

Bản án số: **261/2024/DS - PT**

Ngày: 21-8-2024

V/v: “*Tranh chấp thừa kế tài sản,
yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Nguyễn Văn Tiến**

Các Thẩm phán: ông **Phạm Ngọc Thái**

ông **Đặng Kim Nhân**

- **Thư ký phiên tòa:** ông **Phạm Minh Hoàng**; Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:** ông **Đinh Văn Chánh**; Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 345/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp thừa kế tài sản, huỷ văn bản thoả thuận phân chia di sản và tranh chấp yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 25 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1510/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông **Nguyễn Chinh B**; cư trú tại: **Số C đường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định**. (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Trần Thái T**; địa chỉ liên hệ: **Số C đường P, khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai** là người đại diện theo uỷ quyền của ông **Nguyễn Chinh B** (văn bản uỷ quyền ngày 22/02/2023) (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Chinh B: Ông Ngô Thế Q – Luật sư đang hoạt động tại Công ty L1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B; địa chỉ: Số B đường P, thành phố Q, tỉnh Bình Định. (Có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn P; cư trú tại: Số C đường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định (chết ngày 21/3/2022)

Những người kế thừa quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn P:

1. Bà Lê Thị B1; (Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Nơi thường trú: Số C đường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Chỗ ở hiện nay: Khu tái định cư M, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bình Định.

2. Chị Nguyễn Lê Thị Yến N; (Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Nơi thường trú: Số C đường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Chỗ ở hiện nay: Khu tái định cư M, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bình Định.

3. Anh Nguyễn Lê S; cư trú tại: A P, B, O, Canada. (Vắng mặt)

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

1. Bà Nguyễn Thị C; cư trú tại số: 306/48/10 đường H, thành phố Q, tỉnh Bình Định. (đã chết ngày 05/12/2023)

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà C:

- Ông Nguyễn Thái Đ; sinh năm 1965; cư trú tại: số C đường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

- Bà Nguyễn Thị S1, sinh năm 1950; nơi cư trú: số C đường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

- Bà Nguyễn Thị B2, sinh năm 1957; nơi cư trú: Tổ B, khu phố A, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định,

- Bà Nguyễn Thị C1, sinh năm 1956; nơi cư trú: N, thị xã A, tỉnh Bình Định

- Bà Nguyễn Thị N1; sinh năm 1958; nơi cư trú: 3 N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

- Bà Nguyễn Thị Á, sinh năm 1967; nơi cư trú: 306/46 H, thành phố Q, tỉnh Bình Định

- Ông Nguyễn Thái H, sinh năm 1968; nơi cư trú: 306/48 Hoàng Văn T1, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

- Ông Nguyễn Thái T2, sinh năm 1969; nơi cư trú: 306/48/12 Hoàng Văn T1, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

(Theo các Bản tự khai ngày 09/7/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định thì Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà C đều đề nghị xét xử vụ án vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị C2; cư trú tại: Số C đường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định. (Vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Duy T3; cư trú tại: Số C đường N, thành phố Q là người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị C2 (Văn bản uỷ quyền ngày 21/9/2023). Vắng mặt.

3. Bà Lê Thị B1; (Vắng mặt)

Nơi thường trú: Số C đường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Chỗ ở hiện nay: Khu tái định cư M, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bình Định.

4. Chị Nguyễn Lê Thị Yên N; (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

Nơi thường trú: Số C đường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Chỗ ở hiện nay: Khu tái định cư M, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bình Định.

5. Anh Nguyễn Lê S; cư trú tại: A P, B, O, Canada. (Vắng mặt)

6. Bà Nguyễn Thị Hồng L; cư trú tại: Tổ E, khu V, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định. (Có mặt)

7. Văn phòng C3; địa chỉ: Số B đường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phạm Thị Thanh B3 – Công chứng viên Văn phòng C3. (Vắng mặt)

8. Ủy ban nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Ngô Tôn T4 – Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Q là người đại diện theo uỷ quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Q (Văn bản uỷ quyền số 13/GUQ-UBND ngày 26/4/2023) (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn ông Nguyễn Chinh B và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, ông Trần Thái T thống nhất trình bày:

Về quan hệ gia đình: Cha mẹ ông Nguyễn Chinh B là cụ Nguyễn N2 (chết năm 1980) và cụ Đoàn Thị T5 (chết trước năm 1954) có 04 người con là Nguyễn P, Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị C2 và Nguyễn Chinh B.

Khi còn sống, cha mẹ ông B có tạo lập 01 ngôi nhà cấp 4 có diện tích khoảng 50m² gắn liền với quyền sử dụng đất có diện tích 1.291,2m² tại đường

N, thành phố Q. Cha mẹ ông B chết không để lại di chúc. Ngày 28/11/1993, các anh em trong gia đình đã thoả thuận lập biên bản phân chia di sản của cha mẹ là thửa đất trên thành 05 thửa đất; cụ thể như sau:

- Lô đất số 01: Có diện tích 278,4m² (chiều dài 48m x chiều rộng 5,8m), trên đất có ngôi nhà do cha mẹ ông B đã xây dựng tại địa chỉ số C đường N, thành phố Q (viết tắt là nhà số C đường N). Hiện nay là thửa đất số 227, tờ bản đồ số 26 tại số C đường N (viết tắt là thửa đất số 227). Tất cả các anh em thống nhất nhà số C đường N làm nhà từ đường và giao cho vợ chồng ông Nguyễn P, bà Lê Thị B1 quản lý, sử dụng để lo việc thờ cúng ông bà.

- Lô đất số 02: Có diện tích 172,8m² (chiều dài 48m x chiều rộng 3,5m). Các anh em thống nhất giao cho bà Nguyễn Thị Cát t quyền sử dụng. Hiện nay, bà C2 đã xây dựng nhà ở ổn định tại thửa đất trên.

- Lô đất số 03: Có diện tích 336m² (chiều dài 48m x chiều rộng 7m). Các anh em thống nhất giao cho ông B trọn quyền sử dụng. Hiện nay, gia đình ông B đã cắt bán ½ diện tích thửa đất trên vào năm 1996 và đang sử dụng ½ diện tích đất còn lại.

- Lô đất số 04: Có diện tích 192m² (chiều dài 48m x chiều rộng 4m). Các anh em thống nhất giao cho bà Nguyễn Thị C trọn quyền sử dụng. Hiện nay, bà C đã bán thửa đất trên cho người khác.

- Lô đất số 05: Có diện tích 312m² (chiều dài 48m x chiều rộng 6,5m). Các anh em thống nhất giao cho ông P trọn quyền sử dụng.

Các anh em đã nhận phần đất được phân chia và Nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCN) cho từng cá nhân đối với diện tích đất được phân chia. Riêng đối với trường hợp ông P thì sau khi nhận phần đất được phân chia (lô đất số 05), ông P đã chuyển nhượng lô đất trên cho người khác và gia đình ông P đã dọn về nhà từ đường (nhà số C đường N) để ở. Sau đó vợ chồng ông P đã lén lút kê khai thửa đất số 227 và làm thủ tục để được cấp GCN đối với thửa đất trên. Ngày 06/3/2007, Ủy ban nhân dân thành phố Q (viết tắt là UBND thành phố) đã cấp GCN số H00566 cho ông Nguyễn P và bà Lê Thị B1 đối với thửa đất số 227. Việc vợ chồng ông P được cấp GCN trên các anh em còn lại trong gia đình không ai biết, đã vi phạm thoả thuận ngày 28/11/1993, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của các anh em còn lại trong gia đình. Đến năm 2021, gia đình ông B mới biết việc vợ chồng ông P được cấp GCN số H00566, sau đó ông B liên tục có đơn khiếu nại và sau này là khởi kiện tại Tòa án.

Trong quá trình Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn đang thụ lý, giải quyết vụ án thì ngày 21/3/2022, ông P chết. Sau khi được Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn photo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì ông B mới

biết được bà B1 cùng với con gái là chị Nguyễn Lê Thị Yên N đã lén lút làm thủ tục thừa kế, khai báo gian dối, bỏ sót hàng thừa kế thứ nhất là ông Nguyễn Lê S (con trai ông P) hiện đang ở Canada để làm nhanh thủ tục sang tên nhà số C đường N cho bà B1 để bà B1 thực hiện việc tẩu tán tài sản, bán nhà đất trên cho người khác. Ngày 07/4/2022, Văn phòng C3 đã chứng nhận Văn bản thoả thuận phân chia di sản số 001687, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD (viết tắt là Văn bản thoả thuận phân chia di sản) giữa bà B1 với chị N. Ngày 14/4/2022, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Q đã đăng ký biến động đất đai tên bà B1 trên GCN số H00566. Ngày 17/10/2022, bà B1 chuyển nhượng nhà số C đường N cho bà Nguyễn Thị Hồng L theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 005985, quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3 chứng nhận ngày 17/10/2022 (viết tắt là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Ngày 28/10/2022, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Q đã đăng ký biến động đất đai tên bà L trên GCN số H00566.

Hiện nay, ông B không có bản gốc Văn bản thoả thuận ngày 28/11/1993 do khi đó ông P là trưởng nam nên ông P giữ bản gốc, các anh chị em trong gia đình chỉ có bản photo mà ông B đã cung cấp cho Toà án; ông B không có căn cứ chứng minh nội dung này. Ngoài văn bản này thì anh em ông B không lập bất kỳ văn bản nào khác về việc phân chia nhà đất của cha mẹ.

Đối với kết quả định giá tài sản và xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/8/2023, ông B và ông T thống nhất, không có ý kiến gì.

Ông B và ông T xác định di sản của cụ Nguyễn N2 và cụ Đoàn Thị T5 chết để lại là thửa đất số 227, diện tích 280m² (trong đó 80m² đất ở và 200m² đất hàng năm) tại số C đường N theo GCN số H00566 cấp đầu tiên cho ông Nguyễn P và bà Lê Thị B1 và một phần ngôi nhà do cha mẹ ông B xây dựng tại thửa đất số 227 mà ông B đã trình bày theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/8/2023. Do thời gian xây dựng quá lâu nên hiện nay, ông B không cung cấp được chứng cứ chứng minh một phần ngôi nhà tại thửa đất số 227 là do cha mẹ ông B xây dựng. Ông B và ông T thống nhất không yêu cầu Toà án xem xét giá trị phần nhà mà cha mẹ ông B đã xây dựng. Trong trường hợp Toà án phân chia nhà đất theo yêu cầu khởi kiện của ông B và ông B được nhận phần đất có nhà, ông B thống nhất thôi lại giá trị nhà cho gia đình ông P theo biên bản định giá.

Đối với diện tích đất 80m² đất hàng năm được bà B1 chuyển mục đích thành đất ở sau này, tiền sử dụng đất đối với diện tích chuyển mục đích sử dụng đất trên do ai nộp ông P không biết. Ông P và ông T đề nghị Toà án xem xét, giải quyết theo quy định.

Theo các đơn khởi kiện và khởi kiện sửa đổi, bổ sung, ông Nguyễn Chính B khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

- Công nhận thửa đất số 227, diện tích 280m² (trong đó 80m² đất ở và 200m² đất hàng năm) tại số C đường N theo GCN số H00566 cấp đầu tiên cho ông Nguyễn P và bà Lê Thị B1 là tài sản chung của các ông bà: Nguyễn P, Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị C2 và Nguyễn Chinh B dùng làm nhà từ đường và nơi thờ cúng ông bà theo Văn bản thoả thuận ngày 28/11/1993. Trong trường hợp những người kế thừa quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn P không đồng ý thì yêu cầu chia di sản thừa kế theo pháp luật đối với thửa đất trên cho các ông bà: Nguyễn Phận, Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị C2 và Nguyễn Chinh B, mỗi người được hưởng kỹ phần bằng nhau.

- Huỷ Văn bản thoả thuận phân chia di sản giữa bà B1 với chị N.

- Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B1 với bà L.

- Huỷ GCN số H00566 do UBND thành phố cấp cho ông Nguyễn P, bà Lê Thị B1 đối với thửa đất số 227; huỷ nội dung đăng ký biến động tên bà L trên GCN số H00566 vào ngày 28/10/2022.

Tại phiên toà sơ thẩm, ông B và ông T thống nhất rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Toà án công nhận thửa đất số 227, diện tích 280m² (trong đó 80m² đất ở và 200m² đất hàng năm) tại số C đường N theo GCN số H00566 cấp đầu tiên cho ông Nguyễn P và bà Lê Thị B1 là tài sản chung của các ông bà Nguyễn P, Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị C2 và Nguyễn Chinh B dùng làm nhà từ đường và nơi thờ cúng ông bà theo Văn bản thoả thuận ngày 28/11/1993. Ông B và ông T vẫn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện sau:

- Yêu cầu Toà án chia di sản thừa kế theo pháp luật đối với thửa đất số 227, diện tích 280m² (trong đó 80m² đất ở và 200m² đất hàng năm) tại số C đường N cho các ông bà: Nguyễn P, Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị C2 và Nguyễn Chinh B, mỗi người được hưởng kỹ phần bằng nhau; yêu cầu phân chia giao chung cho ông B, bà C và bà C2 được quyền sử dụng một phần thửa đất số 227, ông B là người đại diện đứng tên trên GCN; sau khi án có hiệu lực, ông B, bà C và bà C2 sẽ tự phân chia phần nhà đất được nhận.

- Huỷ Văn bản thoả thuận phân chia di sản giữa bà B1 với chị N.

- Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B1 với bà L.

- Huỷ GCN số H00566 do UBND thành phố cấp cho ông Nguyễn P, bà Lê Thị B1 đối với thửa đất số 227; huỷ nội dung đăng ký biến động tên bà B1 trên GCN số H00566 vào ngày 14/4/2022 và huỷ nội dung đăng ký biến động tên bà L trên GCN số H00566 vào ngày 28/10/2022.

Người kế thừa quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn P (chết) và đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị B1, chị Nguyễn Lê Thị Yên N, anh Nguyễn Lê S thống nhất trình bày:

Nhà và đất đang tranh chấp có nguồn gốc là của cha mẹ ông P là cụ Nguyễn N2 và cụ Đào Thị T6 mua lại từ người khác (không rõ họ tên vì người bán đã chết). Ông B ở tại ngôi nhà trên từ trước năm 1945 cho đến nay, không có ai tranh chấp. Khi bà B1 và ông P cưới nhau năm 1987 thì cha mẹ ông P đã chết (không biết năm chết cụ thể), ông P là người sử dụng và sở hữu nhà và đất tại số C đường N.

Sau khi cha mẹ qua đời, các anh em trong gia đình muốn ông Nguyễn P phân chia thừa đất trên thành 05 phần, mỗi người đều có phần riêng để tránh tranh chấp, kiện tụng về sau, cụ thể: Các ông bà: Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị C2 và Nguyễn Chinh B mỗi người được 01 lô đất, ông Nguyễn P là con trai trưởng nên được hưởng 02 lô đất. Sau khi phân chia đất, ông Nguyễn P có nói với các anh em “Đất các anh chị em đã có phần, thì sau này nhà ai nấy thời, nhà ai nấy ở và không một ai sau này tranh chấp hay kiện tụng” và các anh em trong gia đình đều thống nhất. Khi đó, các anh em của ông P mỗi người ở một lô đất liền kề, tự xây dựng, tự ở và tự bán.

Khi bà B1 về làm dâu, thừa đất số 227 là đất trống, vợ chồng ông P và bà B1 đã tích góp tiền để xây dựng nhà ở cho đến nay, không có ai tranh chấp. Năm 2006, ông P và bà B1 tự làm GCN, tại thời điểm làm GCN các anh em của ông P đều đồng ý và thống nhất vì nhà của ai thì người đó tự sử dụng, tự bán và tự lấy tiền. Năm 2007, ông P và bà B1 được cấp GCN đối với nhà số C đường N. Ông P và bà B1 tự bỏ tiền sửa chữa, xây cất nhà và làm GCN, chị N và anh S không có liên quan.

Ông P chết ngày 21/3/2022. Khi còn sống, ông P và bà B1 đã thống nhất bán nhà số C đường N cho bà Nguyễn Thị Hồng L để chi trả chi phí trong gia đình. Do đã thống nhất bán nhà đất cho bà L và do vợ chồng ông P và bà B1 không có tiền nên khi làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng 80m² đất hàng năm thành đất ở, bà L là người đã bỏ ra số tiền 1.200.000.000 đồng, nhờ cháu là Đỗ Thành H1 nộp vào ngân sách Nhà nước. Vợ chồng ông P và bà B1 đã bán cho bà L nhà số C đường N với diện tích đất là 280m² (trong đó 80m² đất ở và 200m² đất hàng năm) với số tiền là 7.068.000.000 đồng, các chi phí còn lại gồm thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ, dịch vụ môi giới, phí công chứng... đều do bà Liên thanh t1.

Bà B1 và ông P có 02 người con là anh Nguyễn Lê S và chị Nguyễn Lê Thị Yên N. Ngoài ra, không có con nuôi, con riêng nào khác. Sau khi ông P chết, bà B1 và chị N đã làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế để hoàn tất việc bán nhà cho bà L. Khi đó, anh S đang ở Canada, không về được, bà B1 và chị N có

thông báo có anh **S** biết về việc khai nhận di sản trên và bán nhà cho bà **L**. Anh **S** tự nguyện đồng ý để bà **B1** và chị **N** làm thủ tục khai nhận di sản trên và bán nhà cho bà **L**, không có tranh chấp đối với phần tài sản mà ông **P** chết để lại và giao cho bà **B1** toàn quyền định đoạt, không có tranh chấp đối với việc khai nhận di sản giữa bà **B1** với chị **N** và hợp đồng mua bán nhà đất giữa bà **B1** với bà **L**.

Lúc làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế, vì nghĩ anh **S** không có tên trong sổ hộ khẩu nên không khai tên anh **S**. Bà **L** và chị **N** là người nhận tiền bán nhà từ bà **L**, cả hai sử dụng số tiền trên để trả nợ vay ngân hàng (tài sản thế chấp là nhà số **C đường N**, người đứng vay là chị **N**) và trả các khoản nợ khác đã mượn trước đó để có tiền chữa bệnh cho ông **P**.

Bà **B1**, chị **N**, anh **S** không đồng ý với quan điểm nhà số **C đường N** là nhà từ đường của ông **Nguyễn Chính B** vì sau khi chia đất, đã nói rõ nhà ai nấy ở, nhà ai nấy thờ, tự làm sổ đỏ và tự bán lấy tiền; nhà đất trên là tài sản riêng của ông **P** và bà **B1**. Đồng thời, nhà số **C đường N** là do vợ chồng ông **P** tự xây dựng, thực hiện nghĩa vụ đóng thuế hàng năm theo quy định, quản lý và sử dụng ổn định, không có ai tranh chấp; hàng năm, con cháu trong gia đình không ai qua nhà số **C đường N** thắp hương hay cúng bái ông bà tổ tiên gì cả vì ai cũng biết ngôi nhà trên thuộc quyền sử dụng và sở hữu của ông **Nguyễn P**, các anh em của ông **P** đã đồng ý và nhất trí phân chia từ trước năm 1993. Do đó, bà **B1**, chị **N** và anh **S** không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông **B**, nhà số **C đường N** là của ông **P** và bà **B1**, hiện nay đã thuộc quyền sở hữu của bà **L**.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị C, người đại diện theo uỷ quyền của bà C là ông Nguyễn Thái Đ, bà Nguyễn Thị C2 và người đại diện theo uỷ quyền của bà C2 là ông Nguyễn Duy T3 thống nhất trình bày:

Bà **Nguyễn Thị C2** và bà **Nguyễn Thị C** là con ruột của cụ **Nguyễn N2** và cụ **Đoàn Thị T5**. Các ông bà với toàn bộ nội dung trình bày của ông **B** về quan hệ gia đình, nguồn gốc nhà và đất tại số **C đường N**, cuộc họp gia đình ngày 28/11/1993 và yêu cầu khởi kiện của ông **B**.

Tại phiên toà, các ông **Nguyễn Thái Đ** và **Nguyễn Duy T3** thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn là yêu cầu phân chia giao chung cho ông **B**, bà **C** và bà **C2** được quyền sử dụng một phần thửa đất số 227, ông **B** là người đại diện đứng tên trên GCN; sau khi án có hiệu lực, ông **B**, bà **C** và bà **C2** sẽ tự phân chia phần nhà đất được nhận.

Ngoài ra, các ông bà không có yêu cầu phản tố hoặc độc lập nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng L trình bày:

Ngày 17/10/2022, bà **B1** chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại nhà số **C đường N** cho bà, hai bên đã lập hợp đồng chuyển

nhượng và được Văn phòng C3 công chứng ngày 17/10/2022, được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B đăng ký biến động ngày 28/10/2022. Số tiền chuyển nhượng theo hợp đồng là 7.068.000.000 đồng, số tiền nhận thực tế là 7.068.000.000 đồng, bà B1 và chị N là người nhận số tiền trên. Tại thời điểm mua, bà cũng biết anh S (con bà B1) đang ở nước ngoài, không về kịp.

Kể từ khi mua nhà đất đến nay, Bà không được sử dụng nhà đất trên do bị gia đình ông B cản trở, khoá cửa, bà không vào được bên trong nhà. Việc chuyển nhượng nhà đất trên giữa bà với bà B1 là hợp pháp; do đó, bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông B về việc yêu cầu Toà án huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà B1 và huỷ GCN số H00566.

Tại thời điểm Bà với bà B1 chuyển nhượng nhà số C đường N, Bà không hề biết việc nhà đất trên đang có tranh chấp. Qua tìm hiểu, nhận thấy đất bà B1 không có tranh chấp, có GCN hợp pháp nên Bà mới đồng ý mua.

Số tiền 7.068.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà với bà B1 là tiền bà bỏ ra mua thửa đất số 227, diện tích 280m² (trong đó 80m² đất ở và 200m² đất hàng năm). Còn số tiền nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích 80m² đất vườn chuyển mục đích thành đất ở vào ngày 08/3/2022 là của Bà. Bà có nhờ cháu là Đỗ Thành H1 nộp 02 lần. Giữa Bà và mẹ con bà B1 đã thoả thuận là B4 ứng tiền ra để nộp tiền sử dụng đất phần diện tích 80m² đất vườn chuyển mục đích thành đất ở.

Đối với kết quả định giá tài sản và xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/8/2023 bà thống nhất, không có ý kiến gì.

Trong trường hợp Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B, Bà đề nghị vẫn tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà với bà B1, bà B1 có nghĩa vụ thối lại giá trị nhà đất cho ông B, còn Bà thì vẫn tiếp tục sử dụng nhà đất mà B4 đã mua hợp pháp của bà B1 và đề nghị ông B chấm dứt hành vi cản trở nhà đất nói trên.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Ngô Tôn T4 – Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Q trình bày:

Quá trình cấp GCN số H00566 cho ông P và bà B1 như sau:

- Theo đơn xin cấp GCN của ông P và bà B1 ngày 15/4/2005 và được Ủy ban nhân dân phường N, thành phố Q (viết tắt là UBND phường N) xác nhận nguồn gốc đất ngày 21/3/2006 như sau: Mua lại năm 1950, giấy tờ thất lạc. Đã thông qua hội đồng xét duyệt cấp GCN phường ngày 21/3/2006, thuộc tờ bản đồ số 26, thửa đất số 227.

- Trích biên bản họp xét đơn xin chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND phường N ngày 21/3/2006 với nội dung nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất: Mua năm 1950 ở đến nay (giấy tờ thất lạc).

- Biên bản xác định mốc giới mặt bằng hiện trạng nhà ở đất ở do Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Q lập ngày 25/4/2006.

- Hồ sơ kỹ thuật thửa đất.

- Trích đo hiện trạng do Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Q lập ngày 20/6/2006.

- Căn cứ nguồn gốc sử dụng đất và trích đo hiện trạng thửa đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Q lập Phiếu chuyển số 912/PC-TNMT ngày 20/6/2006 về việc chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính.

- Theo Thông báo số 1861/TB-LPTBND ngày 20/12/2006 của Chi cục thuế thành phố Q về việc thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất và thông báo nộp tiền sử dụng đất (không thu tiền sử dụng đất).

- Biên lai nộp tiền vào ngân sách Nhà nước tiền lệ phí trước bạ nộp ngày 28/12/2006.

Căn cứ các hồ sơ và giấy tờ trên, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Q đã có Tờ trình 264/TT-TN&MT ngày 28/02/2007 về việc cấp GCN cho ông P và bà B1.

Ngày 06/3/2017, UBND thành phố ký cấp GCN số H00566 cho ông P và bà B1 tại thửa đất số 227, diện tích 280m² (trong đó 80m² đất ở và 200m² đất hàng năm) tại số C đường N.

Từ những căn cứ nói trên, UBND thành phố cấp GCN số H00566 cho ông P và bà B1 là đúng quy định. Do đó, ông B khởi kiện yêu cầu huỷ GCN trên là không có cơ sở.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Phạm Thị Thanh B3 – Công chứng viên Văn phòng C3 trình bày:

Ngày 23/3/2022, Văn phòng C3 có tiếp nhận yêu cầu công chứng văn bản thoả thuận phân chia di sản của ông Nguyễn P với nội dung là thoả thuận chia di sản thừa kế của ông Nguyễn P đối với bất động sản tại số C đường N, căn cứ theo GCN số H00566. Khi yêu cầu công chứng, bà Lê Thị B1 và chị Nguyễn Lê Thị Yến N đã cung cấp các giấy tờ pháp lý như: Chứng minh nhân dân/căn cước công dân (còn hạn sử dụng theo quy định), bản khai lý lịch trích ngang do UBND phường N xác nhận ngày 23/3/2022, GCN số H00566, Trích lục khai tử số 45/TLKT do UBND phường N cấp ngày 22/3/2022, Sổ hộ khẩu số 3767 do Công an thành phố Q cấp ngày 25/3/2019, thoả thuận huỷ bỏ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Văn phòng công chứng Trần

Minh T7 chứng nhận ngày 16/4/2020. Sau khi tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng, Công chứng viên đã tiến hành kiểm tra, xem xét các tài liệu, tình trạng giao dịch của tài sản trên hệ thống dữ liệu công chứng, giấy tờ phục vụ cho yêu cầu công chứng nêu trên. Ngoài ra, Công chứng viên cũng đã giải thích cho người yêu cầu công chứng về quyền, nghĩa vụ và hậu quả pháp lý của việc giao kết văn bản thoả thuận phân chia di sản nêu trên. Sau khi xem xét, nhận thấy hồ sơ công chứng đã đầy đủ, Công chứng viên cho khách hàng ký vào phiếu yêu cầu công chứng theo mẫu của văn phòng, có điền đầy đủ thông tin theo quy định của Luật Công chứng và đồng thời Công chứng viên tiếp tục giải thích cho người yêu cầu công chứng về quyền, nghĩa vụ và hậu quả pháp lý của việc giao kết văn bản thoả thuận phân chia di sản. Sau đó, **Văn phòng C3** đã soạn thảo thông báo về việc thụ lý công chứng văn bản thoả thuận phân chia di sản theo quy định gửi về **UBND phường N** niêm yết theo quy định. Sau khi kết thúc thời gian niêm yết tại **UBND phường N**, **Văn phòng C3** không nhận được bất kỳ khiếu nại, tranh chấp nào liên quan đến nội dung niêm yết nên đã thông báo cho bà **B1** và chị **N** đến văn phòng để hoàn tất thủ tục chứng nhận văn bản thoả thuận phân chia di sản theo quy định. Sau khi soạn thảo xong bản dự thảo văn bản thoả thuận phân chia di sản, Công chứng viên đã đưa cho bà **B1** và chị **N** để tự đọc lại. Sau khi các bên thống nhất nội dung bản dự thảo, Công chứng viên đã đưa bà **B1** và chị **N** ký vào văn bản thoả thuận phân chia di sản theo quy định.

Ngày 17/10/2022, **Văn phòng C3** có tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà **Lê Thị B1** và bà **Nguyễn Thị Hồng L** với nội dung bà **B1** chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại nhà **số C đường N** (thửa đất số 227, tờ bản đồ số 26). Khi yêu cầu công chứng, bà **B1** và bà **L** đã cung cấp các giấy tờ pháp lý như: Chứng minh nhân dân (còn hạn sử dụng theo quy định), GCN số H00566 (được đăng ký chỉnh lý biến động sang tên cho bà **B1** ngày 12/4/2022). Sau khi tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng, Công chứng viên đã tiến hành kiểm tra, xem xét các tài liệu, tình trạng giao dịch của tài sản trên hệ thống dữ liệu công chứng, giấy tờ phục vụ cho yêu cầu công chứng nêu trên. Ngoài ra, Công chứng viên cũng đã giải thích cho người yêu cầu công chứng về quyền, nghĩa vụ và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi xem xét, nhận thấy hồ sơ công chứng đã đầy đủ, Công chứng viên cho khách hàng ký vào phiếu yêu cầu công chứng theo mẫu của văn phòng, có điền đầy đủ thông tin theo quy định của Luật Công chứng và đồng thời Công chứng viên tiếp tục giải thích cho người yêu cầu công chứng về quyền, nghĩa vụ và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi soạn thảo xong dự thảo hợp đồng, Công chứng viên đã đưa cho bà **B1** và bà **L** bản dự thảo hợp đồng để tự đọc lại. Sau khi các bên thống nhất nội dung bản dự thảo, Công

chứng viên đã đưa bà **B1** và bà **L** ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định.

Việc **Văn phòng C3** thoả thuận phân chia di sản giữa bà **B1** với chị **N** và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **B1** với bà **L** là đúng quy định. Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nội dung vụ án như trên, **Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 25 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định quyết định:**

- Căn cứ Điều 123, Điều 130, Điều 131, Điều 430, Điều 457, Điều 500, Điều 501, Điều 503, Điều 612, Điều 613, Điều 649, Điều 650 và Điều 651 của Bộ luật Dân sự; Điều 99, điểm d khoản 2 Điều 106 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 5 Điều 19 của Nghị định số 1315/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Quyết định số 40/2014/QĐ-UBND ngày 25/12/2014 của **UBND tỉnh B** quy định diện tích đất tối thiểu được tách thửa trên địa bàn tỉnh Bình Định;

- Áp dụng **Án lệ số 05/2016/AL** được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo Quyết định 220/QĐ-CA06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

- Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 26 và điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Chinh B** về việc yêu cầu Toà án công nhận thửa đất số 227, tờ bản đồ số 26 tại **số C đường N, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định** là tài sản chung của các ông bà: Nguyễn Phận (chết), **Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị C2 và Nguyễn Chinh B**.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Chinh B** về việc yêu cầu Toà án chia di sản thừa kế theo pháp luật đối với thửa đất số 227, tờ bản đồ số 26, diện tích 280m² (trong đó 80m² đất ở và 200m² đất hàng năm) tại **số C đường N, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định** cho các ông bà: Nguyễn Phận (chết), **Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị C2 và Nguyễn Chinh B**.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Chinh B**; tuyên bố Văn bản thoả thuận phân chia di sản số 001687, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD được **Văn phòng C3** chứng thực ngày 07/4/2022 giữa bà **Lê Thị B1** với chị **Nguyễn Lê Thị Yên N** vô hiệu một phần; phần thoả thuận của chị **N** là tặng cho bà **B1** phần tài sản mình được hưởng đối với di sản

thừa kế của ông Nguyễn P tại nhà và đất tại số C đường N, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định không bị vô hiệu.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Chinh B; tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 005985, quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3 chứng thực ngày 17/10/2022 giữa bà Lê Thị B1 với bà Nguyễn Thị Hồng L vô hiệu.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Chinh B về việc yêu cầu Tòa án huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00566 ngày 06/3/2007 do Ủy ban nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định cấp cho ông Nguyễn P, bà Lê Thị B1 đối với thửa đất số 227, tờ bản đồ số 26 tại số C đường N, phường N, thành phố Q.

6. Các ông bà Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị C2 và Nguyễn Chinh B được quyền sử dụng chung đối với phần diện tích đất 72m² đất ở tại thửa đất số 227, tờ bản đồ số 26 tại số C đường N, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định, có vị trí mặt tiền giáp đường Thanh Niên (theo sơ đồ đo vẽ là phần B) (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ông Nguyễn Chinh B là người đại diện đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi án có hiệu lực, ông Nguyễn Chinh B được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được công nhận nêu trên theo quy định. Các ông bà Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị C2 và ông Nguyễn Chinh B sẽ tự phân chia phần diện tích đất trên khi có nhu cầu.

7. Bà Nguyễn Thị Hồng L được quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần diện tích đất 208m² (trong đó 88m² đất ở và 120m² đất hàng năm) tại thửa đất số 227, tờ bản đồ số 26 tại số C đường N, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định, có vị trí mặt tiền giáp đường N (theo sơ đồ đo vẽ là phần A) (có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

Sau khi án có hiệu lực, bà Nguyễn Thị Hồng L được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất được công nhận nêu trên theo quy định.

8. Buộc bà Lê Thị B1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Hồng L số tiền 3.892.000.000 đồng.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 28/11/2023, người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bị đơn: bà Lê Thị B1, chị Nguyễn Lê Thị Yến N (Bị đơn) kháng cáo với nội dung: đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi

kiện của ông Nguyễn Chinh B; ngày 08/11/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị Hồng L (Người liên quan) kháng cáo đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 005985, quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3 chứng thực ngày 17/10/2022 giữa bà Lê Thị B1 với bà Nguyễn Thị Hồng L.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; Bị đơn và Người liên quan kháng cáo không rút đơn kháng cáo mà vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo như trên; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết tranh chấp và yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định; Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận các nội dung kháng cáo của Bị đơn, Người liên quan, Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số **31/2023/DS-ST ngày 25/10/2023** của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

Sau khi nghe: Nội dung kháng cáo; ý kiến của các bên liên quan đến nội dung kháng cáo và tranh luận tại phiên tòa; Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn xét xử phúc thẩm và quan điểm của Viện kiểm sát về giải quyết vụ án. Sau khi thảo luận và nghị án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bị đơn, bà Lê Thị B1 và chị Nguyễn Lê Thị Yến N kháng cáo đều có đơn xin xét xử vắng tại phiên tòa phúc thẩm. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành phiên tòa phúc thẩm vắng mặt những người kháng cáo nêu trên.

[2]. Xét kháng của người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bị đơn: bà Lê Thị B1, chị Nguyễn Lê Thị Yến N đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Chinh B vì Di sản thừa kế đã được phân chia thì thấy:

[2.1]. Về Di sản và hàng thừa kế: Các đương sự đều thừa nhận: cụ Nguyễn N2 (chết năm 1980) và cụ Đoàn Thị T5 (chết trước năm 1954) có 04 người con là: ông Nguyễn P, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị C2 và ông Nguyễn Chinh B.

Ông B, bà C và bà C2 thống nhất cho rằng khi còn sống, cha mẹ các Ông, Bà có tạo lập 01 ngôi nhà cấp 4 có diện tích khoảng 50m² gắn liền với quyền sử dụng đất có diện tích 1.291,2m² tại đường N. Hai Cụ chết không để lại Di chúc. Ngày 28/11/1993, các anh em trong gia đình đã thỏa thuận lập Biên bản phân chia di sản của cha mẹ là thửa đất có diện tích 1.291,2m² thành 05 thửa đất nằm liền kề nhau; trong đó thửa số 01 (đang tranh chấp là nhà và đất tại số C đường N) các anh em thống nhất làm nhà từ đường và giao cho vợ chồng ông P quản lý, sử dụng để lo việc thờ cúng ông bà; 04 thửa đất còn lại giao cho ông P, ông

B, bà C, bà C2 mỗi người 01 lô. Sau khi được phân chia đất, ông P đã dọn về nhà từ đường (nhà số C đường N) để ở và chuyển nhượng lô đất còn lại cho người khác. Hiện nay, ông B không có bản gốc Văn bản thoả thuận ngày 28/11/1993 do khi đó ông P là trưởng nam nên ông P giữ bản gốc, các anh chị em trong gia đình chỉ có bản photo. ông B cung cấp bản photo Văn bản thoả thuận ngày 28/11/1993(bl 169 - 166).

Bà B1, chị N và anh S cho rằng nhà và đất đang tranh chấp có nguồn gốc là của cha mẹ ông P là cụ Nguyễn N2 và cụ Đào Thị T6 mua lại từ người khác (không rõ họ tên vì người bán đã chết). Ông P ở tại ngôi nhà trên từ trước năm 1945 cho đến nay, không có ai tranh chấp. Khi bà B1 và ông P cưới nhau năm 1987 thì cha mẹ ông P đã chết (không biết năm chết cụ thể), ông P là người sử dụng và sở hữu nhà và đất tại số C đường N. Sau khi cha mẹ qua đời, các anh em trong gia đình muốn ông Nguyễn P phân chia nhà đất cha mẹ chết để lại (bao gồm nhà đất đang tranh chấp) thành 05 phần, mỗi người đều có phần riêng để tránh tranh chấp, kiện tụng về sau, cụ thể bà C, bà C2 và ông B mỗi người được 01 lô đất trên đất đều có nhà mà các ông, bà đang sử dụng. Khi phân chia do ông P là con trai trưởng nên được hưởng 02 lô đất (bao gồm nhà đất đang tranh chấp và 1 lô đất trống để canh tác). Sau khi phân chia đất, ông P có nói với các anh em *“Đất các anh chị em đã có phần, thì sau này nhà ai nấy thờ, nhà ai nấy ở và không một ai sau này tranh chấp hay kiện tụng”* và các anh, em trong gia đình đều thống nhất. Sau đó, các anh em của ông P mỗi người ở một lô đất liền kề, tự xây dựng, tự ở và tự bán. Nội dung khai nhận của bà B1 phù hợp với Văn bản thoả thuận ngày 28/11/1993(bl 169 - 166) do ông B cung cấp cho Tòa án khi khởi kiện.

[2.2]. Như vậy, các bên đều thừa nhận: cụ Đoàn Thị T5 (chết trước năm 1954), cụ Nguyễn N2 (chết năm 1980). Sau khi cụ N2 chết thì khoảng 13 năm sau (năm 1993), 4 người con của 02 Cụ gồm: ông Nguyễn P, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị C2 và ông Nguyễn Chinh B đã tiến hành phân chia Di sản của hai Cụ để lại, việc phân chia Di sản được xác định theo Văn bản thoả thuận ngày 28/11/1993(bl 169 - 166). Xét nội dung Văn bản thoả thuận chia Di sản thừa kế ngày 28/11/1993 thì thấy: Theo nội dung Văn bản này thì thời điểm năm 1993, cụ Nguyễn N2 và cụ Đoàn Thị T5 có 04 người con đều có nhà ở chung trên thửa đất có diện tích 1.291,2m² tại đường N là Di sản của hai Cụ. Cụ Đoàn Thị T5 chết trước năm 1954, cụ Nguyễn N2 chết năm 1980. Sau khi cụ N2 chết, năm 1993 các con của cụ N2 đã thống nhất chia Di sản thừa kế theo hiện trạng nhà, đất mà các người con của cụ N2 đã và đang sử dụng khi cụ N2 còn sống thành 05 phần, cụ thể theo sơ đồ (bl66) thì: lô số 1 là đất và nhà từ đường ông Nguyễn P được thừa kế; lô số 2 là đất và nhà của bà Nguyễn Thị C2; lô số 3 là đất và nhà của ông Nguyễn Chinh B; lô số 4 là đất và nhà của bà Nguyễn Thị C; lô số 5 là đất ông Nguyễn P canh tác. Như vậy, theo Văn bản thoả thuận chia Di sản

thừa kế ngày 28/11/1993 thì ông Nguyễn P được thừa kế 02 lô đất trong đó số 01 (trên đất có nhà từ đường mà gia đình ông P đang sử dụng từ trước đến ngày phân chia) và lô đất số 05 là đất ông P được thừa kế để canh tác.

[3]. Xét lô số 01, đất và nhà từ đường ông Nguyễn P được thừa kế thì thấy: Văn bản thỏa thuận chia Di sản thừa kế ngày 28/11/1993 xác định: “ Phần nhà đất từ đường hương quả cuộc họp nhất trí giao cho ông Nguyễn P và vợ là Lê Thị B1 cùng con Nguyễn Lê S, Yên N trọn sử dụng ở, canh tác để cúng giỗ cha mẹ ông bà, nếu sửa chữa tu bổ phải thông qua anh chị em”. Như vậy, lô số 01 không phải là Di sản dùng vào việc thờ cúng nhưng ông Nguyễn P được chia lô số 01 có trách nhiệm phải cúng giỗ cha mẹ, ông bà vì ông Nguyễn P là con trai trưởng. Trong quá trình sử dụng nhà và đất được chia, ông P, bà B1 đã nhiều lần sửa chữa, xây dựng lại nhà nhưng ông B, bà C2, bà C cũng không có ý kiến gì. Năm 2005, ông P và bà B1 làm thủ tục xin cấp Giấy CNQSD đất. Ngày 06/3/2007, UBND thành phố Q cấp Giấy CNQSD đất số H00566 của thửa đất số 227, diện tích 280m² (trong đó 80m² đất ở và 200m² đất hàng năm) tại số C đường N cho ông P và bà B1.

[4]. Như vậy, ông P, bà B1 đã sử dụng diện tích đất 280m² trong thửa đất có diện tích 1.291,2m² tại đường N từ khi cụ N2 còn sống (cụ T5 chết trước năm 1954). Năm 1980 cụ N2 chết, ông P và bà B1 tiếp tục sử dụng. năm 1993, các con của cụ T5 và cụ N2 phân chia Di sản thừa kế là thửa đất có diện tích 1.291,2m² thành 05 phần theo hiện trạng thực tế mà những người con của cụ N2 đã sử dụng khi cụ N2 còn sống; ông P là con trai trưởng được tiếp tục sử dụng phần đất và nhà của cụ N2, ngoài ra ông P cũng được nhận thêm một phần đất nông nghiệp tại lô số 5 để canh tác. Từ những nhận định trên, có căn cứ khẳng định: Di sản thừa kế của cụ Đoàn Thị T5 (chết trước năm 1954), cụ Nguyễn N2 (chết năm 1980) đã được các con của hai Cụ phân chia cụ thể từ năm 1993. Sau khi được phân chia, phần của người nào người đó sử dụng, không tranh chấp và đều được cấp Giấy CNQSD đất. Bản án sơ thẩm công nhận thửa đất số 227, diện tích 280m² (trong đó 80m² đất ở và 200m² đất hàng năm theo Giấy CNQSD đất số H00566 của ông P và bà B1) tại số C đường N là Di sản thừa kế chưa chia là không phù hợp với Văn bản thỏa thuận chia Di sản thừa kế ngày 28/11/1993 mà ông Nguyễn Chinh B, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị C2 đều thừa nhận. Kháng cáo của những người kê thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông P là bà Lê Thị B1, chị Nguyễn Lê Thị Yên N là có căn cứ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận, Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 25/10/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

[5]. Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hồng L đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 005985, quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3 chứng thực ngày 17/10/2022 giữa bà Lê Thị B1 với bà Nguyễn Thị Hồng L và đã được Văn

phòng Đăng ký đất đai tỉnh B đăng ký biến động ngày 28/10/2022 tại Giấy CNQSD đất số H00566 ngày 06/3/2007 của ông P và bà B1 thì thấy: Như nhận định ở trên thì kháng cáo của bà Lê Thị B1, chị Nguyễn Lê Thị Yến N được chấp nhận nên kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hồng L cũng được chấp nhận.

[6]. Do kháng cáo được chấp nhận nên những người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Án phí và Lệ phí Tòa án. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp cho chị Nguyễn Lê Thị Yến N và bà Nguyễn Thị Hồng L.

[7]. Các Quyết định khác của Bản án sơ thẩm và Quyết định về: Chi phí định giá tài sản, xem xét, thẩm định tại chỗ; án phí sơ thẩm và quy định về thi hành án; chậm thi hành án được thực hiện theo quyết định tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 25/10/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

Từ những nhận định trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị B1, chị Nguyễn Lê Thị Yến N và bà Nguyễn Thị Hồng L. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 25/10/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- Áp dụng: Điều 612, 645, Điều 660 Bộ luật Dân sự năm 2015:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Chinh B về việc yêu cầu Tòa án công nhận thừa đất số 227, tờ bản đồ số 26 tại số C đường N, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định là tài sản chung của các ông bà: Nguyễn Phận (chết), Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị C2 và Nguyễn Chinh B.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Chinh B về việc yêu cầu Tòa án huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00566 ngày 06/3/2007 do Ủy ban nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định cấp cho ông Nguyễn P, bà Lê Thị B1 đối với thửa đất số 227, tờ bản đồ số 26 tại số C đường N, phường N, thành phố Q.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Chinh B về việc yêu cầu Tòa án chia di sản thừa kế theo pháp luật đối với thửa đất số 227, tờ bản đồ số 26, diện tích 280m² (trong đó 80m² đất ở và 200m² đất hàng năm) tại số C đường N, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định cho các ông bà: Nguyễn Phận (chết), Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị C2 và Nguyễn Chinh B.

4. Không chấp yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Chinh B về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Văn bản thoả thuận phân chia di sản số 001687, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C3 chứng thực ngày 07/4/2022

giữa bà **Lê Thị B1** với chị **Nguyễn Lê Thị Yên N** vô hiệu một phần; phần thoả thuận của chị **N** là tặng cho bà **B1** phần tài sản mình được hưởng đối với di sản thừa kế của ông **Nguyễn P** tại nhà và đất tại **số C đường N, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định** không bị vô hiệu.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Chinh B** về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 005985, quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD do **Văn phòng C3** chứng thực ngày 17/10/2022 giữa bà **Lê Thị B1** với bà **Nguyễn Thị Hồng L** vô hiệu.

6. Bà **Nguyễn Thị Hồng L** được quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 005985, quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD do **Văn phòng C3** chứng thực ngày 17/10/2022 giữa bà **Lê Thị B1** với bà **Nguyễn Thị Hồng L** và đã được **Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B** đăng ký biến động ngày 28/10/2022 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00566 ngày 06/3/2007 do Ủy ban nhân dân thành phố **Q**, tỉnh Bình Định cấp cho ông **Nguyễn P**, bà **Lê Thị B1** đối với thửa đất số 227, tờ bản đồ số 26 tại **số C đường N, phường N, thành phố Q**.

7. Án phí phúc thẩm: Áp dụng khoản 2 Điều Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Án phí và Lệ phí Tòa án.

Bà **Lê Thị B1**, chị **Nguyễn Lê Thị Yên N** và bà **Nguyễn Thị Hồng L** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho chị **Nguyễn Lê Thị Yên N** và bà **Nguyễn Thị Hồng L** mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại các biên lai số 0001868 ngày 05/12/2023 và số 0001855 ngày 09/11/2023 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Định.

8. Các Quyết định về: Chi phí định giá tài sản, xem xét, thẩm định tại chỗ; án phí sơ thẩm và quy định về thi hành án; chậm thi hành án được thực hiện theo quyết định tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 25/10/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Bình Định;
- VKSND tỉnh Bình Định;
- Cục THADS tỉnh Bình Định;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

Nguyễn Văn Tiến

