

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒNG NGỰ
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 53/2024/DS-ST

Ngày: 06 - 9 - 2024

V/v Tranh chấp về thừa kế
quyền sử dụng đất; tranh chấp về
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒNG NGỰ, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Trung.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Thiện Bửu;

2. Ông Lê Thành Trung.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Bảo Trâm – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồng Ngự tham gia phiên tòa:** Bà Trương Ngọc Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 92/2023/TLST-DS ngày 05 tháng 6 năm 2023, về việc tranh chấp về chia thừa kế quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 116/2024/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1984;

Hộ khẩu thường trú: Khóm C, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ liên hệ: Số A, đường B tháng A, khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Nguyễn Duy T, sinh ngày 09/01/1989; cư trú tại số A, đường B tháng A, khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 05/5/2023), (Có mặt).

- **Bị đơn:** Anh Nguyễn Đăng N1, sinh năm 1983;

Địa chỉ cư trú: Số B, tổ B, khu phố D, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Chị **Trịnh Thị P**, sinh năm 1999; cư trú tại **số C, đường Đ, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương** là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 12/6/2023), (Có mặt).

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

1. Bà **Nguyễn Thị T1**, sinh năm 1961;

Địa chỉ cư trú: **Khóm B, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.**

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị T1: Chị **Nguyễn Thị Thúy Q**, sinh ngày 09/9/1999; cư trú tại **số A, đường B thàng A, khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương** là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 15/01/2024), (Có mặt).

2. Chị **Đặng Thị H**, sinh năm 1984 (Vắng mặt có đơn);

Địa chỉ liên hệ: **Số C, đường Đ, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.**

3. Ông **Lê Minh C**, sinh năm 1967;

4. Bà **Nguyễn Thị Thu T2**, sinh năm 1967;

Cùng địa chỉ cư trú: **Số B, đường T, khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.**

Người đại diện hợp pháp của ông Lê Minh C và bà Nguyễn Thị Thu T2: Anh **Lê Văn T3**, sinh ngày 15/12/1975; cư trú tại **khóm A, thị trấn S, huyện T, tỉnh Đồng Tháp** (Hợp đồng ủy quyền ngày 19/12/2023), (Có mặt).

- *Người làm chứng:*

1. Ông **Lê Thanh T4**, sinh ngày 15/5/1973 (Có mặt);

Địa chỉ cư trú: **Khóm B, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.**

2. Ông **Phạm Văn H1**, sinh năm 1971 (Có mặt);

3. Ông **Lê Văn N2**, sinh năm 1971 (Có mặt);

4. Ông **Nguyễn Thanh M**, sinh ngày 20/4/1961 (Có mặt);

5. Bà **Nguyễn Thị T5**, sinh năm 1973 (Có mặt);

Cũng địa chỉ cư trú: **Khóm C, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.**

6. Ông **Nguyễn Văn S**, sinh năm 1960 (Vắng mặt không lý do);

Địa chỉ cư trú: **Ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.**

6. **Phòng C1**, tỉnh Đồng Tháp (Vắng mặt không lý do);

Địa chỉ cư trú: **Số D, đường L, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là chị Nguyễn Thị N do người đại diện hợp pháp trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha tên Nguyễn Đăng K (đã chết) và mẹ tên Nguyễn Thị T1. Cha mẹ có 02 người con tên Nguyễn Đăng N1, Nguyễn Thị N. Gia đình chị Nguyễn Thị N có quyền sử dụng đất diện tích 1.150,7m² (đo đạc thực tế diện tích 1.467,4m²) thửa đất số 61, tờ bản đồ số 05 (Tương ứng với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 9 bản đồ địa chính chính quy năm 2023), do ông Nguyễn Đăng N1 đứng tên giấy chứng nhận. Khi còn sống, do sức khỏe không ổn định nên ông Nguyễn Đăng K có làm giấy ủy quyền cho anh Nguyễn Đăng N1 được quyền sử dụng diện tích đất này, theo tờ ủy quyền xác nhận ngày 16/4/2007, tại Ủy ban nhân dân thị trấn H với lý do ông Nguyễn Đăng K đã già yếu. Năm 2012, ông Nguyễn Đăng K chết, đồng nghĩa với việc giấy ủy quyền này đã hết hiệu lực, các đồng thừa kế của ông Nguyễn Đăng K bao gồm: Bà Nguyễn Thị T1, chị Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Đăng N1. Mặc khác, khi ông Nguyễn Đăng K chết không để lại di chúc. Như vậy, di sản thừa kế là quyền sử dụng đất sẽ được chia theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, chị Nguyễn Thị N đã nhiều lần yêu cầu anh Nguyễn Đăng N1 giao trả lại quyền sử dụng đất để phân chia thừa kế cho các thành viên trong gia đình, nhưng anh Nguyễn Đăng N1 không đồng ý, không giao trả đất, mà mặc nhiên chiếm toàn bộ quyền sử dụng đất này. Đồng thời, đây là đất của hộ chị Nguyễn Thị N, chưa tiến hành thủ tục chia di sản thừa kế sau khi ông Nguyễn Đăng K qua đời nhưng anh Nguyễn Đăng N1 đã tự ý bán thửa đất cho người khác mà không hề hỏi cũng như có sự đồng ý của chị Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị T1.

Qua yêu cầu độc lập của ông Lê Minh C, nguyên đơn không thống nhất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Đăng N1 với Lê Minh C là vô hiệu.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải chia thừa kế quyền sử dụng đất thành 03 kỷ phần, cụ thể: Nguyên đơn xin được chia thừa kế quyền sử dụng đất diện tích 488,9m², một phần thửa đất số 61, tờ bản đồ số 05 (Tương ứng với một phần thửa đất số 58, tờ bản đồ số 9 bản đồ địa chính chính quy năm 2023) do ông Nguyễn Đăng N1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tọa lạc tại phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp, và đồng ý cho lại bà Nguyễn Thị Thanh ký p được hưởng. Ngoài ra, không ý kiến, yêu cầu gì thêm.

Bị đơn là anh Nguyễn Đăng N1 do người đại diện hợp pháp trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của hộ ông Nguyễn Đăng K. Ngày 16/4/2007, do có dấu hiệu già yếu, sức khỏe không tốt nên ông Nguyễn Đăng K đã ủy quyền cho hộ ông Nguyễn Đăng N1 toàn quyền sử dụng, định đoạt quyền sử dụng đất diện tích 1.150,7m² (đo đạc thực tế diện tích 1.467,4m²) thửa đất số 61, tờ bản đồ số 05 (Tương ứng với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 9 bản đồ địa chính chính quy năm 2023) do ông Nguyễn Đăng N1 đứng tên giấy chứng nhận. Sau khi nhận ủy

quyền, anh Nguyễn Đăng N1 đã quản lý, sử dụng đất này để trồng cây, nuôi cá. Do ông Nguyễn Đăng K đang bệnh nên không thể đi làm thủ tục sang tên cho anh Nguyễn Đăng N1 đứng tên giấy đất được. Anh Nguyễn Đăng N1 sử dụng đất ổn định, không tranh chấp đến tháng 10/2016, do không còn nhu cầu sử dụng nên anh Nguyễn Đăng N1 đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất này cho ông Lê Minh C, sinh năm 1967, địa chỉ số: 244-246, đường T, khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp, số điện thoại 0916.652.881, giá chuyển nhượng là 235.000.000đồng, việc chuyển nhượng có lập thành hợp đồng viết tay, không công chứng, chứng thực, tuy nhiên, phần đất này anh Nguyễn Đăng N1 đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định nên đã chuyển nhượng hợp pháp cho ông Lê Minh C.

Qua yêu cầu của khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T1, bị đơn cũng thống nhất chia thừa kế theo yêu cầu của chị Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị T1; đồng thời, quyền sử dụng đất này anh Nguyễn Đăng N1 đã chuyển nhượng cho ông Lê Minh C và nhận tiền xong.

Qua yêu cầu độc lập của ông Lê Minh C, bị đơn không thống nhất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu và đồng ý trả lại cho ông Lê Minh C số tiền 235.000.000đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T1 do người đại diện hợp pháp trình bày: Thống nhất toàn bộ lời trình bày, yêu cầu, ý kiến của nguyên đơn. Nguồn gốc đất tranh chấp là của bà và chồng bà tên Nguyễn Đăng K (đã chết). Ông, bà có 02 người con tên Nguyễn Thị N và Nguyễn Đăng N1. Gia đình bà có quyền sử dụng đất diện tích 1.150,7m² (đo đạc thực tế diện tích 1.467,4m²) thửa đất số 61, tờ bản đồ số 05 (Tương ứng với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 9 bản đồ địa chính chính quy năm 2023) do hộ ông Nguyễn Đăng N1 đứng tên giấy chứng nhận. Khi còn sống, do sức khỏe không ổn định nên ông Nguyễn Đăng K có làm giấy ủy quyền cho con trai tên Nguyễn Đăng N1 được quyền sử dụng diện tích đất này, theo tờ ủy quyền xác nhận ngày 16/4/2007, tại Ủy ban nhân dân thị trấn H với lý do ông Nguyễn Đăng K đã già yếu. Năm 2012, ông Nguyễn Đăng K chết, đồng nghĩa với việc giấy ủy quyền này đã hết hiệu lực, các đồng thừa kế của ông Nguyễn Đăng K bao gồm: bà (Nguyễn Thị T1), Nguyễn Thị N, Nguyễn Đăng N1. Mặc khác, khi ông Nguyễn Đăng K chết không để lại di chúc. Như vậy, di sản thừa kế là quyền sử dụng đất sẽ được chia theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, bà đã nhiều lần yêu cầu Nguyễn Đăng N1 giao trả quyền sử dụng đất để phân chia thừa kế cho các thành viên trong gia đình nhưng Nguyễn Đăng N1 không đồng ý, không giao trả đất, mà mặc nhiên chiếm toàn bộ quyền sử dụng đất này.

Tại phiên tòa hôm nay, bà Nguyễn Thị T1 yêu cầu anh Nguyễn Đăng N1 phải chia thừa kế quyền sử dụng đất diện tích 489,4m², một phần thửa đất số 61, tờ bản đồ số 05 (Tương ứng với một phần thửa đất số 58, tờ bản đồ số 9 bản đồ địa chính chính quy năm 2023) do ông Nguyễn Đăng N1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tọa lạc tại phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp, và thống nhất nhận kỷ phần của Nguyễn Thị N; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng Nguyễn Đăng N1 với ông Lê Minh C là vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Minh C có yêu cầu độc lập do người đại diện hợp pháp trình bày: Thống nhất toàn bộ lời trình bày, yêu cầu của ông Lê Minh C theo đơn yêu cầu độc lập đề ngày 14/12/2023. Ông Lê Minh C có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hầm) diện tích 1.150,7m² (đo đạc thực tế diện tích 1.467,4m²) thửa đất số 61, tờ bản đồ số 05 (Tương ứng với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 9 bản đồ địa chính chính quy năm 2023) do hộ ông Nguyễn Đăng N1 đứng tên giấy chứng nhận, tọa lạc tại khóm C, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp; việc mua hầm, mua đất, ông Lê Minh C, bà Nguyễn Thị Thu T2 không làm việc với Nguyễn Đăng N1, toàn bộ việc mua bán đất, nhận tiền là đều từ mẹ con bà Nguyễn Thị T1, làm việc trực tiếp với bà Nguyễn Thị T1, và trước đây, bà Nguyễn Thị T1 có cho ông Lê Minh C thuê đất, đến tháng 10/2016, bà Nguyễn Thị T1 kêu bán đất, sau khi thỏa thuận giá xong là 210.000.000đồng, thì chiều hôm đó bà Nguyễn Thị Thanh I điện thoại năn nỉ thỏa thuận giá cao thêm là 240.000.000đồng, nhận thấy hoàn cảnh gia đình bà Nguyễn Thị T1 gặp khó khăn nên ông Lê Minh C vẫn thống nhất. Sáng hôm sau ông Lê Minh C giao tiền đặt cọc nhận đất tại nhà bà Nguyễn Thị T1, do bà Nguyễn Thị T1 trực tiếp nhận, có cô Nguyễn Thị T5 là người làm cò đất, được bà Nguyễn Thị T1 cho 5.000.000đồng, và việc mua bán, khóm ấp, những người bà con hàng xóm xung quanh đều biết. Khi ra công chứng có công chứng viên nhìn thấy, khi đó có đủ mặt bà Nguyễn Thị T1, chị Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Đăng N1, nhưng khi đó bà Nguyễn Thị T1, chị Nguyễn Thị N không ký hồ sơ chuyển nhượng, vì do đất đã được chuyển cho anh Nguyễn Đăng N1 đứng tên giấy đất, đây là sai phạm của Công chứng viên, tuy nhiên, hiện nay chưa có yêu cầu gì đối với vấn đề này, khi nào cần thiết, sẽ có yêu cầu sau.

Bà Nguyễn Thị T1 trực tiếp bán, trực tiếp nhận tiền cọc tại nhà và có đầy đủ chị Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Đăng N1, bà Nguyễn Thị T1 tại Công chứng viên.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T1, không thống nhất, lý do toàn bộ diện tích đất nêu trên đã không còn là di sản thừa kế của ông Nguyễn Đăng K để lại cho mẹ con bà Nguyễn Thị T1, chị Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Đăng N1. Vì sau khi ông Nguyễn Đăng K chết thì bà Nguyễn Thị T1 cùng chị Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Đăng N1 và chị Đặng Thị H (vợ anh Nguyễn Đăng N1) đã cùng đồng thuận thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất hầm và hoa lợi gắn liền với hầm cho vợ chồng ông Lê Minh C, bà Nguyễn Thị Thu T2 với giá 240.000.000đồng; đồng thời, không đồng ý với việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Minh C với hộ bà Nguyễn Thị T1 bị vô hiệu, yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng bị vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà **Nguyễn Thị Thu T2** do người đại diện hợp pháp trình bày: Thống nhất toàn bộ lời trình bày, yêu cầu của ông **Lê Minh C**. Ngoài ra, không ý kiến, yêu cầu gì thêm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồng Ngự phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đúng thủ tục tố tụng; phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà **Nguyễn Thị T1**; chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông **Lê Minh C** và bà **Nguyễn Thị Thu T2**.

Các đương sự đều khẳng định không yêu cầu, cung cấp tài liệu, chứng cứ gì thêm, yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn chia thừa kế quyền sử dụng đất diện tích 488,9m²; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà **Nguyễn Thị T1** yêu cầu chia thừa kế quyền sử dụng đất diện tích 489,4m². Do đó, Tòa án thụ lý vụ án, về việc tranh chấp về dân sự chia thừa kế quyền sử dụng đất. Trong quá trình thụ lý, giải quyết thì người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông **Lê Minh C** có đơn yêu cầu độc lập, về việc tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.150,7m² (đo đạc thực tế diện tích 1.467,4m²) thửa đất số 61, tờ bản đồ số 05 (Tương ứng với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 9 bản đồ địa chính chính quy năm 2023) do hộ ông **Nguyễn Đăng N1** đứng tên giấy chứng nhận. Như vậy, Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp về dân sự chia thừa kế quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Các bên đương sự có địa chỉ và quyền sử dụng đất đang tranh chấp cũng tại **phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp**. Do đó, Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền được quy định khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị **Đặng Thị H** có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; người làm chứng và **Phòng C1** đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào khoản 1 Điều 227 khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành xét xử vắng mặt.

[4] Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với quyền sử dụng đất đang tranh chấp có diện tích 1.150,7m² (đo đạc thực tế diện tích 1.467,4m²) thửa đất số 61, tờ bản đồ số 05 (Tương ứng với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 9 bản đồ địa chính chính quy năm 2023) do hộ ông Nguyễn Đăng N1 đứng tên giấy chứng nhận, đất tọa lạc tại khóm C, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp (Kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ đề ngày 18 tháng 8 năm 2023). Hiện tại, quyền sử dụng đất này do ông Lê Minh C và bà Nguyễn Thị Thu T2 trực tiếp quản lý, sử dụng.

[5] Các bên đương sự đều thống nhất tranh chấp chia thừa kế quyền sử dụng đất diện tích 1.150,7m² (đo đạc thực tế diện tích 1.467,4m²) thửa đất số 61, tờ bản đồ số 05 (Tương ứng với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 9 bản đồ địa chính chính quy năm 2023) do hộ ông Nguyễn Đăng N1 đứng tên giấy chứng nhận và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 61 này, chứ không tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản nào khác. Do đó, Hội đồng xét xử chỉ xem xét quyền sử dụng đất diện tích 1.150,7m², thửa đất số 61, tờ bản đồ số 5.

[6] Về nguồn gốc đất: Các bên đương sự đều thừa nhận quyền sử dụng đất do hộ ông Nguyễn Đăng N1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.150,7m² (đo đạc thực tế diện tích 1.467,4m²) thửa đất số 61, tờ bản đồ số 05 (Tương ứng với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 9 bản đồ địa chính chính quy năm 2023), mục đích sử dụng đất nuôi trồng thủy sản, tọa lạc tại khóm C, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp là quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Đăng K chết để lại, không có di chúc và các bên đương sự thống nhất chia thừa kế quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

[7] Về quá trình sử dụng đất: Trước đây, ông Nguyễn Đăng K là người trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất này. Sau đó, ông Nguyễn Đăng K già yếu và làm tờ ủy quyền cho anh Nguyễn Đăng N1 là người đại diện hộ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng phần đất này bà Nguyễn Thị T1 trực tiếp, quản lý, sử dụng, vì anh Nguyễn Đăng N1 sinh sống tại số B, tổ B, khu phố D, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương; do bà Nguyễn Thị T1 không có nhu cầu sử dụng đất nên có kêu ông Lê Minh C thuê quyền sử dụng đất để nuôi cá được khoảng 02 năm thì trả lại cho bà Nguyễn Thị T1. Sau đó, bà Nguyễn Thị T1 tiếp tục cho ông Lê Minh C thuê đất (hầm) để nuôi cá và cũng trong khoảng thời gian này, anh Nguyễn Đăng N1 kêu ông Lê Minh C bán phần đất (hầm) này với giá chuyển nhượng là 235.000.000đồng. Ngày 28/10/2016, bên chuyển nhượng Nguyễn Đăng N1 và Đặng Thị H với bên nhận chuyển nhượng Lê Minh C đã thống nhất ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng C1 tỉnh Đồng Tháp, địa chỉ số D, đường L, phường A, thị xã (nay là thành phố) Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong, thì ông Lê Minh C là người trực tiếp quản lý quyền sử dụng đất nêu trên cho đến nay.

[8] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xét thấy: Trước đây, hộ ông Nguyễn Đăng K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.150,7m² (đo đạc thực tế diện tích 1.467,4m²) thửa đất số 61, tờ bản đồ số 05 (Tương ứng với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 9 bản đồ địa chính chính quy năm 2023), mục đích sử dụng đất nuôi trồng thủy sản, tọa lạc tại khóm C, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp; ông Nguyễn Đăng K già yếu. Trong khoảng thời gian này, hộ ông Nguyễn Đăng K gồm: Ông Nguyễn Đăng K, bà Nguyễn Thị T1, anh Nguyễn Đăng N1, chị Nguyễn Thị N đã thống nhất ký tờ ủy quyền về việc thay đổi người đại diện đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ nay đã già yếu. Như vậy, hộ ông Nguyễn Đăng N1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên vẫn là đại diện trong hộ, không phải cá nhân. Đến ngày 30/9/2012 thì ông Nguyễn Đăng K chết và không có để lại di chúc.

[9] Hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Đăng K gồm: Bà Nguyễn Thị T1, anh Nguyễn Đăng N1 và chị Nguyễn Thị N, trong đó chị Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị T1 đều yêu cầu chia thừa kế quyền sử dụng đất làm 3 kỷ phần và nhận đất, chứ không nhận giá trị đất, đồng thời anh Nguyễn Đăng N1 cũng thống nhất chia thừa kế quyền sử dụng đất theo yêu cầu của chị Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị T1, xét thấy các bên đương sự đều thống nhất chia thừa kế làm 3 kỷ phần. Tuy nhiên, quyền sử dụng đất đang tranh chấp là đất nuôi trồng thủy sản (ao), nếu chia bằng hiện vật thì sẽ bị manh mún, mất đi công năng của mục đích sử dụng đất và sẽ gặp rất nhiều khó khăn trong quá trình sử dụng cũng như thi hành án; bên cạnh đó, quyền sử dụng đất này đã được vợ chồng anh Nguyễn Đăng N1, Đặng Thị H và ông Lê Minh C thống nhất ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 28/10/2016 tại Phòng công chứng số 3 theo quy định của pháp luật. Như vậy, cần phải buộc vợ chồng anh Nguyễn Đăng N1 phải liên đới trả cho chị Nguyễn Thị N giá trị quyền sử dụng đất diện tích 488,9m² x 160.147đồng = 78.295.868đồng, lấy tròn 78.296.000đồng (Theo giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 235.000.000đồng : 1.467,4m² = 160.147đồng/m²).

[10] Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T1, xét thấy cũng như phân tích nêu trên, nếu chia bằng hiện vật thì bị manh mún, mất đi công năng của mục đích sử dụng đất và sẽ gặp rất nhiều khó khăn trong quá trình sử dụng cũng như thi hành án. Như vậy, cần phải buộc vợ chồng anh Nguyễn Đăng N1 phải liên đới trả cho bà Nguyễn Thị T1 giá trị quyền sử dụng đất diện tích 489,4m² x 160.147đồng = 78.375.941đồng, lấy tròn 78.376.000đồng.

[11] Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp đồng ý cho lại bà Nguyễn Thị Thanh ký p được hưởng và bà Nguyễn Thị T1 đồng ý nhận. Do đó, bà Nguyễn Thị T1 được hưởng 02 kỷ phần nêu trên, cụ thể là bà Nguyễn Thị T1 được chia thừa kế giá trị quyền sử dụng đất diện tích 978,3m² x 160.147đồng = 156.671.810đồng, lấy tròn 156.672.000đồng. Như vậy, anh Nguyễn Đăng N1 được hưởng toàn bộ diện tích đất nêu trên và buộc vợ chồng anh Nguyễn Đăng N1 phải liên đới trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị T1 với số tiền 156.672.000đồng.

[12] Đối với yêu cầu độc lập của ông **Lê Minh C**, xét thấy vợ chồng anh **Nguyễn Đăng N1**, **Đặng Thị H** và ông **Lê Minh C** đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.150,7m² (đo đạc thực tế diện tích 1.467,4m²) theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 28/10/2016 và được công chứng theo quy định của pháp luật, đồng thời ông **Lê Minh C** đã trả đủ tiền chuyển nhượng cho vợ chồng anh **Nguyễn Đăng N3** và ông **Lê Minh C** đang trực tiếp quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất này, nên chấp nhận.

[13] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà **Nguyễn Thị T1**; chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông **Lê Minh C** là có chứng cứ, nên chấp nhận.

[14] Xét về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 12, Điều 14, Điều 15 Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

[14.1] Chị **Nguyễn Thị N** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho chị **Nguyễn Thị N** tiền tạm ứng án phí theo quy định.

[14.2] Anh **Nguyễn Đăng N1** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm $489,1m^2 \times 160.147\text{đồng} = 78.327.897\text{đồng}$, lấy tròn $78.328.000\text{đồng} \times 5\% = 3.916.394\text{đồng}$, lấy tròn $3.916.500\text{đồng}$, và anh **Nguyễn Đăng N1** và chị **Đặng Thị H** phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm như đối với trường hợp vụ án dân sự không có giá ngạch là 300.000đồng.

[14.3] Bà **Nguyễn Thị T1** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 7.833.600đồng và chịu án phí dân sự sơ thẩm như đối với trường hợp vụ án dân sự không có giá ngạch là 300.000đồng, tổng cộng 8.133.600đồng nhưng thuộc trường hợp là người cao tuổi, nên được miễn nộp tiền án phí.

[14.4] Ông **Lê Minh C** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho ông **Lê Minh C** tiền tạm ứng án phí theo quy định.

[14.5] Bà **Nguyễn Thị Thu T2** không phải chịu án phí án phí dân sự sơ thẩm.

[15] Xét về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Chị **Nguyễn Thị N4** không phải chịu chi phí; bà **Nguyễn Thị T1** phải chịu chi phí là 3.516.639đồng, lấy tròn 3.517.000đồng và anh **Nguyễn Đăng N1** phải chịu chi phí là 1.758.140đồng, lấy tròn 1.758.000đồng, nhưng do chị **Nguyễn Thị N** đã nộp và chi xong, nên bà **Nguyễn Thị T1** phải hoàn trả lại cho chị **Nguyễn Thị N** số tiền 3.517.000đồng và anh **Nguyễn Đăng N1** phải hoàn trả lại cho chị **Nguyễn Thị N** số tiền 1.758.000đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điều 5, khoản 3, 5, 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 91, Điều 147, 157, 158 và 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 468, 609, 612, 617, 618, 649, 650, 651 và 652 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 26, 166, 167, 170, 188 và 203 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào các Điều 17, 26, 27, 31, 45 và 236 của Luật đất đai năm 2024;

Căn cứ vào các Điều 12, 14, 15, 26 và 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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,

Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn là chị **Nguyễn Thị N.**

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà **Nguyễn Thị T1.**

Buộc anh **Nguyễn Đăng N1** và chị **Đặng Thị H** phải liên đới trả cho bà **Nguyễn Thị T1** giá trị quyền sử dụng đất được hưởng diện tích 978,3m², thành tiền 156.672.000đồng (Một trăm năm mươi sáu triệu sáu trăm bảy mươi hai nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến thi hành án xong, mà người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông **Lê Minh C.**

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 28/10/2016, giữa anh **Nguyễn Đăng N1** và chị **Đặng Thị H** với ông **Lê Minh C** có hiệu lực pháp luật.

Ông **Lê Minh C** và bà **Nguyễn Thị Thu T2** có quyền đến cơ quan Nhà nước xác lập thủ tục đăng ký, kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.150,7m² (đo đạc thực tế diện tích 1.467,4m²), trong phạm vi từ mốc 1, 2, 3, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 6, 5, 4 và trở về mốc 1), thửa đất số 61, tờ bản đồ số 5 (Tương ứng với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 9 bản đồ địa chính chính quy năm 2023) do hộ ông **Nguyễn Đăng N1** đứng tên giấy chứng nhận, đất tọa lạc tại **khóm C, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.**

(Kèm theo mảnh trích đo địa chính số: 29 – 2023 ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18 tháng 8 năm 2023).

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị **Nguyễn Thị N** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho chị **Nguyễn Thị N** tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 1.175.000đồng (Một

triệu một trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai số 0001068 ngày 05/6/2023 và biên lai số 0001796 ngày 27/11/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

Anh Nguyễn Đăng N1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 3.916.500đồng (Ba triệu chín trăm mười sáu nghìn năm trăm đồng); anh Nguyễn Đăng N1 và chị Đặng Thị H phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Bà Nguyễn Thị T1 được miễn nộp tiền án phí.

Ông Lê Minh C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho ông Lê Minh C tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số: 0001830 ngày 14 tháng 12 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

Bà Nguyễn Thị Thu T2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Chị Nguyễn Thị N không phải chịu chi phí;

Bà Nguyễn Thị T1 phải chịu chi phí là 3.517.000đồng, nhưng do chị Nguyễn Thị N đã nộp và chi xong, nên bà Nguyễn Thị T1 phải hoàn trả lại cho chị Nguyễn Thị N số tiền 3.517.000đồng (Ba triệu năm trăm mười bảy nghìn đồng);

Anh Nguyễn Đăng N1 phải chịu chi phí là 1.758.000đồng, nhưng do chị Nguyễn Thị N đã nộp và chi xong, nên anh Nguyễn Đăng N1 phải hoàn trả lại cho chị Nguyễn Thị N số tiền 1.758.000đồng (Một triệu bảy trăm năm mươi tám nghìn đồng).

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (ngày 06 tháng 9 năm 2024).

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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND thành phố Hồng Ngự;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thành Trung