố 1, phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D1 và bà H: Bà Vũ Thị Kim Quyên, sinh năm 1990. Trú tại: 291B/1, khu phố 1, phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

+ Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Trụ sở: Phường Trung D1, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Chu Thị C1 (bà C1 chết ngày 11/11/2020):

1. Bà Quách Thị Lợi. Trú tại: 14/3, khu phố 3, phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông Quách Hữu Chính. Trú tại: 14/3, khu phố 3, phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

3. Bà Quách Thị Oanh. Trú tại: 68/7, khu phố 5A, phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

4. Ông Quách Đình H1. Trú tại: 70/2, khu phố 1, phường Tân Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

5. Bà Quách Thị Điều. Trú tại: 5/29, khu phố 5A, phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

6. Bà Quách Thị Mai Đình. Trú tại: 130 Nguyễn Ái Quốc, khu phố 7, phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

7. Ông Quách Hữu Chiến. Trú tại: Cửa hàng kinh doanh sửa chữa mô tô Chiến, tổ 24, khu Phước Hải, thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

8. Ông Quách Xuân Tiệp. Trú tại: 65/3 khu phố 4, phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn bà Chu Thị L1, bà Chu Thị T1 là bà Quyên trình bày:

Bà T1, bà L1 là con của ông Chu Văn Quyết và bà Phạm Thị Xứng. Bà Xứng chết năm 1982, ông Quyết chết năm 2003. Ông Quyết và bà Xứng sinh được 08 người con chung thì có 04 người con đã chết khi còn nhỏ, còn lại 04 người con là bà Chu Thị C1, bà Chu Thị T1, bà Chu Thị L1, ông Chu Đức T. Ngoài ra ông Quyết, bà Xứng không có con riêng hay con ngoài giá thú.

Quá trình sống chung ông Chu Văn Quyết và bà Phạm Thị Xứng đã tạo lập được tài sản chung là 01 căn nhà và đất tại số 119/2, KP3, P. Tân Biên, TP Biên

Hòa. Ngoài ra không còn tạo lập ra tài sản nào khác. Khi chết bà Xứng, ông Quyết không để lại di chúc. Còn việc ông Quyết bà Xứng có để lại di chúc cho bà C1, ông T hay không bà T1, bà L1 hoàn toàn không biết.

Sau khi bà Xứng chết gia đình không họp gia tộc để chia phần tài sản của bà Xứng cho ông Quyết, các con của bà Xứng không tranh chấp phần di sản của bà Xứng để lại nên đều đồng ý để ông Chu Văn Quyết làm thủ tục đăng ký cấp chủ quyền, trực tiếp quản lý sử dụng, định đoạt di sản này, đến ngày 20/10/1982 thì ông Quyết được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi bà Xứng chết phần di sản của bà Xứng để lại thì các đồng thừa kế đều đồng ý để cho ông Chu Văn Quyết được quản lý và toàn quyền sử dụng, định đoạt.

Việc ông Quyết đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở các con của bà Xứng, ông Quyết không phản đối.

Sau khi bà Xứng chết thì ông Quyết quản lý, khi ông Quyết chết thì nhà bỏ không đến năm 2004 thì ông H1 sửa nhà và tách thành 02 căn riêng biệt, một căn nhà nhỏ và một căn nhà lớn, giá trị sửa chữa bao nhiêu thì các bà không biết và hiện căn nhà đang bỏ trống và ông H1 đang giữ chìa khóa.

Tại bản án số 183/2006/DS-PT của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã chia 73,3m², thửa đất tạm thời số 52b (cắt thửa số 52), bản đồ địa chính số 35, số nhà 119/2, khu phố 3, phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa cho bà Chu Thị T1 và Chu Thị L1 quản lý, sử dụng và sở hữu; chia 63,3m², thửa đất tạm thời số 52a (cắt thửa số 52), bản đồ địa chính số 35, số nhà 119/2, khu phố 3, phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa cho ông Chu Đức T quản lý, sử dụng và sở hữu. Bà L1 và bà T1 giao lại cho ông T 11,1 cây vàng SJC vì diện tích được nhận lớn hơn phần của ông T và bà C1.

Sau khi ông T giao phần nhà lớn cho bà L1 và bà T1 thì các bà đã bán lại cho bà Trần Thị Thúy H phần nhà trên vào năm 2008 với giá 1.000.000.000đ (*Một tỷ đồng*). Các bên đã thực hiện xong theo thỏa thuận. Hiện bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất.

Đối với Di chúc lập ngày 29/9/1998 do bà C1 cung cấp cho Tòa, bà T1 và bà L1 được Tòa cung cấp, vì các bà hoàn toàn không biết việc ông Quyết có lập di chúc trên nên không công nhận di chúc này.

Đối với nội dung di chúc lập ngày 29/7/2003 thì bà T1 và bà L1 không đồng ý vì tại thời điểm lập di chúc ông Quyết không còn minh mẫn.

Nay Nguyên đơn vẫn giữ nguyên ý kiến yêu cầu được chia thừa kế đối với toàn bộ tài sản do cha mẹ là Chu Văn Quyết và bà Phạm Thị Xứng để lại.

Do bà T1 và bà L1 đã nộp cho thi hành án 11,1 cây vàng SJC, lý do giao vàng là vì gian nhà bà L1 và bà T1 nhận lớn hơn gian nhà ông T và bà C1 nên cấp phúc thẩm có buộc bà L1 và bà T1 phải thanh toán cho ông T và bà C1 là 11, 1 cây vàng SJC và đã giao lại cho ông T, đồng thời ông T cũng đã giao lại một phần gian nhà của căn nhà lớn cho bà L1 và bà T1. Nay đề nghị Tòa án chia thừa kế tài sản cha mẹ để lại, đồng thời xem xét lại việc thanh toán số vàng này có đúng không, nếu chênh lệch lớn hơn thì đề nghị ông T và bà C1 phải trả lại cho bà T1 và bà L1, còn nếu nhỏ hơn thì bà L1 và bà T1 sẽ trả lại, Nguyên đơn đề nghị Tòa án áp dụng giá vàng để giải quyết tại thời điểm 17/7/2014 (Bút lục 606). Sau khi nhận nhà bà

L1 và bà T1 đã chuyển nhượng cho bà H, ông D1. Việc chuyển nhượng này là hợp pháp nên đề nghị Tòa ghi nhận.

Đối với số tiền khoảng 10.000.000đ anh H1 và ông T khai đã bỏ vào sửa chữa, sự việc này bà không biết nên không có ý kiến và không yêu cầu tòa án giải quyết.

Do bản án số 149 năm 2015 của Tòa án tỉnh Đồng Nai có hiệu lực và đã công nhận di chúc lập ngày 29/7/2003 có hiệu lực, ông T đã yêu cầu thi hành án và nộp 11,1 cây vàng SJC theo quyết định số 20/QĐ-CCTHA. Hiện bà H đã nhận số vàng nêu trên từ Chi cục thi hành án. Bà H cho rằng do không hiểu biết và thi hành án yêu cầu bà đến nhận số vàng này nên bà đã nhận. Hiện bà H đang quản lý số vàng trên.

* Bà Quyên đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Thúy H và ông Vũ Văn D1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trình bày: Bà H là con ruột của bà Chu Thị T1. Vào năm 2008 thì bà T1 và bà L1 đã chuyển nhượng cho bà H diện tích nhà và đất tại số 119/2, khu phố 3, phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa (Hiện tại số mới 81/41, đường Nguyễn Ái Quốc, khu phố 3, phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa). Khi chuyển nhượng thì bà T1 và bà L1 có cho bà H biết bản án phúc thẩm đã có hiệu lực pháp luật, theo bản án phúc thẩm bà T1 và bà L1 được chia một phần căn nhà lớn tại địa chỉ nêu trên. Bà H yên tâm nên mới nhận chuyển nhượng với giá 1.000.000.000đ (một tỷ đồng), bà đã trả tiền đủ và đã nhận nhà, vào năm 2009 bà H đã được sang tên trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở. Trên thực tế vợ chồng bà H nhận chuyển nhượng nhà đất của bà T1 và bà L1 nhưng hai bên lại ký hợp đồng tặng cho. Khi bà H mua thì nguồn tiền của hai vợ chồng bà H nhưng khi đứng tên chỉ một mình bà H đứng tên. Sau khi mua xong nhà đất trên thì gia đình bà H không ở mà chỉ để làm kho chứa hàng hóa, không sửa chữa, xây mới gì thêm.

Nay bà T1 và bà L1 và bà C1, ông T tranh chấp chia thừa kế thì bà H không đồng ý hủy việc chuyển nhượng này, bà H đã mua hợp pháp và đã thanh toán tiền đầy đủ nên nhà đất trên là của vợ chồng bà H. Nay bà H yêu cầu tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H và ông Vũ Văn D1. Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 334 tờ bản đồ số 35 địa chỉ 119/2, khu phố 3, phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (Hiện tại số mới 81/41, đường Nguyễn Ái Quốc, khu phố 3, phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa) lập ngày 11/11/2008 được chứng thực tại phòng tư pháp, thành phố Biên Hòa là hợp pháp.

Ông Nguyễn Trọng Tuệ đại diện theo ủy quyền bị đơn ông Chu Đức T trình bày yêu cầu:

Ông T là con ruột của Chu Văn Quyết và bà Phạm Thị Xứng. Bà Xứng chết năm 1982, ông Quyết chết năm 2003.

Ông Chu Văn Quyết và bà Phạm Thị Xứng có 08 người con chung, trong đó 04 người con chết khi còn nhỏ, 04 người con còn sống là bà Chu Thị C1, bà Chu Thị T1, bà Chu Thị L1, ông Chu Đức T. Ngoài ra ông Quyết, bà Xứng không có con riêng hay con ngoài giá thú.

Quá trình sống chung ông Quyết và bà Xứng đã tạo lập được tài sản chung là 01 căn nhà và đất tọa lạc tại 119/2, KP3, P. Tân Biên, TP Biên Hòa. Nhưng thực tế trên diện tích đất này là có hai căn nhà, 01 căn nhà lớn và 01 căn nhà nhỏ cùng sử dụng chung một số nhà 119/2, KP3, phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa. Ngoài ra ông Quyết và bà Xứng không còn tạo lập ra tài sản nào khác. Trước khi chết, bà Xứng không để lại di chúc. Kể từ ngày 13/4/1982 bà Xứng chết thì ông Quyết là người trực tiếp quản lý di sản, khi ông Quyết làm thủ tục xin cấp quyền sử dụng và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 20/10/1982 thì các con của bà Xứng không tranh chấp phần di sản của bà Xứng để lại và cũng không có ai phản đối việc ông Quyết làm thủ tục và đứng tên trong giấy tờ nhà đất.

Sau khi bà Xứng chết thì ông Quyết và ông T có ở trong 02 căn nhà tại địa chỉ 119/2, đến khi ông Quyết chết ông vẫn ở trên căn nhà đó. Vào năm 2004 ông T thấy vợ chồng ông Quách Đình H1 là con của bà C1 vì phải ở chung với cha mẹ chật quá nên ông T đã cho vợ chồng ông H1 về ở tại căn nhà nhỏ mà ông Quyết đã ở trước khi chết tại địa chỉ số 119/2. Quá trình vợ chồng ông H1 ở nhờ đã tự sửa chữa nhà hết khoảng 10.000.000đ, không xây mới gì thêm.

Trước khi chết, ông Quyết có để lại di chúc lập ngày 29/7/2003 cho ông T. Khi ông Quyết lập di chúc này thì có ông Chu Văn Cảnh (em ông Quyết), ông Phạm Văn Thúc (chú họ ông Quyết), ông Phạm Văn Phó (chú họ ông Quyết) ký làm chứng. *(di chúc do ông T trực tiếp viết theo ý nguyện của ông Quyết)*, nhưng ông Quyết chưa ký tên điểm chỉ vào di chúc. Sau khi các bên ký vào di chúc ông T có yêu cầu đại diện UBND phường Tân Biên xuống xác nhận nhưng đến ngày 11/8/2003 cán bộ tư pháp là ông Nguyễn Ngọc Minh đại diện UBND phường Tân Biên mới xuống nhà để chứng kiến việc ông Quyết lập di chúc. Khi đó sau khi công bố nội dung bản di chúc ông Minh có yêu cầu bà C1, ông Thúc, ông Cảnh và ông Phó ký trực tiếp vào di chúc đồng thời cầm tay ông Quyết để lấn tay. Riêng bà Chu Thị T1 có mặt nhưng không đồng ý ký vào di chúc mà chỉ yêu cầu con trai là Trần Trí D1 ký tên xác nhận. Sau khi ký di chúc xong thì ông Minh trực tiếp cầm di chúc này về để đóng dấu xác nhận của UBND phường Tân Biên, đến một thời gian sau ông T mới được nhận lại. Khi đó vì có sự nhầm lẫn về cách hiểu nên ông T có ghi trong di chúc là căn nhà 119/3 nhưng trên thực tế là căn nhà ông Quyết đang ở tại địa chỉ 119/2, khu phố 3, phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Còn việc ông Quyết có làm di chúc cho bà C1 hay không ông T hoàn toàn không biết.

Căn cứ theo bản án số 183/2006/DS-PT của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai các bên đã thi hành phân chia thì bà L1 và bà T1 lấy phần căn nhà lớn và đã giao lại cho ông T 11,1 lượng vàng SJC.

Nay bà L1 và bà T1 yêu cầu chia di sản thừa kế của cha mẹ để lại thì ông T không đồng ý vì toàn bộ di sản này đã được ông Quyết chia cho ông T toàn quyền định đoạt theo di chúc lập ngày 29/7/2003 được UBND phường Tân Biên xác nhận vào ngày 11/8/2003. Đối với 11,1 lượng vàng SJC đã nhận, ông T sẽ có trách nhiệm thanh toán lại cho bà L1 và bà T1 và đã nộp số vàng trên cho thi hành án và bà T1, bà L1 đã nhận(bà H nhận thay).

Riêng số tiền vợ chồng anh H1 bỏ vào sửa chữa căn nhà lớn ông đang quản lý là 10.000.000đ thì ông T không có ý kiến gì. Vợ chồng anh H1 muốn lấy lại số tiền này thì ông trả.

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Chu Đức T đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết:

- + Tuyên hủy hợp đồng tặng cho giữa bà Chu Thị T1 và bà Trần Thị Thúy H,
- + Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mà Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa đã cấp cho bà H số 757312599903117 ngày 22/01/2009.

- + Công nhận di chúc mà ông Chu Văn Quyết lập ngày 29/07/2003 và được UBND phường Tân Biên xác nhận ngày 11/8/2003 là hợp pháp.

*** Trước khi bà Chu Thị C1 mất có lời trình bày:**

Ông Chu Văn Quyết và bà Phạm Thị Xứng có 08 người con chung, 04 người con đã chết khi còn nhỏ, còn 04 người con còn sống là Chu Thị C1, bà Chu Thị T1, bà Chu Thị L1, ông Chu Đức T. Ngoài ra ông Quyết, bà Xứng không có con riêng hay con ngoài giá thú.

Quá trình sống chung ông Chu Văn Quyết và bà Phạm Thị Xứng đã tạo lập được tài sản chung là 01 căn nhà và đất tại 119/2, KP3, P. Tân Biên, TP Biên Hòa, ngoài ra ông bà không lập được tài sản chung nào khác nữa. Trước khi chết bà Xứng không để lại di chúc. Khi bà Xứng chết thì các con bà Xứng đã thành niên và cũng không ai tranh chấp yêu cầu chia thừa kế phần di sản của bà Xứng. Sau khi bà Xứng chết ông Quyết là người quản lý nhà và đất, và ông Quyết có làm thủ tục xin cấp GCNQSD đất và cũng được cấp GCNQSD đất ngày 20/10/1982. Khi ông Quyết làm thủ tục xin cấp giấy thì ông Quyết và các con ông Quyết cũng không họp hội đồng gia tộc để thống nhất, sau này ông Quyết đứng tên trong giấy GCNQSD đất cũng không có ai phản đối.

Nay các con ông Quyết bà Xứng yêu cầu được hưởng phần di sản thừa kế là căn nhà gắn liền diện tích đất tại 119/2-tổ 4-KP2-P.Tân Biên-TP Biên Hòa thì ý kiến của bà C1 là do trước khi chết ông Quyết có làm một tờ di chúc nội dung di chúc ông Quyết có ghi đối với nhà đất tại 119/2-tổ 4-KP2-P.Tân Biên-TP Biên Hòa thì một nửa giá trị nhà đất ông Quyết sẽ trả lại cho bà C1, còn một nửa sẽ chia theo ý nguyện của ông Quyết, chia làm 05 phần 04 phần cho 04 người con và một phần để lo mai táng cho ông Quyết. Lý do ông Quyết trả lại một nửa nhà đất cho bà C1 vì khi còn sống một nửa diện tích đất tại địa chỉ trên là do bà C1 khai phá với ông Quyết bà Xứng nên khi ông Quyết chết đi ông có làm di chúc trả lại một nửa nhà đất cho bà C1.

Vào ngày 18/4/1998 thì ông Quyết có làm một bản cam kết gia tộc để giao cho bà C1 quản lý căn nhà trên và đã có bà T1, bà L1, ông T ký, có xác nhận của địa phương. Đến ngày 29/9/1998 thì ông Quyết có lập di chúc đưa cho bà C1.

Nay bà C1 không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết đối với di chúc mà ông Quyết đã lập ngày 29/9/1998 (Bút lục 607-608). Bà C1 không đồng ý với yêu cầu chia tài sản thừa kế theo pháp luật của bà T1 và bà L1, đồng ý theo yêu cầu của ông T. Trong trường hợp tòa án chia thừa kế theo pháp luật thì bà C1 xin nhận phần di sản mình được chia bằng giá trị.

Đối với số tiền ông H1 bỏ ra 10.000.000đ bà C1 không có ý kiến gì, đề nghị Tòa xem xét.

*** Ông Quách Đình H1 có lời trình bày:**

Vợ chồng ông về ở tại căn nhà 119/2 vào năm 2004. Trước đây khi ông về ở thì một phần nhà chỉ là một căn phòng vợ chồng anh đã đập bức tường để xây thành cánh cửa lớn ra vào cho tiện nên hiện nay trên diện tích đất trên có 02 căn nhà, một căn lớn và một căn nhỏ, vợ chồng ông ở trên căn nhỏ. Số tiền vợ chồng ông bỏ ra sửa chữa là 10.000.000đ là vào năm 2004. Tuy nhiên đối với phần tiền vợ chồng anh bỏ vào để xây nhà thì anh không có ý kiến gì, và không yêu cầu thanh toán lại cho vợ chồng ông. Việc bà T1, bà L1, bà C1, ông T yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật và theo di chúc thì vợ chồng ông không có ý kiến gì.

*** Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa có đơn xin vắng mặt và có văn bản trình bày:**

Thửa đất số 52 tờ bản đồ địa chính số 35 phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai có diện tích 136,6 m²; nguồn gốc do ông Chu Văn Quyết và bà Phạm Thị Xứng sử dụng, đến năm 1967 thì xây dựng nhà. Đến năm 1999, ông Quyết kê khai đăng ký nhà ở, đất ở đối với nhà, đất nêu trên.

Sau khi bà Xứng và ông Quyết chết (không để lại di chúc), các con là Chu Thị T1, bà Chu Thị L1, bà Chu Thị C1 và ông Chu Đức T tranh chấp thừa kế quyền sở hữu nhà ở, đất ở nêu trên và đã được Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử tại Bản án số 183/2006/DS-PT ngày 29/06/2006, trong đó có nội dung: “giao toàn bộ phần nhà trên diện tích 73,3 m², thửa đất tạm thời số 52b (cắt thửa đất số 52) tờ bản đồ địa chính số 35, số nhà 119/2, Kp3, phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa cho bà Chu Thị T1 và Chu Thị L1 quản lý, sử dụng và sở hữu...Giao toàn bộ phần nhà trên diện tích 63,3 m², thửa đất tạm thời số 52a (cắt thửa đất số 52), bản đồ địa chính số 35, số nhà 119/2, Kp3, phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa cho bà Chu Thị C1 và ông Chu Đức T quản lý, sử dụng và sở hữu...”.

Năm 2007, bà L1 có đơn xin cam kết nhường quyền sở hữu, sử dụng phần nhà trên diện tích đất 73,3 m² nêu trên cho bà T1 (có xác nhận của UBND phường Tân Biên ngày 08/8/2007).

Đến ngày 28/3/2008, bà T1 có đơn đề nghị UBND thành phố Biên Hòa cấp mới giấy chứng nhận QSHNƠ đối với phần diện tích 73,3 m² T1ộc thửa đất số 52b tờ bản đồ địa chính số 35 phường Tân Biên, đã được UBND phường Tân Biên xác nhận ngày 09/4/2008. Sau khi xem xét hồ sơ và Tờ trình số 3463/TTr-QLĐT.QLN ngày 19/9/2008 của Phòng Quản lý Đô Thị; căn cứ khoản 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003, khoản 1 Điều 48 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai, khoản 1 Điều 9 và Điều 10 Luật Nhà ở năm 2005, Điều 42 và điểm đ khoản 1 Điều 43 Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn Luật nhà ở, ngày 25/09/2008 UBND thành phố Biên Hòa đã ký cấp giấy chứng nhận QSHNƠ và QSDĐO cho bà Chu Thị T1 sử dụng tại thửa đất số 334 (số thửa chính thức của thửa số 52b) tờ bản đồ địa chính số 35 phường Tân Biên, diện tích 73,3 m².

Trên cơ sở hợp đồng tặng cho QSHNƠ và QSDĐO số 1510, quyền số 02.TP.CC-SCT/HĐGD được Phòng Tư pháp thành phố Biên Hòa chứng thực ngày 12/11/1998 về việc tặng cho phần nhà gắn liền thửa đất số 334 tờ bản đồ địa chính

số 35 phường Tân Biên giữa bà T1 với bà Trần Thị Thúy H; ngày 19/1/2009, Phòng Quản lý Đô thị thành phố Biên Hòa có Tờ trình số 276/TTr-QLĐT.QLN kiến nghị UBND thành phố Biên Hòa cấp giấy chứng nhận QSHNO và QSDĐO cho bà Trần Thị Thúy H.

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003, khoản 1 Điều 48 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai, khoản 1 Điều 9 và Điều 10 Luật Nhà ở năm 2005, Điều 42 và điểm đ khoản 1 Điều 43 Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 của Chính phủ. UBND thành phố Biên Hòa đã ký cấp giấy chứng nhận QSHNO và QSDĐO số 757312599903117 đối với nhà, đất (T1ộc thửa đất số 334 tờ bản đồ địa chính số 35 phường Tân Biên) cho bà Trần Thị Thúy H sử dụng.

Từ những nội dung nêu trên, việc UBND thành phố Biên Hòa ký cấp giấy chứng nhận QSHNO và QSDĐO số 757312599903117 ngày 22/1/2009 cho bà Trần Thị Thúy H tại thửa đất số 334 tờ bản đồ địa chính số 35 phường Tân Biên là đúng theo quy định.

* Những Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Chu Thị C1 được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không đến tòa làm việc nên không có lời khai.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện đúng quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T1, bà L1. Chia di sản thừa kế của ông Chu Văn Quyết, bà Phạm Thị Xúng để lại là căn nhà gắn liền diện tích đất tại 119/2, tổ 4, khu phố 3, phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa theo quy định của pháp luật; Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Thúy H và ông Vũ Văn D1. Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 334 tờ bản đồ số 35 địa chỉ 119/2, khu phố 3, phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (số mới 81/41, đường Nguyễn Ái Quốc, khu phố 3, phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa) lập ngày 11/11/2008 được chứng thực tại phòng tư pháp, thành phố Biên Hòa là hợp pháp. Không chấp nhận yêu cầu của ông Chu Đức T về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở do bà Trần Thị Thúy H đứng tên và không chấp nhận việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Chu Thị T1 và bà Trần Thị Thúy H và di chúc mà ông Chu Văn Quyết lập ngày 29/07/2003 và được UBND phường Tân Biên xác nhận ngày 11/8/2003 không hợp pháp. Các đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

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 vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Các đương sự yêu cầu tòa án giải quyết “*Tranh chấp chia di sản thừa kế; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất; Yêu cầu công nhận quyền sở*

hữu nhà và quyền sử dụng đất” đối với tài sản tranh chấp tọa lạc tại phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án T1ộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

[2] Về quan hệ pháp luật, tư cách đương sự: Bà T1, bà L1 khởi kiện yêu cầu bà C1, ông T chia di sản thừa kế của ông Chu Văn Quyết để lại; ông T yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho tài sản giữa bà T1 và bà H; Hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Trần Thị Thúy H và công nhận di chúc mà ông Chu Văn Quyết lập ngày 29/07/2003 và được UBND phường Tân Biên xác nhận ngày 11/8/2003 có hiệu lực pháp luật; ông D1, bà H yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đã được cấp nên căn cứ vào Điều 27, Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án là *“Tranh chấp chia di sản thừa kế; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất; Yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất”*. Bà Chu Thị T1, bà Chu Thị L1 là nguyên đơn; ông Chu Đức T, bà Chu Thị C1 là bị đơn (Bà C1 chết nên những người kế thừa nghĩa vụ tố tụng của bà C1 gồm 08 người con do nguyên đơn và bị đơn thống nhất khai gồm có: Bà Quách Thị Lợi, ông Quách Hữu Chính, bà Quách Thị Oanh, ông Quách Đình H1, bà Quách Thị Điều, bà Quách Thị Mai Đình, ông Quách Hữu Chiến và ông Quách Xuân Tiệp). Ngoài ra hàng thừa kế thứ nhất của bà Chu Thị C1 không còn ai khác.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Về mối quan hệ nhân thân: Bà Phạm Thị Xúng (chết năm 1982), ông Chu Văn Quyết (chết năm 2003) kết hôn với nhau sinh được 08 người con nhưng đã chết 04 người khi đang còn nhỏ, còn lại 04 người con còn sống là bà Chu Thị C1 (bà C1 chết ngày 11/11/2020), bà Chu Thị T1, bà Chu Thị L1, ông Chu Đức T. Ngoài những người con trên thì ông Quyết, bà Xúng không còn người con nào khác. Theo các con của ông Quyết, bà Xúng thống nhất trình bày thì tại thời điểm ông Quyết chết năm 2003 thì ba, mẹ của ông Quyết đều đã chết hết.

[3.2] Về di sản: Di sản của ông Quyết, bà Xúng để lại là quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 52 tờ bản đồ địa chính số 35 phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai có diện tích 136,6 m² tại số 119/2, tổ 4, khu phố 3, phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Ngoài tài sản trên ông Quyết, bà Xúng không còn tài sản nào khác. Nguồn gốc di sản: Căn nhà gắn liền diện tích đất tọa lạc tại 119/2, tổ 4, khu phố 3, phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa là của ông Chu Văn Quyết và bà Phạm Thị Xúng tạo lập và đã được Ty xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ngày 20/10/1982. Năm 1982 bà Xúng chết không để lại di chúc, năm 2003 ông Quyết chết. Năm 2004 thì bà T1, bà L1 khởi kiện thì đã hết thời hiệu khởi kiện đối với phần di sản thừa kế của bà Xúng. Các đương sự không cung cấp được giấy chứng tử của bà Xúng, qua

xác minh tại chính quyền địa phương thì địa phương cũng không biết bà Xứng chết thời gian nào. Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn đều khẳng định bà Xứng chết vào ngày 06/5/1982 vậy là sau khi bà Xứng chết ông Quyết mới được Ty xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ngày 20/10/1982. Hơn nữa, sau khi bà Xứng chết các con bà Xứng không tranh chấp di sản của bà Xứng. Khi ông Quyết được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất thì các con bà Xứng đã trưởng thành và không ai phản đối việc ông Quyết đứng tên quyền sở hữu nhà đất trên như vậy đủ cơ sở xác định đây là tài sản trên là của riêng ông Quyết nên Hội đồng xét xử xác định tài sản trên là của ông Quyết để lại để xem xét chia thừa kế cho các đương sự mà không chuyển thành tài sản chung đối với phần tài sản đã hết thời hiệu của bà Xứng.

Các đương sự đều thống nhất về mối quan hệ huyết thống, tài sản của ông ông Quyết, bà Xứng để lại và thống nhất hàng thừa kế thứ nhất của bà Chu Thị C1 gồm có 08 người con là bà Quách Thị Lợi, ông Quách Xuân Tiệp, ông Quách Đình H1, Quách Hữu Chính, Quách Thị Oanh, Quách Thị Điều, Quách Thị Mai Đình và ông Quách Hữu Chiến nên đây là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3.3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T1, bà L1 nhận thấy: Bà T1 và bà L1 khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế theo pháp luật tài sản do cha mẹ để lại là căn nhà gắn liền diện tích đất tại thửa đất số 52 tờ bản đồ địa chính số 35 phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai có diện tích 136,6 m² tại số 119/2, tổ 4, khu phố 3, phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa. Tài sản tranh chấp ông Chu Văn Quyết đã làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở năm 1999 và đã được Hội đồng xét duyệt phường Tân Biên thông qua tháng 3/2005. Xét mối quan hệ huyết thống giữa bà L1, bà T1 với ông Quyết, bà Xứng thì yêu cầu chia thừa kế của nguyên đơn là có căn cứ.

Xác định thời điểm mở thừa kế là ngày 12/8/2003 (BL 312), khi ông Quyết chết, có để lại 02 di chúc nhưng khi xem xét tính hợp pháp của 2 di chúc thì đều không có hiệu lực nên xác định đây T1ộc trường hợp chia thừa kế theo pháp luật. Vì các đương sự trong vụ án đều trình bày, khi ông Quyết chết thì cha mẹ của ông Quyết đều đã qua đời rồi nên tại thời điểm này người được hưởng di sản của ông Quyết để lại bao gồm: bà Chu Thị C1, bà Chu Thị T1, bà Chu Thị L1 và ông Chu Đức T. Di sản để chia thừa kế được xác định là nhà và đất tại Thửa đất số 52 tờ bản đồ địa chính số 35 phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai có diện tích 136,6 m²; nguồn gốc do ông Chu Văn Quyết và bà Phạm Thị Xứng sử dụng, đến năm 1967 thì xây dựng nhà. Đến năm 1999, ông Quyết kê khai đăng ký nhà ở, đất ở đối với nhà, đất nêu trên, có tổng giá trị là 3.753.686.000đ (do các đương sự yêu cầu không định giá và lấy kết quả thẩm định giá năm 2012 để giải quyết). Như vậy, mỗi đồng thừa kế được chia 1 phần tài sản có giá trị tương đương là 938.421.500 đ (chín trăm ba mươi tám triệu bốn trăm hai mươi một nghìn năm trăm đồng).

[3.4] Xét yêu cầu của bị đơn thì thấy: Đối với Di chúc lập ngày 29/7/2003 được Ủy ban nhân dân phường Tân Biên xác nhận vào ngày 11/8/2003 thấy rằng: Đây là di chúc bằng văn bản có người làm chứng có công chứng, chứng thực được quy định tại Điều 653 và Điều 657 Bộ luật dân sự 1995 thì trong trường hợp này chỉ có ông Phạm Văn Thúc, ông Chu Văn Cảnh và ông Phạm Văn Phó mới được xem là người làm chứng. Hiện nay ông Cảnh, ông Thúc đã chết. Do ông Cảnh đã chết trước khi các bên khởi kiện nên không thể lấy lời khai của người làm chứng được. Theo lời khai của ông Phó trước đây thì ông Phó khẳng định khi lập di chúc ông không chứng kiến mà di chúc do ông Tiến mang lại nhà và đưa ông Tiến ký tên, lúc này chưa có dấu điểm chỉ của ông Quyết mà chỉ có ông và ông Tiến. Ngày 11/8/2003 khi chính quyền địa phương đến nhà ông Quyết để xác nhận di chúc thì không có mặt ông. Ngoài ra ông không ký vào di chúc nào khác. Ông Thúc (*hiện ông Thúc đã chết*) thì khai ông ký vào di chúc lần thứ nhất do ông Tiến mang lại nhà ông, lần thứ hai thì ký trước khi ông Quyết mất 1- 2 ngày nhưng khi ông đến nhà ông Quyết thì di chúc lập hay chưa ông không nhớ rõ và di chúc có được đọc lại hay không ông cũng không nhớ rõ nhưng khi mọi người hỏi giao tài sản cho ai thì ông Quyết chỉ trả lời “cho là 1” nhưng không nói rõ cho người nào, lúc này sức khỏe ông Quyết đã yếu. Chữ ký trong tờ di chúc đúng là của ông nhưng ông không nhớ rõ là ký khi nào. Mặt khác, lời khai nhận của ông Nguyễn Ngọc Minh là cán bộ tư pháp phường Tân Biên là khi ông xuống nhà ông Quyết thì “...*người lập di chúc đang nằm trên giường bệnh còn nói được...*” lời khai này mâu thuẫn với lời khai của ông Tiến tại (BL 22) là lúc đó ông Quyết không nói được, chỉ nghe đọc lại di chúc và gật đầu. Như vậy tại thời điểm lập di chúc không được các nhân chứng chứng kiến và xác nhận chữ ký của người lập di chúc. Do đó có thể kết luận các lời khai mâu thuẫn về tình trạng sức khỏe của người lập di chúc, sự hợp pháp của những người làm chứng, người viết hộ di chúc là người được chỉ định hưởng thừa kế theo di chúc, nên theo quy định tại Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 và quy định của Bộ luật dân sự thì di chúc này không phù hợp quy định của pháp luật nên yêu cầu của bị đơn về việc: Tuyên hủy hợp đồng tặng cho giữa bà Chu Thị T1 và bà Trần Thị Thúy H, Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mà Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa đã cấp cho bà H số 757312599903117 ngày 22/01/2009 và Công nhận di chúc mà ông Chu Văn Quyết lập ngày 29/07/2003 và được UBND phường Tân Biên xác nhận ngày 11/8/2003 là không có cơ sở chấp nhận.

[3.5] Tại cấp phúc thẩm xét xử ngày 29/6/2006 theo bản án số 183/2006/DS-PT đã tuyên giao toàn bộ phần nhà tọa lạc trên diện tích đất 73, 3m², thửa đất tạm thời số 52b (cắt thửa số 52), bản đồ địa chính số 35, số nhà 119/2, khu phố 3, phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa cho bà Chu Thị T1 và Chu Thị L1 quản lý, sử dụng và sở hữu (kèm theo bản vẽ hiện trạng nhà đất số 3815/BĐĐC, 3816/BĐĐC và 3817/BĐĐC cùng ngày 14/6/2006 của trung tâm kỹ T1 địa chính nhà đất tỉnh Đồng Nai. Giao toàn bộ phần nhà tọa lạc trên diện tích đất 63, 3m², thửa đất tạm thời số 52a (cắt thửa số 52), bản đồ địa chính số 35, số nhà 119/2, khu phố 3, phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa cho bà Chu Thị C1 và ông Chu Đức T quản lý, sử dụng và sở hữu (kèm theo bản vẽ hiện trạng nhà đất số 3815/BĐĐC, 3816/BĐĐC và 3817/BĐĐC cùng ngày 14/6/2006 của trung tâm kỹ T1 địa chính

nhà đất tỉnh Đồng Nai. Các đồng nguyên đơn bà Chu Thị T1 và Chu Thị L1 có trách nhiệm liên đới thanh toán giá trị chênh lệch cho bị đơn ông Chu Đức T 11,1 lượng vàng SJC.

Sau khi cấp phúc thẩm xử xong án có hiệu lực pháp luật thì đến ngày 05/7/2007 (BL 322) Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa đã lập biên bản ghi nhận sự thỏa T1ận của các đương sự, ghi nhận nội dung thỏa T1ận ông Tiến tự nguyện giao toàn bộ nhà và đất cho bà T1 và bà L1; bà T1 và bà L1 đã thanh toán giá trị chênh lệch cho ông Tiến là 11,1 lượng vàng SJC, qua xác minh tại thi hành án thành phố Biên Hòa thì được biết các đương sự đã thi hành án xong theo bản án phúc thẩm số 183/DSPT ngày 29/6/2006, riêng số vàng bà T1 bà L1 trực tiếp đưa cho ông Tiến nên Thi hành án không lập biên bản, nhưng qua lời khai của nguyên đơn, bị đơn thì các bên đều thừa nhận việc ông Tiến đã giao nhà cho bà T1 bà L1 và bà L1 đã thanh toán cho ông Tiến 11,1 lượng vàng.

Từ những nhận định trên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T1, bà L1, chia thừa kế là nhà và đất tại Thửa đất số 52 tờ bản đồ địa chính số 35 phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai có diện tích 136,6 m² tại số 119/2, Kp3, phường Tân Biên theo quy định của pháp luật.

Theo bản vẽ hiện trạng số 2695/BDHT và 2696/BDHT ngày 09/4/2012 thì căn nhà tranh chấp có 02 phần riêng biệt:

Một phần căn nhà có diện tích 63,3m² ông Tiến có cho con bà C1 là ông Quách Đình Hoàng và vợ là Phạm Thị Kim N1 ở. Quá trình sử dụng ông Hoàng bà N1 có bỏ số tiền ra sửa chữa là khoảng 10.000.000đ (các đương sự đều thừa nhận) do vậy cần tiếp tục giao căn nhà này cho đồng bị đơn là ông Tiến và bà C1 quản lý, sử dụng và sở hữu. Xét nguyện vọng của ông Tiến muốn được sở hữu nhà nên cần giao cho ông Tiến được quản lý, sử dụng và sở hữu phần căn nhà có diện tích 63,3m². Phiên Tòa sơ thẩm trước đây bà C1 đồng ý cho ông Tiến toàn bộ phần tài sản trong trường hợp bà được hưởng nhưng nay bà không đồng ý cho ông Tiến nữa nên ông Tiến phải có trách nhiệm thanh toán lại giá trị căn nhà cho bà C1.

Phần nhà còn lại có diện tích 73,3m² giao cho các đồng nguyên đơn là bà T1 và bà L1 quản lý, sử dụng và sở hữu. Phần đất này có diện tích lớn hơn phần các đồng bị đơn được hưởng, do đó các đồng nguyên đơn phải thanh toán lại phần chênh lệch cho phía bị đơn theo giá thị trường hiện nay. Do các bên đã thi hành án xong bà T1, bà L1 đã giao 11,1 lượng vàng SJC cho ông Tiến nên sẽ được tính toán, điều chỉnh lại theo giá thị trường do các đương sự đã thỏa T1ận vào năm 2014.

Theo chứng thư thẩm định giá ngày 8/8/2012 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai (do các đương sự không yêu cầu thẩm định lại và lấy kết quả của chứng thư cũ để giải quyết). Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thống nhất giữ nguyên chứng thư này vì vụ án thụ lý giải quyết đã lâu, các đương sự không có điều kiện thời gian tham gia và muốn kết thúc vụ án sớm. Yêu cầu của đương sự cũng phù hợp với việc kiểm tra xem xét thẩm định tại chỗ xác định tài sản tranh chấp vẫn giữ nguyên hiện trạng kể từ thời điểm Tòa án T hành đo vẽ, thẩm định vào năm 2012, phù hợp với kết quả xác minh tại Công ty thẩm định giá Đồng Nai. Mặc dù đã quá 6 tháng nhưng các bên không yêu cầu thẩm định lại nên Hội đồng xét xử căn cứ vào giá trị theo chứng thư này để giải quyết. Theo chứng

thư thì tổng giá trị tài sản tương đương là 3.753.686.000đ. Bà T1, bà L1 được sử dụng, sở hữu phần căn nhà có diện tích là 73,3m² có tổng giá trị là 1.990.010.000đ (một tỷ chín trăm chín mươi triệu không trăm mười nghìn đồng), ông Tiến được sử dụng, sở hữu phần căn nhà có diện tích là 63,3m² có tổng giá trị là 1.763.676.000đ (một tỷ bảy trăm sáu mươi ba triệu sáu trăm bảy mươi sáu nghìn đồng).

Đối với yêu cầu của bà T1, bà L1 đề nghị Hội đồng xét xử tính toán lại giá trị chênh lệch của phần căn nhà lớn vì bà T1, bà L1 đã đưa cho ông T 11,1 lượng vàng SJC, bà T1 bà L1 đề nghị nếu phần chênh lệch của căn nhà bà T1, bà L1 được chia lớn hơn số lượng 11,1 lượng vàng thì sẽ thanh toán thêm cho bà C1 và ông T, nhưng nếu phần chênh lệch của căn nhà bà T1, bà L1 được chia nhỏ hơn số lượng 11,1 lượng vàng thì ông T phải thanh toán lại cho hai bà. Hội đồng xét xử thấy rằng 11,1 lượng vàng SJC quy ra thành tiền là 11,1 lượng vàng SJC x 36.710.000đ = 407.481.000đ (*giá vàng ngày 17/7/2014 theo yêu cầu của nguyên đơn, việc chấp nhận này có lợi cho bị đơn*). Bà T1, bà L1 phải có trách nhiệm thanh toán phần chênh lệch căn nhà cho ông T, bà C1 là (1.990.010.000đ - 1.763.636.000đ) : 2 = 113.167.000đ. Như vậy ông T phải có trách nhiệm thanh toán lại cho bà T1, bà L1 là 407.481.000đ – 113.167.000đ = 294.314.000đ (do số vàng bà T1 bà L1 đưa cho ông T vượt quá giá trị tài sản chênh lệch).

Do bà C1 đã chết nên Ông T phải có trách nhiệm thanh toán cho những người kế thừa nghĩa vụ tố tụng của bà C1 gồm: bà Quách Thị Lợi, ông Quách Xuân Tiệp, ông Quách Đình H1, Quách Hữu Chính, Quách Thị Oanh, Quách Thị Điều, Quách Thị Mai Đình và ông Quách Hữu Chiến phần tài sản mà bà C1 được chia là 938.421.500đ [cụ thể thanh toán cho mỗi người là 117.302.687 đ (một trăm mười bảy triệu ba trăm lẻ hai nghìn sáu trăm tám mươi bảy đồng)].

Đối với số tiền ông Hoàng bà N1 bỏ ra sửa chữa căn nhà ông Hoàng bà N1 và các đồng thừa kế không yêu cầu nên không đặt ra xem xét.

[3.6] Đối với yêu cầu độc lập của ông D1, bà H: Phần tài sản là căn nhà gắn liền diện tích đất 73,3m² bà T1 bà L1 nhận hiện nay các bà đã lập hợp đồng tặng cho bà Hằng và ông Dũng. Xét yêu cầu của bà Hằng, ông Dũng yêu cầu Tòa công nhận hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất giữa bà T1 bà L1 và bà Hằng ông Dũng thấy rằng: Về nội dung và hình thức của hợp đồng tặng cho này đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật, mặc dù các đương sự khai đây thực chất là bà T1 và bà L1 chuyển nhượng cho vợ chồng bà H nhưng khi làm thủ tục thì làm thủ tục tặng cho. Thời điểm lập hợp đồng tặng cho là ngày 12/11/2008 tức là sau ngày tòa phúc thẩm xét xử ngày 29/6/2006. Theo lời khai của ông T tại phiên Tòa thì năm 2009 bà C1 mới khiếu nại giám đốc thẩm nên nguyên đơn đã làm thủ tục tặng cho trước và hoàn toàn không biết việc bà C1 khiếu nại vào thời điểm tặng cho. Hơn nữa bản thân ông T và bà C1 cũng đã thi hành theo bản án phúc thẩm (tức đã giao nhà cho bà T1, bà L1 và ông T đã nhận vàng từ bà T1 và bà L1 thanh toán lại). Như vậy theo quy định tại Điều 138 Bộ luật dân sự quy định về việc xác lập quyền sở hữu theo bản án, quyết định của Tòa án thì “quyền sở hữu có thể được xác lập căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án hoặc quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khác”. Hiện nay, bà Hằng đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nên cần công nhận hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất giữa bà T1, bà L1 với

ông Dũng, bà Hằng. Tuy các bên khai thực tế bà T1 bà L1 chuyển nhượng nhà đất cho bà H nhưng hình thức hợp đồng là tặng cho nên Hội đồng xét xử căn cứ vào hợp đồng tặng cho để giải quyết là phù hợp. Bà H cho rằng bà T1 bà L1 chuyển nhượng cho hai vợ chồng nhưng ông Dũng đồng ý cho bà đứng tên nên bà H và ông D1 được quyền quản lý, sử dụng, sở hữu nhà đất trên.

Do bản án số 149 năm 2015 của Tòa án tỉnh Đồng Nai có hiệu lực và đã công nhận di chúc lập ngày 29/7/2003 có hiệu lực, ông T đã yêu cầu thi hành án và nộp 11,1 cây vàng SJC theo quyết định số 20/QĐ-CCTHA. Hiện bà H đã nhận số vàng nêu trên từ Chi cục thi hành án. Bà H cho rằng do không hiểu biết và thi hành án yêu cầu bà đến nhận số vàng này nên bà đã nhận. Bà Trần Thị Thúy H có nghĩa vụ trả lại cho ông Chu Đức T số vàng này.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định trên nên chấp nhận.

[5] Về án phí DSST: Miễn án phí cho bà L1, bà T1, ông T, bà H và ông D1 vì các đương sự là người cao tuổi và đã có đơn xin miễn án phí: Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà C1 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Về chi phí thẩm định giá: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Chu Đức T phải chịu chi phí tố tụng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 điều 39, Điều 147, Điều 165, Điều 227, các Điều 264, 266, 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 653 và Điều 657 Bộ luật dân sự 1995;

Áp dụng Điều 674, Điều 675, Điều 676; các Điều 722, 723, 725, 726, Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng Nghị định 70 ngày 12/6/1997 quy định về mức án phí, lệ phí Tòa án; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 quy định về mức án phí, lệ phí Tòa án. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết.

Tuyên xử :

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của của bà Chu Thị L1 và Chu Thị T1 về việc tranh chấp chia di sản thừa kế. Xác định di sản thừa kế do ông Chu Văn Quyết để lại là toàn bộ diện tích đất và nhà tọa lạc tại thửa đất số 52 tờ bản đồ địa chính số 35 phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai có diện tích 136,6 m² tại số nhà 119/2, khu phố 3, phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa. Di sản này được chia cho 04 người thừa kế là bà Chu Thị C1 (do bà C1 chết nên chia cho những người kế thừa nghĩa vụ tố tụng của bà C1 gồm bà Quách Thị Lợi, ông Quách Xuân Tiệp, ông Quách Đình H1, Quách Hữu Chính, Quách Thị Oanh, Quách Thị Điều, Quách Thị Mai Đình và ông Quách Hữu Chiến) , bà Chu Thị L1, bà Chu Thị T1 và ông Chu Đức T, mỗi người được chia thừa kế với giá trị 938.421.500đồng (chín trăm ba mươi tám triệu bốn trăm hai mươi một nghìn năm trăm đồng).

2. Giao toàn bộ phần nhà tọa lạc trên diện tích đất 73,3m², thửa đất tạm thời số 52b (cắt thửa số 52), bản đồ địa chính số 35, số nhà 119/2, khu phố 3, phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa cho bà Chu Thị T1 và Chu Thị L1 quản lý, sử dụng và sở hữu (kèm theo bản vẽ hiện trạng nhà đất số 2095/BĐDC ngày 09/4/2012 của trung tâm kỹ thuật địa chính nhà đất tỉnh Đồng Nai).

Nhà đất có tứ cận:

Hướng Đông giáp nhà Chu Hiểu Thao và nhà Phạm Hai Bằng.

Hướng Tây giáp nhà ông T.

Hướng Nam giáp nhà Nguyễn Đức Nhận.

Hướng Bắc giáp nhà Phạm Văn Khang.

Diện tích đất này Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa ký cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 757312599903117 ngày 22/1/2009 cho bà Trần Thị Thúy H tại thửa đất số 334 tờ bản đồ địa chính số 35 phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Các đồng nguyên đơn là bà Chu Thị T1 và Chu Thị L1 có trách nhiệm liên đới thanh toán giá trị chênh lệch cho bị đơn là ông Chu Đức T và người kế thừa nghĩa vụ tố tụng của bà Chu Thị C1 gồm: bà Quách Thị Lợi, ông Quách Xuân Tiệp, ông Quách Đình H1, Quách Hữu Chính, Quách Thị Oanh, Quách Thị Điều, Quách Thị Mai Đình và ông Quách Hữu Chiến là 113.167.000đ (Một trăm mười ba triệu một trăm sáu mươi bảy ngàn đồng). Trong đó thanh toán cho ông Chu Đức T 56.583.500đ (năm mươi sáu triệu năm trăm tám mươi ba nghìn năm trăm đồng) và thanh toán cho những người kế thừa nghĩa vụ tố tụng của bà Chu Thị C1 là 56.583.500đ [Cụ thể thanh toán cho bà Quách Thị Lợi, ông Quách Xuân Tiệp, ông Quách Đình H1, Quách Hữu Chính, Quách Thị Oanh, Quách Thị Điều, Quách Thị Mai Đình và ông Quách Hữu Chiến mỗi người 7.072.937đ (bảy triệu không trăm bảy mươi hai nghìn chín trăm ba mươi bảy đồng)].

Số vàng 11,1 lượng vàng SJC bà Trần Thị Thúy H đang tạm quản lý có nghĩa vụ trả lại cho ông Chu Đức T.

Ông Chu Đức T có trách nhiệm thanh toán lại giá trị chênh lệch của 11,1 lượng vàng SJC cho bà Chu Thị T1 và bà Chu Thị L1 là 294.314.000đ (Hai trăm chín mươi bốn triệu ba trăm mười bốn ngàn đồng).

3. Giao toàn bộ phần nhà tọa lạc trên diện tích đất 63,3m², thửa đất tạm thời số 52a (cắt thửa số 52), bản đồ địa chính số 35, số nhà 119/2, khu phố 3, phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa cho ông Chu Đức T quản lý, sử dụng và sở hữu (kèm theo bản vẽ hiện trạng nhà đất số 2096/BĐDC ngày 09/4/2012 của trung tâm kỹ thuật địa chính nhà đất tỉnh Đồng Nai).

Nhà đất có tứ cận:

Hướng Đông giáp nhà bà T1, bà L1 (hiện đã sang tên cho bà H).

Hướng Tây giáp đường đi.

Hướng Nam giáp nhà Nguyễn Đức Nhận.

Hướng Bắc giáp nhà Phạm Văn Khang.

Buộc ông Chu Đức T có trách nhiệm thanh toán lại giá trị chênh lệch chia tài sản căn nhà gắn liền diện tích đất trên cho bà Chu Thị C1. Do bà C1 đã chết nên Ông T phải có trách nhiệm thanh toán cho những người kế thừa nghĩa vụ tố tụng của bà C1 gồm: bà Quách Thị Lợi, ông Quách Xuân Tiệp, ông Quách Đình H1,

ông Quách Hữu Chinh, bà Quách Thị Oanh, bà Quách Thị Điều, bà Quách Thị Mai Đình và ông Quách Hữu Chiến phân tài sản mà bà C1 được chia là 938.421.500đ [cụ thể thanh toán cho mỗi người là 117.302.687đ (một trăm mười bảy triệu ba trăm lẻ hai nghìn sáu trăm tám mươi bảy đồng)].

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Thúy H và ông Vũ Văn D1.

Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 334 tờ bản đồ số 35 địa chỉ 119/2, khu phố 3, phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (số mới 81/41, đường Nguyễn Ái Quốc, khu phố 3, phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa) lập ngày 11/11/2008 được chứng thực tại phòng tư pháp, thành phố Biên Hòa và đã được Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 757312599903117 ngày 22/01/2009 cho bà Trần Thị Thúy H.

5. Không chấp nhận yêu cầu của ông Chu Đức T về việc Tuyên hủy hợp đồng tặng cho giữa bà Chu Thị T1 và bà Trần Thị Thúy H, Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mà Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa đã cấp cho bà H số 757312599903117 ngày 22/01/2009 và Công nhận di chúc mà ông Chu Văn Quyết lập ngày 29/07/2003 và được UBND phường Tân Biên xác nhận ngày 11/8/2003.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thanh toán số tiền nêu trên thì phải chịu lãi suất chậm trả theo mức lãi suất cơ bản do N1 hàng Nhà nước quy định tương ứng với số tiền chậm trả tại thời điểm thanh toán.

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.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Chu Thị L1, Chu Thị T1, ông Chu Đức T, ông Vũ Văn D1 và bà Trần Thị Thúy H.

+ Hoàn lại cho bà Chu Thị L1 số tiền tạm ứng án phí 900.000đ (chín trăm nghìn đồng) theo biên lai T1 số 007764 ngày 13/12/2004 và 50.000đ (năm mươi nghìn đồng) theo biên lai T1 số 002091 ngày 16/9/2005 nộp tại Chi cục thi hành án thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

+ Hoàn lại cho bà Chu Thị T1 số tiền tạm ứng án phí 900.000đ (chín trăm nghìn đồng) theo biên lai T1 số 007763 ngày 13/12/2004 và 50.000đ (năm mươi nghìn đồng) theo biên lai T1 số 002090 ngày 16/9/2005 nộp tại Chi cục thi hành án thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

+ Hoàn lại cho ông Chu Đức T tiền số tiền tạm ứng 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) theo biên lai T1 số 000461 ngày 23/9/2013 và 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) theo biên 004721 ngày 29/7/2014 nộp tại Chi cục thi hành án thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

+ Bà Trần Thị Thúy H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 7.500.000đ (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) đã nộp tại biên lai T1 tạm ứng án phí số 05259 ngày 10/4/2013 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

+ Bà Quách Thị Lợi, ông Quách Xuân Tiên, ông Quách Đình H1, ông Quách Hữu Chính, bà Quách Thị Oanh, bà Quách Thị Điều, bà Quách Thị Mai Đình và ông Quách Hữu Chiến mỗi người phải nộp án phí dân sự sơ thẩm đối với phần giá trị mỗi người được hưởng (117.302.687đ x 5%) là 5.865.134 đ (năm triệu tám trăm sáu mươi lăm nghìn một trăm ba mươi bốn nghìn đồng).

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Nai (01);
- VKSND TP. Biên Hòa (02);
- Chi cục THADS TP. Biên Hòa (01);
- Các đương sự (4);
- Lưu HS-VP(03).

Nguyễn Triều Châu