

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN PHÙ CÁT, TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số: 03/2022/DS-ST

Ngày: 09/6/2022

V/v: “*Tranh chấp chia tài sản chung*”;  
“*Tranh chấp thừa kế tài sản*” và “*Tranh  
Chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử  
dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác  
gắn liền với đất*”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÙ CÁT, TỈNH BÌNH ĐỊNH**

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Đình Quyền

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Huỳnh Thị Tuyết Mai
2. Ông Đặng Hữu Lộc

- *Thư ký ghi biên bản phiên tòa*: Bà Nguyễn Thị Kim Hậu – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa*: Ông Phạm Văn Thành – Kiểm sát viên.

Ngày 09/6/2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 12/2018/TLST-DS ngày 13 tháng 7 năm 2018, về việc: “*Tranh chấp chia tài sản chung*”; “*Tranh chấp thừa kế tài sản*” và “*Tranh Chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất*”; Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2022/QĐXXST-DS ngày 16/5/2022, giữa các đương sự:

\* Nguyên đơn: 1. Bà **Cai Thị M**; sinh năm: 1967 (*Có mặt*)  
Địa chỉ: Thôn Ph-K, xã C-Tr, huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định.

2. Bà **Cai Thị Ch**; sinh năm: 1971 (*Có mặt*)  
Địa chỉ: 192/5a ấp T-Đ-B, xã Th- T Th, huyện H.M, TP. H.

3. Bà **Cai Thị H**; sinh năm: 1977 (*Có mặt*)  
Địa chỉ: Thôn Th-C, xã C-A, huyện Đ-P, tỉnh G-L.

\* Bị đơn : Ông **Cai Văn Tr**; sinh năm: 1953 (*Có mặt*)  
Địa chỉ: Thôn Ph-K, xã C-Tr, huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Cai Văn K** - sinh năm 1964 (*Có mặt*)

Địa chỉ: Khu AK, TT N-M, huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định.

2. Bà Cai Thị A – sinh năm 1953 (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn Tr-A, xã C-M, huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định.

3. Ông Cai Văn Th – sinh năm 1969 (Có mặt)

4. Anh Cai Cao Tr – sinh năm 1995 (Yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Ph- K, xã C-Tr, huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định.

5. BQLDA ĐTXD & PT quỹ đất huyện PC, tỉnh B.

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Q – Chức vụ: Giám đốc (Yêu cầu xét xử vắng mặt)

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

1. Ông Cai Văn C sinh năm 1962 (Có mặt)

2. Bà Lê Thị Uyên Ph; sinh năm 1968

Địa chỉ: 28 T-Ph, TT. N-M, huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định (Bà Ph yêu cầu xét xử vắng mặt).

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

\* Theo đơn khởi kiện ghi ngày 31/01/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/5/2021 và các lời khai tiếp theo quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Cai Thị M, bà Cai Thị Ch và bà Cai Thị H trình bày:

Hộ gia đình cụ Cai B là hộ gia đình nông nghiệp. Thực hiện chính sách về đất đai, khi Nhà nước có chủ trương việc kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất để cân đối giao quyền sử dụng đất sản xuất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp theo Nghị định số 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ, hộ gia đình cụ B đã kê khai, đăng ký các thửa đất sau:

- Thửa đất số hiệu 175 tờ bản đồ số 15 diện tích 1.376m<sup>2</sup>, đất trồng lúa – (Bản đồ chỉnh lý 299), nay là thửa số 305 tờ bản đồ số 16, diện tích 1.484,2m<sup>2</sup> (Bản đồ đo đạc chính quy), hiện nay ông Cai Văn Th đang quản lý, sử dụng.

- Thửa đất số hiệu 926 tờ bản đồ số 16, diện tích 1.520m<sup>2</sup>, loại đất trồng lúa (Bản đồ chỉnh lý 299), nay là thửa số 226 tờ bản đồ số 15, diện tích 1.508,6m<sup>2</sup> (Bản đồ đo đạc chính quy), hiện nay ông Cai Văn Tr đang quản lý, sử dụng.

- Thửa đất số 566 tờ bản đồ số 15 diện tích 1.072m<sup>2</sup>, loại đất màu (Bản đồ chỉnh lý 299), nay là thửa số 04 tờ bản đồ số 25, diện tích 1.073,8m<sup>2</sup> (Bản đồ đo đạc chính quy). Thửa đất này hiện nay bỏ trống, không có người sử dụng.

- Thửa đất số 650a, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.696m<sup>2</sup>, loại đất: màu (Bản đồ chỉnh lý 299), nay là thửa 59, 60 tờ bản đồ số 25, diện tích 1.696m<sup>2</sup> (trích sơ đồ kỹ thuật thửa đất do UBND xã Cát Trinh thực hiện đo vẽ ngày 02/3/2021), hiện nay bà Cai Thị M đang quản lý, sử dụng.

- Thửa đất 843 tờ bản đồ số 15 (Bản đồ chỉnh lý 299), nay là thửa đất số hiệu 84, tờ bản đồ số 47 (bản đồ đo đạc chính quy) diện tích 410m<sup>2</sup>, trong đó có 200m<sup>2</sup>

đất ở và 210m<sup>2</sup> đất vườn. Trên thửa đất này có ngôi nhà do vợ chồng cụ Cai B xây dựng trước năm 1975.

Các thửa đất nêu trên tọa lạc thôn Ph-K, xã C-Tr, huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định, được UBND huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình cụ Cai B vào ngày 09/09/1997, cân đối cho 06 nhân khẩu gồm: Cụ Cai B, cụ Nguyễn Thị Th, bà Cai Thị M, ông Cai Văn Th, bà Cai Thị Ch và bà Cai Thị H; số vào sổ cấp GCN: 014/PK7 QSĐĐ/E9. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 21/6/2005 vợ chồng cụ B cắt thửa đất số hiệu 843 tờ bản đồ số 15, diện tích 410m<sup>2</sup> để chuyển nhượng cho ông Phạm C 73m<sup>2</sup> (trong đó có 43m<sup>2</sup> đất ở và 30m<sup>2</sup> đất vườn) và chuyển nhượng cho ông Võ Văn Đ 80m<sup>2</sup> (trong đó có 45m<sup>2</sup> đất ở và 35m<sup>2</sup> đất vườn). Các bên đã hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nên diện tích thửa đất này chỉ còn lại 257m<sup>2</sup> (trong đó có 112m<sup>2</sup> đất ở và 145m<sup>2</sup> đất vườn).

Ngày 02/7/2013 cụ Cai B chết, tiếp đến ngày 21/9/2013 cụ Nguyễn Thị Th qua đời. Sau khi vợ chồng cụ B chết, ông Cai Văn Tr là con trai cả của vợ chồng cụ B, cụ Th tranh giành thửa đất trồng lúa số hiệu 226 tờ bản đồ số 15, diện tích 1.508,6m<sup>2</sup> quản lý, sản xuất cho đến nay, mặc dù ông Tr không phải là thành viên trong hộ gia đình cụ B. Do vậy, bà M, bà Ch và bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án chia quyền sử dụng đất sản xuất theo định suất cho từng nhân khẩu trong hộ gia đình cụ B. Đồng thời bà M, bà H khởi kiện bổ sung yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật đối với định suất đất sản xuất chia cho vợ chồng cụ B, cụ Th, vì trước khi qua đời vợ chồng cụ B, cụ Th đều không để lại di chúc. Vợ chồng cụ B có 08 người con chung gồm: ông Cai Văn Tr, bà Cai Thị A, ông Cai Văn C, ông Cai Văn K, bà Cai Thị M, ông Cai Văn Th, bà Cai Thị Ch và bà Cai Thị H. Cụ B, cụ Th không có con riêng, con nuôi; cha mẹ các cụ cũng đều chết trước khi cụ B và cụ Th qua đời.

Cách chia: Bà M yêu cầu được nhận các thửa đất số 226 tờ bản đồ số 15, diện tích 1.508,6m<sup>2</sup>; thửa 59, 60 tờ bản đồ số 25, diện tích 1.696m<sup>2</sup>, thửa số 04 tờ bản đồ số 25, diện tích 1.073,8m<sup>2</sup> và có nghĩa vụ thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho những người là thành viên trong hộ gia đình cụ B; những người được quyền thừa kế tài sản của cụ B, cụ Th.

*\* Bi đơn ông Cai Văn Tr trình bày:*

Ông là con trai cả của vợ chồng cụ B, cụ Th. Ông thừa nhận khi thực hiện Nghị định số 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ thì ông không phải là thành viên trong hộ gia đình cụ Bé mà là hộ gia đình nông nghiệp riêng. Sau khi cụ B, cụ Th qua đời, ông nghĩ rằng mình là con trai cả trong gia đình, có quyền thừa kế tài sản, đất đai của cha mẹ để lại nên ông đã tranh giành thửa đất trồng lúa số hiệu 226 tờ bản đồ số 15, diện tích 1.508,6m<sup>2</sup> để quản lý, sản xuất cho đến nay.

Nay bà M cùng các nguyên đơn khác khởi kiện yêu cầu chia quyền sử dụng đất sản xuất của hộ gia đình cụ B và chia thừa kế theo pháp luật đối với định suất đất sản xuất của vợ chồng cụ B, cụ Th thì ông chấp nhận. Suất thừa kế ông được hưởng thì ông xin nhận bằng hiện vật để có đất sản xuất. Nếu diện tích đất chia cho ông không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa theo quy định của Nhà nước thì ông

xin nhận bằng tiền.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cai Văn K, bà Cai Thị A trình bày:

Ông K, bà A thống nhất toàn bộ nội dung lời trình bày của bà M, bà Ch và bà H về diện tích đất sản xuất được Nhà nước cân đối giao quyền sử dụng cho hộ gia đình cụ B, số nhân khẩu trong hộ, thời điểm vợ chồng cụ B qua đời ...

Do vợ chồng cụ B, cụ Th chết không để lại di chúc nên ông K, bà A thống nhất với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, chia thừa kế theo pháp luật đối với định suất đất sản xuất chia cho vợ chồng cụ B, cụ Th và xin nhận suất thừa kế bằng tiền; giao đất sản xuất cho bà M sử dụng để bà M hoàn trả bằng giá trị quyền sử dụng đất đối với suất thừa kế mà ông, bà được hưởng.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cai Văn Th trình bày:

Ông thống nhất với lời trình bày của bà M và các nguyên đơn rằng, hộ gia đình cụ B là hộ gia đình nông nghiệp. Khi Nhà nước cân đối giao quyền sử dụng đất sản xuất cho hộ gia đình cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp theo Nghị định số 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ thì hộ gia đình cụ B kê khai 7 nhân khẩu nông nghiệp gồm 06 người như bà M và các nguyên đơn khác trình bày và nhân khẩu thứ 7 là anh Cai Cao Tr (con trai của ông). Hiện nay ông đang trực tiếp quản lý, canh tác thửa đất trồng lúa số hiệu 305 tờ bản đồ số 16, diện tích 1.484,2m<sup>2</sup>. Ông Th cũng thống nhất với lời trình bày của bà M và các nguyên đơn về thời điểm cụ B, cụ Th chết, những người thuộc diện hàng thừa kế thứ nhất của vợ chồng cụ Bé, cụ Th; trước khi qua đời các cụ không để lại di chúc.

Do vậy, việc bà M và các nguyên đơn khác khởi kiện yêu cầu chia quyền sử dụng đất sản xuất của hộ gia đình cụ B thì ông đồng ý, nhưng ông yêu cầu chia cho 7 định suất như ông đã trình bày trên. Đồng thời, ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện bổ sung của của bà M, bà H về việc chia thừa kế theo pháp luật đối với định suất đất sản xuất sau khi chia cho vợ chồng cụ B, cụ Th. Ông xin được nhận phần định suất đất chia cho ông, anh Tr và suất thừa kế quyền sử dụng đất của cụ B, cụ Th mà ông được hưởng để có đất sản xuất. Cách chia, ông yêu cầu chia đều các loại đất và không đồng ý nhận bằng hiện vật của các suất thừa kế còn lại để hoàn trả giá trị cho những người này.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Cai Cao Tr trình bày:

Anh là con của ông Cai Văn Th và là thành viên của hộ gia đình cụ Cai B. Khi cân đối giao quyền quyền sử dụng đất sản xuất cho hộ gia đình cụ B thì anh còn rất nhỏ nên không biết anh có định suất đất sản xuất trong hộ gia đình cụ B hay không. Anh chỉ nghe cha anh là ông Th nói lại rằng, anh có định suất đất sản xuất trong hộ gia đình ông nội anh. Nếu Tòa án xác định anh được Nhà nước cân đối giao quyền sử dụng đất sản xuất trong hộ cụ B thì anh yêu cầu chia và xin nhập chung vào phần chia của ông Th, sau này cha con tự giải quyết với nhau.

\* Tại văn bản số 238/BQL ngày 27/8/2021 và văn bản số 67/BQL ngày

17/3/2022, BQLDA ĐTXD&PTQĐ huyện Phù Cát trình bày:

Năm 2019, BQLDA ĐTXD&PTQĐ huyện Phù Cát là đơn vị trung gian làm cầu nối cho chủ đầu tư là Công ty cổ phần NL & CNC TTP Bình Định (viết tắt là Công ty TTP Bình Định) với hộ gia đình cụ B thực hiện việc chuyển nhượng 273,4m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 04 tờ bản đồ 16, diện tích 1.073,8m<sup>2</sup> tại thôn Ph-K, xã C-Tr, huyện Phù Cát để chủ đầu tư xây dựng hạng mục móng, trụ và tuyến đường dây điện đầu nối từ dự án nhà máy điện năng lượng mặt trời C-H vào thanh cái 110KV, trạm biến áp 110KV Phù Cát. Tổng số tiền chủ đầu tư phải bồi thường cho hộ gia đình cụ Cai B là 32.610.600 đồng (trong đó bồi thường giá trị đất, hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp: 31.167.600 đồng; bồi thường cây cối, hoa màu 1.443.000 đồng). Do hộ gia đình cụ B có sự tranh chấp chia quyền sử dụng đất, thừa kế quyền sử dụng đất nên BQLDA ĐTXD&PTQĐ huyện Phù Cát chưa thực hiện việc chi trả bồi thường.

BQLDA ĐTXD&PTQĐ huyện Phù Cát sẽ thực hiện việc chi trả số tiền trên cho người sử dụng đất sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

\* Theo đơn khởi kiện ghi ngày 12/10/2020 và các lời khai tiếp theo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Cai Văn C trình bày:

Nguồn gốc ngôi nhà gắn liền với thửa đất số hiệu 843 tờ bản đồ số 15 (bản đồ chỉnh lý 299), nay là thửa đất số hiệu 84, tờ bản đồ số 47 (bản đồ đo đạc chính quy) diện tích 410m<sup>2</sup>, trong đó có 200m<sup>2</sup> đất ở và 210m<sup>2</sup> đất vườn, tọa lạc thôn Ph-K, xã C-Tr, huyện Phù Cát là do cha mẹ ông là cụ Cai B (chết ngày 02/7/2013), cụ Nguyễn Thị Th (chết ngày 21/9/2013) tạo lập. Mặc dù cha mẹ ông có 08 người con, nhưng lúc vợ chồng cụ B còn sống, các con không ai chịu bỏ tiền ra để lo thuốc men, ăn uống và chi phí sinh hoạt hàng ngày cho cha mẹ. Do vậy, ngày 20/6/2013 cụ Th và anh chị em trong gia đình tổ chức cuộc họp, có sự chứng kiến của 02 người làm chứng là ông Trần M (chú họ) và ông Cai Văn T (bác họ), cuộc họp đi đến thống nhất: bán toàn bộ ngôi nhà gắn liền với phần diện tích đất còn lại 257m<sup>2</sup> (trong đó có 112m<sup>2</sup> đất ở và 145m<sup>2</sup> đất vườn) và các tài sản khác trong nhà cho vợ chồng ông với giá 100.000.000 đồng để lấy tiền lo thuốc men, chi phí ăn uống và lo hậu sự cho cụ B, cụ Th. Khi thỏa thuận mua bán các bên chỉ viết giấy tay, có chữ ký bên bán là cụ Nguyễn Thị Th, bên mua là ông (Cai Văn C), anh chị em trong gia đình ký ở mục “*Các con thống nhất cùng ký*” và có chữ ký của 02 người làm chứng có tên trên. Vì thời điểm này bà Cai Thị Ch đang sống và làm việc tại thành phố H không về được nên trước khi thống nhất việc mua bán thì ông và mẹ ông có trao đổi với bà Ch qua điện thoại và bà Ch nói rằng “*Ý mẹ và mấy anh sao thì em vậy*”. Sau khi các bên ký vào “*Giấy bán nhà và đất vườn*”, ông đã giao đủ 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) cho cụ Th trước sự chứng kiến của anh chị em trong gia đình. Tuy nhiên, do sự hiểu biết về pháp luật còn hạn chế nên khi mua bán chỉ viết giấy tay. Sau này, vợ chồng ông làm thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất, ông yêu cầu bà Ch và anh em trong gia đình ký vào hợp đồng theo mẫu thì bà Ch, bà A, bà M, bà H và anh K không chịu ký.

Do vậy, nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét việc mua bán nhà nêu

trên là có thật và công nhận hợp đồng nêu trên là hợp pháp để vợ chồng ông hoàn tất thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất. Nếu bà Ch không đồng ý thì vợ chồng ông chấp nhận trả cho bà Ch giá trị đất vườn theo định suất với giá mà Nhà nước đã quy định.

Đối với việc bà M và các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chia quyền sử dụng đất sản xuất của hộ gia đình cụ B và khởi kiện bổ sung yêu cầu chia thừa kế đối với định suất đất sản xuất chia cho cụ B, cụ Th thì ông thống nhất. Ông yêu cầu được nhận thừa kế bằng tiền.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Uyên Ph trình bày:*

Bà là vợ ông Cai Văn C. Số tiền 100.000.000 đồng mà ông C bỏ ra mua lại ngôi nhà của cha mẹ chồng là tài sản chung của vợ chồng bà. Bà thống nhất toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện và lời trình bày của ông C nên bà không bổ sung gì thêm.

*\* Ý kiến trình bày của bà Cai Thị Ch về nội dung yêu độc lập của ông Cai Văn C:*

Việc cụ Th và anh chị em trong gia đình thỏa thuận ký giấy bán ngôi nhà nhà gắn liền với phần diện tích đất còn lại của thửa đất số hiệu 84, tờ bản đồ số 47 cho ông Cai Văn C không thông qua ý kiến của bà. Sau đó bà M mới thông tin cho bà biết cụ Th và anh em trong gia đình đã bán ngôi nhà gắn liền phần diện tích đất nêu trên cho ông C với giá 100.000.000 đồng. Sau khi cụ Th qua đời, ông C là người quản lý, sử dụng ngôi nhà và thửa đất nêu trên cho đến nay.

Nay ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét công nhận hợp đồng nêu trên là hợp pháp để vợ chồng ông C đăng ký quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất thì bà không đồng ý. Bà chỉ đồng ý để cho ông C quản lý, sử dụng ngôi nhà này làm nơi thờ cúng và là nơi đi về của các con, cháu cụ B, cụ Th. Bà cũng không tranh chấp hoặc yêu cầu gì đối với ngôi nhà gắn liền với thửa đất nêu trên.

*\* Ý kiến trình bày của bà Cai Thị M, bà Cai Thị A, ông Cai Văn K và bà Cai Thị H về nội dung yêu độc lập của ông Cai Văn C:*

Đối với ngôi nhà gắn liền với thửa đất số hiệu 84, tờ bản đồ số 47, diện tích 257m<sup>2</sup> (trong đó có 112m<sup>2</sup> đất ở và 145m<sup>2</sup> đất vườn) là do vợ chồng cụ B tạo lập. Trước ngày 20/6/2013, cụ Th tổ chức cuộc họp gia đình có mặt đầy đủ những người con chung của cụ B, cụ Th (trừ bà Ch đang ở thành phố Hồ Chí Minh), có sự tham gia của bác họ là ông Cai Văn T và chú họ là ông Trần M. Cuộc họp đi đến thống nhất, cụ Th và những người con của cụ B, cụ Th gồm: ông Tr, bà A, ông K, ông Th, bà M, bà H đồng thuận ký vào giấy viết tay, bán toàn bộ ngôi nhà gắn liền với diện tích đất còn lại cho ông Cai Văn C với giá 100.000.000 đồng để lấy tiền lo chi phí thuốc men điều trị bệnh cho cụ B, chi phí cho ăn uống, sinh hoạt và chi phí lo hậu sự cho vợ chồng cụ B, cụ Th về sau. Tuy nhiên, bà M, ông K, bà A và bà H cho rằng, việc các ông bà ký vào giấy bán nhà và đất ở nêu trên là do sức ép của cụ Th, phận làm con nên các ông, bà phải miễn cưỡng ký vào văn bản này.

Nay bà M, bà A, ông K, bà H không có tranh chấp gì đối với ngôi nhà gắn

liên với diện tích đất của thửa đất này, nhưng không đồng ý ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác trên đất theo mẫu để vợ chồng ông C hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác trên đất.

*\* Ý kiến trình bày của ông Cai Văn Tr và ông Cai Văn Th về nội dung yêu cầu độc lập của ông Cai Văn C:*

Việc cụ Th và anh chị em trong gia đình ký giấy bán ngôi nhà nhà gắn liền với phần diện tích đất còn lại của thửa đất số hiệu 84, tờ bản đồ số 47 (bản đồ đo đạc chính quy) cho ông Cai Văn C với giá 100.000.000 đồng là sự kiện có thật, phát sinh sau khi tổ chức họp gia đình có sự bàn bạc, thống nhất của cụ Th và anh chị em trong gia đình, có sự chứng kiến của ông Trần M và ông Cai Văn T. Sau khi xác lập “Giấy bán nhà và đất vườn” ghi ngày 20/6/2013, ông C đã giao đủ 100.000.000 đồng cho cụ Th nhận. Số tiền này sau đó đã sử dụng hết vào việc chi phí thuốc men, ăn uống và lo hậu sự sau khi cụ B cụ Th qua đời.

Do vậy, ông Tr, ông Th đề nghị Tòa án xem xét công nhận việc mua bán nhà, chuyển nhượng đất nêu trên là hợp pháp để vợ chồng ông C hoàn tất thủ tục đăng ký chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác trên đất.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

#### **[1] - Về thủ tục tố tụng:**

[1.1] Quá trình thụ lý, giải quyết yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Cai Thị M, Cai Thị Ch, Cai Thị H với bị đơn là ông Cai Văn Tr về việc yêu cầu chia quyền sử dụng đất sản xuất của hộ gia đình cụ Cai B, ngày 12/10/2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Cai Văn C khởi kiện bà Cai Thị Ch yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết giao dịch mua bán nhà ở, đất vườn xác lập ngày 20/6/2013 giữa ông Cai Văn C với cụ Nguyễn Thị Th đối với ngôi nhà gắn liền với thửa đất số 85, tờ bản đồ số 47, diện tích 257m<sup>2</sup> (trong đó có 112m<sup>2</sup> đất ở và 145m<sup>2</sup> đất vườn) đã được UBND huyện Phù Cát cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình cụ Cai B vào ngày 09/9/1997 để ông hoàn tất thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất. Yêu cầu khởi kiện của ông C được xem là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập nên Tòa án ra Quyết định nhập vụ án để giải quyết là phù hợp với quy định tại các Điều 42, 201, 202 của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS).

[1.2] Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Uyên Ph, anh Cai Cao Tr có văn bản yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo thủ tục vắng mặt. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227 của BLTTDS, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

#### **[2] - Về nội dung tranh chấp:**

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Cai Thị M, bà Cai Thị Ch và bà Cai Thị H về việc yêu cầu Tòa án chia quyền sử dụng đất sản xuất của hộ gia đình cụ Cai B và chia thừa kế quyền sử dụng đất của vợ chồng cụ B, cụ Th chết để lại, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận thấy:

[2.1.1] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập được và lời trình bày của các bên đương sự trong vụ án, HĐXX có đủ cơ sở để kết luận: Hộ gia đình cụ Cai B là hộ gia đình nông nghiệp, được Nhà nước giao quyền sử dụng đất sản xuất theo Nghị định số 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ. Trên cơ sở việc đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất của hộ gia đình cụ B, sổ nhân khẩu trong hộ tại thời điểm cân đối giao quyền sử dụng đất, ngày 09/09/1997 UBND huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình cụ Cai B tổng cộng 6.074m<sup>2</sup> đất (trong đó có 5.874m<sup>2</sup> đất sản xuất và 200m<sup>2</sup> đất ở) tại thôn Ph-K, xã C-Tr, huyện Phù Cát, bao gồm các thửa đất: thửa số 175 tờ bản đồ số 15 diện tích 1.376m<sup>2</sup>, đất trồng lúa; thửa số 926 tờ bản đồ số 16, diện tích 1.520m<sup>2</sup>, đất trồng lúa; thửa đất số 566 tờ bản đồ số 15 diện tích 1.072m<sup>2</sup>, loại đất màu; thửa đất số 650a, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.696m<sup>2</sup>, loại đất màu và thửa đất số 843 tờ bản đồ số 15 diện tích 410m<sup>2</sup> (trong đó có 200m<sup>2</sup> đất ở và 210m<sup>2</sup> đất vườn) (Các thửa đất nêu trên trích bản đồ chính lý 299 lưu giữ tại UBND xã C-Tr, huyện Phù Cát). Riêng thửa đất màu số hiệu 650a, tờ bản đồ 15, diện tích 1.696m<sup>2</sup>, quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sự nhầm lẫn nên đã ghi nhận trùng số thửa, tờ bản đồ và diện tích như nhau cho cả 02 hộ gia đình cụ Cai B và hộ gia đình ông Lê Văn C. Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, UBND huyện Phù Cát đã ban hành Quyết định số 2301/QĐ-UBND ngày 22/10/2020 thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình cụ Cai B đối với thửa đất nêu trên, giao cho UBND xã C-Tr tiến hành đo đạc lại để xác định diện tích, ranh giới, vị trí và lập sơ đồ kỹ thuật của 02 thửa số 59, 60 tờ bản đồ số 25 giao cho 02 hộ gia đình tiếp tục quản lý, sử dụng và không có sự tranh chấp giữa 02 hộ gia đình này (BL: 96-100).

Sau khi vợ chồng cụ Cai B, cụ Nguyễn Thị Th qua đời, ông Cai Văn Tr cho rằng ông là con cả của vợ chồng cụ B nên tranh giành thửa đất trồng lúa số hiệu 926 tờ bản đồ số 16, diện tích 1.520m<sup>2</sup> và quản lý, sử dụng vào mục đích trồng lúa. Bà M, bà Ch và bà H cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị ông Tr xâm phạm nên khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết chia quyền sử dụng đất sản xuất của hộ gia đình cụ Cai B cho 06 định suất trong hộ cụ B gồm: cụ B, cụ Th, bà M, ông Th, bà Ch và bà H; giao định suất đất của 03 người gồm bà M, bà Ch và bà H cho bà M nhận, bà M có nghĩa vụ thanh toán giá trị đất theo định suất cho bà Ch và bà H. Quyền yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định tại các Điều 166, 167, 179 Luật đất đai và Điều 219 của Bộ luật dân sự (BLDS) nên Tòa án chấp nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cai Văn Th đồng ý chia quyền sử dụng đất theo yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, nhưng ông Th cho rằng hộ gia đình cụ B được Nhà nước cân đối giao quyền sử dụng đất sản xuất cho 07 nhân khẩu gồm 6 người có tên trên và anh Cai Cao Tr (con của ông Th) nên ông Th yêu



cầu Tòa án chia 07 định suất. Phần định suất đất chia cho anh Tr ông Th xin nhận để quản lý, sử dụng vì hiện nay anh Tr sống chung với vợ chồng ông.

Xét yêu cầu của ông Th, Tòa án thấy rằng: Theo văn bản phúc đáp số 361/UBND-TNMT ngày 05/4/2021 của UBND huyện Phù Cát, Báo cáo số 97/BC-UBND ngày 31/8/2020 của UBND xã C-Tr, huyện Phù Cát, Biên bản xác minh ngày 26/12/2018 tại UBND xã C-Tr (BL: 70, 95, 95, 104-HS) thì tại thời điểm cân đối giao quyền sử dụng đất sản xuất, hộ gia đình cụ B được giao cho 6 định suất đất gồm các nhân khẩu: cụ B (chủ hộ), cụ Th, bà M, ông Th, bà Ch và bà H. Do vậy, ông Th yêu cầu chia quyền sử dụng đất cho anh Cai Cao Tr là không có căn cứ để chấp nhận. Mặt khác, anh Cai Cao Tr sinh năm 1995, theo Quyết định số 4034/QĐ-UB ngày 17/11/1993 của UBND tỉnh Bình Định ban hành quy định thực hiện Nghị định số 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ thì anh Tr không thuộc đối tượng được cân đối giao quyền sử dụng đất sản xuất. Do đó, Tòa án không chấp nhận yêu cầu này của ông Th; xét chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn, chia quyền sử dụng đất sản xuất của hộ cụ B cho 06 định suất gồm cụ B, cụ Th, bà M, ông Th, bà Ch và bà H là có căn cứ pháp luật.

Theo biên bản định giá tài sản ngày 21/01/2022, giá trị các thửa đất của hộ gia đình cụ Bé như sau:

- Thửa đất số 175 tờ bản đồ số 15 diện tích  $1.376\text{m}^2$ , nay là thửa số 305 tờ bản đồ số 16, diện tích  $1.484,2\text{m}^2$  (bản đồ đo đạc chính quy), đất hạng 5, có giá trị  $65.000.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1.484,2\text{m}^2 = 96.473.000 \text{ đồng}$ .

- Thửa đất số 926 tờ bản đồ số 16, diện tích  $1.520\text{m}^2$ , nay là thửa số 226 tờ bản đồ số 15, diện tích  $1.508,6\text{m}^2$  (bản đồ đo đạc chính quy) là đất hạng 6, có giá trị  $63.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1.508,6\text{m}^2 = 95.041.800 \text{ đồng}$ .

- Thửa đất số 566 tờ bản đồ số 15 diện tích  $1.072\text{m}^2$ , nay là thửa số 04 tờ bản đồ số 25, diện tích  $1.073,8\text{m}^2$ , (bản đồ đo đạc chính quy) được BQLDA ĐTXD&PTQĐ huyện Phù Cát làm trung gian để Công ty TTP Bình Định thỏa thuận với hộ gia đình cụ B chuyển nhượng  $273,4\text{m}^2$  để xây dựng móng, trụ điện và tuyến đường dây đầu nối từ dự án nhà máy điện năng lượng mặt trời C-H vào thanh cái 110KV, trạm biến áp 110KV Phù Cát nên diện tích còn lại là  $800,4\text{m}^2$ , là đất hạng 6 có giá trị  $63.000 \text{ đồng/m}^2 \times 800,4\text{m}^2 = 50.425.200 \text{ đồng}$

- Thửa đất số 650a, tờ bản đồ số 15, diện tích  $1.696\text{m}^2$  (nay là thửa 59, 60 tờ bản đồ số 25 (trích sơ đồ kỹ thuật thửa đất do UBND xã C-Tr thực hiện đo vẽ ngày 02/3/2021 theo văn bản chỉ đạo số 109/UBND-TNMT ngày 27/01/2021 của UBND huyện Phù Cát) là đất hạng 6, có giá trị  $63.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1.696\text{m}^2 = 106.848.000 \text{ đồng}$ .

Ngoài ra hộ gia đình cụ B còn được giao  $410\text{m}^2$  đất thuộc thửa đất số 843 tờ bản đồ số 15 (trong đó có  $200\text{m}^2$  đất ở và  $210\text{m}^2$  đất vườn) trên đất có ngôi nhà do vợ chồng cụ B xây dựng trước năm 1975. Ngày 21/6/2005, vợ chồng cụ B cắt thửa đất này chuyển nhượng cho ông Phạm C  $73\text{m}^2$  (trong đó có  $43\text{m}^2$  đất ở và  $30\text{m}^2$  đất vườn) và chuyển nhượng cho ông Võ Văn Đ  $80\text{m}^2$  (trong đó có  $45\text{m}^2$  đất ở và

35m<sup>2</sup> đất vườn). Các bên đã hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nên diện tích thửa đất này chỉ còn lại 257m<sup>2</sup>, trong đó có 112m<sup>2</sup> đất ở và 145m<sup>2</sup> đất vườn (nay là thửa đất số 85, tờ bản đồ 47). Các đương sự không yêu cầu chia quyền sử dụng đất và chia thừa kế đối với ngôi nhà gắn liền với thửa đất này.

Như vậy, tổng giá trị quyền sử dụng đất sản xuất của hộ gia đình cụ B là 348.788.000 đồng, được chia cho 06 định suất gồm cụ B, cụ Th, bà M, ông Th, bà Ch và bà H mỗi người được nhận 58.131.333 đồng (348.788.000 đồng : 6). Ngoài giá trị quyền sử dụng đất đã chia cho các thành viên trong hộ gia đình cụ B nêu trên, hộ gia đình cụ B còn được Công ty TTP Bình Định thông qua BQLDA ĐTXD&PTQĐ huyện Phù Cát bồi thường 273,4m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 04 tờ bản đồ số 25 với tổng số tiền đền bù là 32.610.600 đồng, trong đó có giá trị 39 cây keo là 1.443.000 đồng được các bên đương sự thống nhất do bà M trồng nên bà M được nhận số tiền này. Còn lại 31,167.000 đồng chia đều cho 6 thành viên trong hộ gia đình cụ B mỗi người được nhận là 5.194.000 đồng.

[2.1.2] Xét yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Cai Thị M, bà Cai Thị H về việc yêu cầu Tòa án chia thừa kế quyền sử dụng đất sản xuất của vợ chồng cụ Cai B, Nguyễn Thị Th, HĐXX nhận thấy:

Cụ Cai B chết ngày 02/7/2013. Tài sản thừa kế cụ B để lại là quyền sử dụng đất sản xuất có tổng giá trị 63.325.333 đồng (58.131.333 đồng + 5.194.000 đồng). Các đương sự thống nhất cụ B chết không để lại di chúc nên yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật. Tại thời điểm mở thừa kế, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ B gồm 09 người là cụ Nguyễn Thị Th ông Cai Văn Tr, bà Cai Thị A, ông Cai Văn C, ông Cai Văn K, bà Cai Thị M, ông Cai Văn Th, bà Cai Thị Ch và bà Cai Thị H. Do vậy, tài sản thừa kế của cụ B chia đều cho những người có tên trên mỗi người được nhận là 7.036.148 đồng (trong đó có 6.459.034 đồng giá trị đất và 577.000 đồng do BQLDA ĐTXD&PTQĐ huyện Phù Cát chi trả bồi thường đất).

Cụ Nguyễn Thị Th chết 21/9/2013. Tài sản thừa kế cụ Th để lại là quyền sử dụng đất sản xuất có tổng giá trị 70.361.481 đồng (58.131.333 đồng + 5.194.000 đồng + 7.036.148 đồng). Cụ Th chết cũng không để lại di chúc nên các đương sự thống nhất chia thừa kế theo pháp luật. Tại thời điểm mở thừa kế, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Th gồm ông Tr, bà A, ông C, ông K, bà M, ông Th, bà và bà H mỗi người chia 8.795.125 đồng.

Như vậy, tổng số tiền ông Tr, bà A, ông C, ông K, bà M, ông Th, bà Ch và bà H mỗi người được nhận thừa kế quyền sử dụng đất của vợ chồng cụ B, cụ Th là 15.831.333 đồng (trong đó có 14.532.833 đồng chia thừa kế giá trị quyền sử dụng đất theo định suất của cụ B, cụ Th và 1.298.500 đồng do BQLDA ĐTXD&PTQĐ huyện Phù Cát chi trả tiền bồi thường đất).

[2.1.3] Mặc dù hộ gia đình cụ B được Nhà nước cân đối giao 06 định suất đất sản xuất, nhưng thực tế hiện nay vợ chồng cụ B đã chết, bà Ch và H đã chuyển hộ khẩu đi nơi khác, không trực tiếp sử dụng đất nên chỉ còn bà M và ông Th là những người trực tiếp quản lý sử dụng đất. Thực tế, hiện nay bà M đang quản lý,

sử dụng thửa đất màu trích thửa 59, 60 tờ bản đồ số 25, diện tích 1.696m<sup>2</sup>; ông Cai Văn Th đang quản lý, sử dụng thửa đất trồng lúa số hiệu 305 tờ bản đồ số 16, diện tích 1.484,2m<sup>2</sup>. Tại phiên tòa ông Tr và bà M đều thừa nhận hiện nay ông Tr không còn sử dụng thửa đất số 226 tờ bản đồ số 15, diện tích 1.508,6m<sup>2</sup> nữa nên bà M đã tiếp quản, sử dụng thửa đất này. Riêng thửa đất số 04 tờ bản đồ số 25, diện tích 800,4m<sup>2</sup> hiện bỏ trống không có người sử dụng. Bà M yêu cầu được nhận các thửa: trích thửa 59, 60 tờ bản đồ số 25, diện tích 1.696m<sup>2</sup>, thửa đất trồng lúa số hiệu 226 tờ bản đồ số 15, diện tích 1.508,6m<sup>2</sup>, và thửa đất màu số 04 tờ bản đồ số 25, diện tích 800,4m<sup>2</sup> và có nghĩa vụ thanh toán giá trị định suất, giá trị suất thừa kế cho bà Ch, bà H, ông K, bà A. Còn ông Th thì yêu cầu Tòa án chia cho ông đầy đủ các loại đất, nhưng ông chỉ nhận phần định suất chia cho ông và suất thừa thừa kế ông được hưởng của cha mẹ, không đồng ý nhận định suất đất và suất thừa kế của người khác vì cho rằng mình không có tiền để “mua” lại đất của người khác. Xét yêu cầu của bà M và ông Th, HĐXX chấp nhận yêu cầu của bà M về cách thức chia bằng hiện vật quyền sử dụng đất như sau:

\* Giao cho bà Cai Thị M được quyền quản lý, sử dụng các thửa đất:

- Thửa đất số 226 tờ bản đồ số 15, diện tích 1.508,6m<sup>2</sup> (loại đất: lúa) trị giá 95.041.800 đồng;

- Thửa đất số 04 tờ bản đồ số 25 diện tích 800,4m<sup>2</sup> (loại đất: màu), trị giá 50.425.200 đồng;

- Trích thửa đất số 59, 60 tờ bản đồ 25, diện tích 1.696m<sup>2</sup>(loại đất: màu) trị giá 106.848.000 đồng. Tổng cộng giá trị các thửa đất giao cho bà M là 252.315.000 đồng, nhưng bà M được chia quyền sử dụng đất có giá trị là 58.131.333 đồng và được thừa kế quyền sử dụng đất của cụ B, cụ Th là 14.532.833 đồng; tổng cộng: 72.664.166 đồng. Lẽ ra, Tòa án buộc bà M phải có nghĩa vụ thanh toán giá trị chênh lệch quyền sử dụng đất và thừa kế quyền sử dụng đất cho bà Ch và bà H mỗi người 72.664.166 đồng; thanh toán cho ông K, bà A mỗi người 14.532.833 đồng giá trị suất thừa kế quyền sử dụng đất, nhưng tại phiên tòa bà Ch, bà H, ông K, bà A đều tự nguyện tặng cho toàn bộ giá trị định suất đất chia cho nhân khẩu trong hộ cụ B và giá trị suất thừa kế mà lẽ ra các ông, bà được hưởng cho bà M trọn quyền sở hữu. Sự tự nguyện định đoạt tài sản của các đương sự phù hợp với quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Tòa án ghi nhận. Như vậy, Tòa án chỉ buộc bà M phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Cai Văn Tr giá trị suất thừa kế quyền sử dụng đất còn chênh lệch là 5.256.833 đồng.

\* Giao cho ông Cai Văn Th được trọn quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 305 tờ bản đồ số 16, diện tích 1.484,2m<sup>2</sup> (loại đất: lúa) có giá trị 96.473.000 đồng, nhưng ông Th được chia quyền sử dụng đất và được thừa kế quyền sử dụng đất của cụ B, cụ Th có tổng giá trị là 72.664.166 đồng nên buộc ông Th phải có nghĩa vụ thanh toán giá trị suất thừa kế quyền sử dụng đất chênh lệch cho ông Cai Văn C 14.532.833 đồng; thanh toán cho ông Cai Văn Tr giá trị suất thừa kế quyền sử dụng đất còn chênh lệch là 9.276.000 đồng. Còn việc ông Th yêu cầu Tòa án chia cho ông định suất đất sản xuất và chia thừa kế quyền sử dụng đất bằng hiện

vật phải đủ các loại đất (đất trồng lúa và đất màu), Tòa án nhận thấy rằng, việc phân chia theo yêu cầu của ông Th không đảm bảo về điều kiện để tách thửa theo Quyết định số 40/2014/QĐ-UBND ngày 25/12/2014 của UBND tỉnh Bình Định nên không chấp nhận yêu cầu này.

[2.2] Xét yêu cầu của ông Cai Văn C – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trong vụ án, HĐXX thấy rằng:

Ngôi nhà gắn liền với thửa đất số 843 tờ bản đồ số 15 diện tích 410m<sup>2</sup> (trong đó có 200m<sup>2</sup> đất ở và 210m<sup>2</sup> đất vườn) đã được UBND huyện Phù Cát cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình cụ B vào ngày 09/9/1997, sổ vào sổ cấp GCN: 014/PK7 QSDĐ/E9 có nguồn gốc là do vợ chồng cụ B tạo lập trước năm 1975. Vì vậy, ngôi nhà nêu trên và 200m<sup>2</sup> đất ở được xác định là tài sản chung hợp nhất của vợ chồng cụ B, cụ Th. Diện tích đất còn lại 210m<sup>2</sup> là đất vườn, được cân đối với các loại đất sản xuất khác để giao quyền sử dụng đất cho hộ gia đình cụ B. Ngày 21/6/2005, vợ chồng cụ B cắt thửa đất này chuyển nhượng cho ông Phạm C 73m<sup>2</sup> (trong đó có 43m<sup>2</sup> đất ở và 30m<sup>2</sup> đất vườn), chuyển nhượng cho ông Võ Văn Đ 80m<sup>2</sup> (trong đó có 45m<sup>2</sup> đất ở và 35m<sup>2</sup> đất vườn). Các bên đã hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nên diện tích thửa đất này chỉ còn lại 257m<sup>2</sup> và được tách ra thành thửa số 85 tờ bản đồ 47 (trong đó có 112m<sup>2</sup> đất ở và 145m<sup>2</sup> đất vườn).

Theo nội dung khởi kiện và lời trình bày của ông C, mặc dù vợ chồng cụ B có 08 người con, nhưng không ai chịu bỏ tiền ra để lo chi phí thuốc men, ăn uống và các chi phí sinh hoạt hàng ngày cho cha mẹ. Vì vậy, sau khi cụ B xuất viện về nhà, cụ Th và các con của vợ chồng cụ Th tổ chức cuộc họp gia đình, có sự tham gia của của người làm chứng là ông Trần M (chú họ) và ông Cai Văn T (bác họ). Cuộc họp gia đình đã đi đến thống nhất, bán ngôi nhà của vợ chồng cụ B, cụ Th gắn liền thửa đất số 85 tờ bản đồ 47 nêu trên cho ông C với giá 100.000.000 đồng để sử dụng số tiền này vào mục đích chữa bệnh cho cụ B và chi phí ăn uống, bồi dưỡng sức khỏe hàng ngày cho vợ chồng cụ B. Ngày 20/6/2013, các bên xác lập giấy mua bán nhà, chuyển nhượng đất bằng giấy viết tay. Cụ Th ký vào mục người bán, ông C ký vào mục người mua; ông Tr, bà A, ông K, bà M ông Th và bà H cùng ký vào mục “*Các con thống nhất cùng ký*”; ông T và ông M ký vào mục “*Người làm chứng*”. Ngay sau khi xác lập “*Giấy bán nhà ở và đất vườn*” ghi ngày 20/6/2013, ông đã giao đủ cho cụ Th 100.000.000 đồng. Riêng bà Ch đang sống và làm việc tại thành phố H không về được nên ông, cụ Th và anh chị em trong gia đình có thông qua ý kiến của bà Ch bằng điện thoại di động (mở loa ngoài để cùng đàm thoại) và được bà Ch thống nhất. Sau khi vợ chồng cụ B, cụ Th chết, ông là người quản lý, sử dụng ngôi nhà gắn liền với thửa đất nêu trên cho đến nay. Tuy nhiên, sau khi phát sinh vụ kiện tranh chấp chia quyền sử dụng đất sản xuất giữa bà M, bà Ch, bà H với ông Tr, vợ chồng ông đã yêu cầu bà Ch ký vào giấy mua bán nhà để vợ chồng ông hoàn tất thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất thì bà Ch không ký. Do đó, ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét công nhận việc mua nhà, chuyển nhượng đất nêu trên là hợp pháp và đã hoàn thành. Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án các bên đương sự không có ai tranh chấp gì đối với

ngôi nhà gắn liền với thửa đất nêu trên. Ông Tr và ông Th yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp cho vợ chồng ông C; còn bà Ch, ông K, bà A, bà M, bà H không đồng ý chuyển quyền sở hữu nhà, sử dụng đất hợp pháp cho vợ chồng ông C mà chỉ đồng ý giao cho vợ chồng ông C quản lý, sử dụng làm nơi thờ cúng để anh em đi về trong những ngày giỗ, chạp; không được trợn quyền sở hữu.

Xét yêu cầu độc lập của ông C, ý kiến phản bác của bà Ch, ông K, bà A, bà M và bà H, Tòa án nhận thấy: Giao dịch mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Th, các con của cụ Th, cụ B với ông Cai Văn C xác lập ngày 20/6/2013 bằng giấy mua bán viết tay, không có chữ ký của cụ B, bà Ch là những người có quyền sở hữu, sử dụng chung và chưa được công chứng, chứng thực nên giao dịch này bị vô hiệu theo quy định tại các Điều 117, 119, 122 của Bộ luật dân sự, Điều 122 Luật nhà ở - 2014, Điều 167 Luật đất đai - 2013. Tuy nhiên, các bên đương sự trong vụ án đều thừa nhận, tại thời điểm xác lập giao dịch thì cụ B còn sống nhưng đang bị bệnh nặng, hạn chế khả năng nhận thức và không vận động được. Trước khi xác lập giao dịch này, cụ Th đã tổ chức cuộc họp gia đình, tất cả các thành viên trong hộ gia đình đều thống nhất bán ngôi nhà gắn liền với thửa đất và các tài sản khác trên đất cho ông C với giá 100.000.000 đồng. Cụ Th và những người con của cụ Th, cụ B đều ký vào “*Giấy bán nhà, đất vườn*” lập ngày 20/6/2013. Mặt khác, các bên đương sự cũng đều thừa nhận rằng, mục đích của giao dịch này là để lấy tiền chữa bệnh cho cụ B, chi phí ăn uống, bồi dưỡng sức khỏe hàng ngày cho vợ chồng cụ B và chi phí cho việc lo hậu sự sau khi cụ B, cụ Th qua đời. Riêng bà Ch thì cho rằng, khi bán nhà, chuyển nhượng đất cho ông C thì cụ Th và anh chị em trong gia đình không thông qua ý kiến của mình. Ngày 21/3/2022, Tòa án tiến hành lấy lời khai người làm chứng là ông Trần M thì ông M khẳng định: trước khi xác lập giao dịch, ông C có gọi điện thoại di động cho bà Ch, bắt chế độ loa ngoài cho mọi người trong gia đình trao đổi ý kiến của bà Ch về việc bán nhà cho ông C và được bà Ch đồng ý. Thực tế, ngay sau khi xác lập giao dịch, ông C đã giao đủ cho cụ Th 100.000.000 đồng. Số tiền này theo lời trình bày của ông Th là đã chi phí cho việc chữa bệnh cho cụ B, chi phí ăn uống, bồi dưỡng sức khỏe hàng ngày cho vợ chồng cụ B. Sau khi vợ chồng cụ B chết, số tiền còn lại được sử dụng vào mục đích chi phí mai táng, xây mộ, cúng thất, cúng 21, 49, 100 ngày ... cho cụ B, cụ Th theo phong tục tập quán nên hiện nay số tiền trên đã chi phí hết.

Như vậy, mặc dù giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở và tài sản khác trên đất xác lập ngày 20/6/2013 là vô hiệu, nhưng sau khi xác lập giao dịch ông C đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền và vợ chồng ông C đã quản lý, sử dụng ngôi nhà và thửa đất nêu trên từ tháng 9/2013 đến nay. Theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự, Tòa án công nhận giao dịch nêu trên phát sinh hiệu lực.

Căn cứ kết quả đo đạc, lập sơ đồ kỹ thuật thửa đất ngày 24/01/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Định - Chi nhánh huyện Phù Cát thì thửa đất số 85, tờ bản đồ số 47 có diện tích thực tế là 299,9m<sup>2</sup>, tăng 42,9m<sup>2</sup> so với giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện Phù Cát cấp cho hộ gia đình cụ B vào năm 1997 (đã trừ phần diện tích đất chuyển nhượng cho ông C và ông Đ vào năm 2005). Theo biên bản xác minh ngày 15/02/2022 tại UBND xã C-Tr, huyện Phù Cát thì phần diện tích chênh lệch tăng là do sai số trong quá trình đo đạc, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1997, không có sự lấn chiếm, tranh chấp với các bất động sản liền kề, đủ điều kiện để công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vợ chồng ông Cai Văn C, bà Lê Thị Uyên Ph cho rằng, nếu bà Ch không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông thì vợ chồng ông tự nguyện thanh toán giá trị phần định suất đất vườn của bà Ch trong hộ cụ B theo giá Nhà nước quy định. Sự tự nguyện của vợ chồng ông C, bà Ph không trái pháp luật, không trái với đạo đức xã hội và đảm bảo quyền lợi của bà Ch nên Tòa án ghi nhận. Qua đo đạc thực tế thì diện tích của thửa số 85, tờ bản đồ số 47 là  $299,9\text{m}^2$  (trong đó có  $112\text{m}^2$  đất ở và  $187,9\text{m}^2$  đất vườn). Bà Ch được chia định suất đất vườn là  $31,316\text{m}^2$  ( $187,9\text{m}^2 : 6$ ). Theo biên bản định giá ngày 24/01/2022 thì giá đất vườn của thửa đất này là  $148.000 \text{ đồng/m}^2 \times 31,316\text{m}^2 = 4.634.800 \text{ đồng}$ .

Từ những nhận định trên, HĐXX công nhận giao dịch mua bán nhà ở và chuyển nhượng đất giữa ông Cai Văn C với cụ Nguyễn Thị Th và các thành viên trong hộ gia đình cụ Cai B xác lập ngày 20/6/2013 phát sinh hiệu lực. Vợ chồng ông C, bà Ph được trọn quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp ngôi nhà gắn liền với thửa đất số hiệu 85, tờ bản đồ số 47, diện tích  $299,9\text{m}^2$  (trong đó có  $112\text{m}^2$  đất ở và  $187,9\text{m}^2$  đất vườn) tại thôn Ph-K, xã C-Tr, huyện Phù Cát sau khi có nghĩa vụ thanh toán giá trị định suất đất vườn cho bà Cai Thị Ch là 4.634.800 đồng.

### [3] Về án phí DSST và các Chi phí tố tụng khác:

3.1. *Chi phí cho việc đo đạc, định giá tài sản:* Theo quy định tại Khoản 2 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự, bà Cai Thị M phải chịu 4.000.000 đồng; ông Cai Văn Th phải chịu 1.200.000 đồng, ông Cai Văn C phải chịu 2.400.000 đồng, ông Cai Văn Tr phải chịu 400.000 đồng chi phí đo đạc, định giá tài sản vào ngày 21/01/2022.

Bà Cai Thị M và ông Cai Văn C mỗi người đã nộp tạm ứng 4.000.000 đồng và đã chi phí xong nên ông Th phải hoàn trả lại cho ông C 1.200.000 đồng; ông Tr phải hoàn trả cho ông C 400.000 đồng.

### 3.2. *Án phí dân sự sơ thẩm:*

Theo quy định tại khoản 2 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 7 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội khóa XIV, bà Cai Thị M phải chịu 13.455.000 đồng, ông Cai Văn Th phải chịu 3.957.800 đồng án phí chia quyền sử dụng đất và chia thừa kế quyền sử dụng đất; ông Cai Văn Tr và ông Cai Văn C mỗi người phải chịu 791.000 đồng án phí chia thừa kế quyền sử dụng đất.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban

Thường vụ Quốc Hội khóa XIV, bà Cai Thị M, bà Cai Thị Ch, bà Cai Thị H và Cai Thị A và ông Cai Văn K phải liên đới chịu 300.000 đồng án phí tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất với ông Cai Văn C, nhưng được chia phần nên mỗi người phải chịu 60.000 đồng.

**[4]-** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, HĐXX; việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm HĐXX nghị án là đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đồng thời, ý kiến của Kiểm sát viên về hướng giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định của HĐXX.

*Vì các lẽ trên!*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào khoản 2,3, 5 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 186, khoản 1 Điều 227, các Điều 264, 266, 273, 280 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng các Điều 117, 118, 119 129, 219; các Điều 649, 650, 651, 658, 660 và Điều 688 của Bộ luật dân sự - 2015.

- Áp dụng khoản 1 Điều 122 Luật nhà ở - 1014; Điều 166, 167 và Điều 179 Luật đất đai - 2013.

#### **Tuyên xử:**

**1.** Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Cai Thị M, bà Cai Thị Ch và bà Cai Thị H về việc chia quyền sử dụng đất sản xuất của hộ gia đình cụ Cai B đã được UBND huyện Phù Cát cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 09/9/1997; số vào sổ cấp GCN: 014/PK7 QSDĐ/E9 và yêu cầu chia thừa quyền sử dụng đất của bà Cai Thị M, bà Cai Thị H về việc chia thừa kế quyền sử dụng đất sản xuất của vợ chồng cụ Cai B (chết 02/7/2013), Cụ Nguyễn Thị Th (chết ngày 21/9/2013) theo pháp luật.

**1.1.** Chia quyền sử dụng đất sản xuất của hộ gia đình cụ Cai B và chia thừa kế theo pháp luật quyền sử dụng đất của vợ chồng cụ Cai B như sau:

**1.1.1.** Chia, giao cho bà Cai Thị M được trọn quyền quản lý, sử dụng các thửa đất sản xuất của hộ gia đình cụ Cai B tại thôn Ph-K xã C-Tr, huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định gồm:

- Thửa đất số 226 tờ bản đồ số 15, diện tích 1.508,6m<sup>2</sup> (loại đất: lúa)

- Thửa đất số 566 tờ bản đồ số 15 diện tích 800,4m<sup>2</sup> (loại đất: màu)

- Trích thửa đất số 59, 60 tờ bản đồ 25, diện tích 1.696m<sup>2</sup>(loại đất: màu). Tứ cận: Bắc giáp đất thổ mộ, Nam giáp đường + mương, Đông giáp thửa đất số 57, Tây giáp thửa đất của hộ gia đình ông Lê Văn C đang sử dụng. *(Có sơ đồ kỹ thuật thửa đất kèm theo)*

- Buộc bà M phải có nghĩa vụ thanh toán giá trị suất thừa kế chênh lệch cho ông Cai Văn Tr 5.256.800 đồng (*Năm triệu hai trăm năm mươi sáu nghìn tám trăm đồng – đã làm chẵn số*).

1.1.2. Chia, giao cho ông Cai Văn Th được trọn quyền quản lý, sử dụng thửa đất sản xuất của hộ gia đình cụ Cai B số hiệu 305 tờ bản đồ số 16, diện tích 1.484,2m<sup>2</sup> (loại đất: lúa) tại thôn Ph-K, xã C-Tr, huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định.

Buộc ông Cai Văn Th phải có nghĩa vụ thanh toán giá trị chênh lệch suất thừa kế quyền sử dụng đất cho ông Cai Văn C là 14.532.800 đồng (*Mười bốn triệu năm trăm ba mươi hai nghìn tám trăm đồng – đã làm chẵn số*); thanh toán cho ông Cai Văn Tr giá trị suất thừa kế quyền sử dụng đất còn chênh lệch là 9.276.000 đồng (*Chín triệu hai trăm bảy mươi sáu nghìn đồng*) để được trọn quyền sử dụng thửa đất nêu trên.

1.1.3. BQLDA ĐTXD&PTQĐ huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định phải có nghĩa vụ chi trả tiền bồi thường giá trị diện tích đất 273,4m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 04 tờ bản đồ số 16 tại Ph-K, C-Tr, Phù Cát của hộ gia đình cụ Cai B với tổng số tiền bồi thường là 32.610.600 đồng. Cụ thể:

- Chi trả cho bà Cai Thị M 23.517.500 đồng (*Hai mươi ba triệu năm trăm mười bảy nghìn năm trăm đồng*) (trong đó giá trị đất theo định suất của bà M, bà Ch, bà H được bồi thường là 15.582.000 đồng, giá trị 39 cây keo là 1.443.000 đồng và 05 suất thừa kế của bà M, bà Ch và bà H, ông K, bà A được hưởng của vợ chồng cụ B, cụ Th 6.492.500 đồng)

- Chi trả cho ông Cai Văn Th được nhận 6.492.500 đồng (trong đó giá trị đất theo định suất được bồi thường 5.194.000 đồng, suất hưởng thừa kế được hưởng của vợ chồng cụ B, cụ Th là 1.298.500 đồng)

- Chi trả cho ông Cai Văn Tr, ông Cai Văn C mỗi người được nhận 1.298.500 đồng suất thừa kế được hưởng của vợ chồng cụ B, cụ Th.

1.1.4. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Cai Thị Ch, bà Cai Thị H, bà Cai Thị A và ông Cai Văn K tự nguyện tặng cho toàn bộ giá trị định suất đất chia cho các nhân khẩu trong hộ cụ B và giá trị suất thừa kế mà lẽ ra các ông, bà được hưởng cho bà M được trọn quyền sở hữu.

**2.** Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Cai Văn C về việc tranh chấp giao dịch dân sự về nhà ở, quyền sử dụng đất và tài sản khác trên đất giữa ông C với cụ Nguyễn Thị Th và những người là thành viên trong hộ gia đình cụ Cai B, những người là con của cụ B, cụ Th được xác lập ngày 20/6/2013 đối với ngôi nhà gắn liền với thửa đất số hiệu 85, tờ bản đồ số 47, diện tích thực tế 299,9m<sup>2</sup>.

2.1. Công nhận giao dịch dân sự về nhà ở, quyền sử dụng đất và tài sản khác trên đất xác lập ngày 20/6/2013 giữa ông Cai Văn C với cụ Nguyễn Thị Th và những người là thành viên trong hộ gia đình cụ Cai B, những người là con chung của vợ chồng cụ B, cụ Th đối với ngôi nhà gắn liền với thửa đất số hiệu 85, tờ bản đồ số 47, diện tích thực tế 299,9m<sup>2</sup> (trong đó có 112m<sup>2</sup> đất ở và 187,9m<sup>2</sup> đất vườn) tọa lạc thôn Ph-K, xã C-Tr, huyện Phù Cát phát sinh hiệu lực.



2.2. Vợ chồng ông Cai Văn C, bà Lê Thị Uyên Ph được trọn quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp ngôi nhà gắn liền với thửa đất số hiệu 85, tờ bản đồ số 47, diện tích 299,9m<sup>2</sup> (trong đó có 112m<sup>2</sup> đất ở và 187,9m<sup>2</sup> đất vườn) tại thôn Ph-K xã C-Tr, huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định sau khi có nghĩa vụ thanh toán giá trị định suất đất vườn cho bà Cai Thị Ch là 4.634.800 đồng (*Bốn triệu sáu trăm ba mươi tư nghìn tám trăm đồng*); (*Có sơ đồ kỹ thuật thửa đất kèm theo*)

### 3. Án phí DSST và các chi phí tố tụng khác:

#### 3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bà Cai Thị M phải chịu 13.528.700 đồng (*Mười ba triệu năm trăm hai mươi tám nghìn bảy trăm đồng*) tiền án phí chia quyền sử dụng đất, chia thừa kế quyền sử dụng đất. Bà M đã nộp 1.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0009573 ngày 13/7/2018 và biên lai thu số 0011061 ngày 20/5/2021 nên được khấu trừ, bà M còn phải nộp 12. 528.700 đồng;

Buộc ông Cai Văn Th phải chịu 3.957.800 đồng tiền án phí chia quyền sử dụng đất, chia thừa kế quyền sử dụng đất.

Buộc ông Cai Văn C và ông Cai Văn Tr mỗi người phải nộp 791.000 đồng án phí chia thừa kế quyền sử dụng đất.

- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định hoàn trả lại cho bà Cai Thị Ch 500.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0009572 ngày 13/7/2018; hoàn trả lại cho bà Cai Thị H 1.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0009571 ngày 13/7/2018 và biên lai thu số 0011062 ngày 20/5/2021.

- Buộc bà Cai Thị M, bà Cai Thị Ch, bà Cai Thị H, bà Cai Thị A và ông Cai Văn K phải liên đới chịu 300.000 đồng án phí tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất với ông Cai Văn C, nhưng được chia phần nên mỗi người phải chịu 60.000 đồng.

- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định phải hoàn trả lại ông Cai Văn C 2.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0008972 ngày 12/11/2020.

#### 3.2. Các chi phí tố tụng khác:

Buộc bà Cai Thị M phải chịu 4.000.000 đồng, ông Cai Văn Th phải chịu 1.200.000 đồng, ông Cai Văn C phải chịu 2.400.000 đồng, ông Cai Văn Tr phải chịu 400.000 đồng chi phí đo đạc, định giá tài sản vào ngày 24/01/2022.

Bà Cai Thị M và ông Cai Văn C mỗi người đã nộp tạm ứng 4.000.000 đồng và đã chi phí xong nên ông Th phải hoàn trả lại cho ông C 1.200.000 đồng; ông Tr phải hoàn trả cho ông C 400.000 đồng.

### 4. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

4.1. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành hoặc thi hành chưa đầy đủ số tiền nêu trên thì

người phải thi hành án còn phải tiếp tục trả lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

4.2. 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, 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 luật thi hành án dân sự.

**5. Quyền kháng cáo bản án:** Nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án. Riêng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tổng đạt hoặc niêm yết công khai hợp lệ bản án.

**\* Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Bình Định;
- VKSND huyện Phù Cát;
- Chi cục THADS huyện Phù Cát;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Ngô Đình Quyền**