TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ A - TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 47/2024/DS-ST
Ngày 25/10/2024
"V/v *Tranh chấp về thừa kế tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp về quyền sử dụng đất* "

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ A - TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Bích Thảo.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Kia;
2. Bà Văn Thị Thu Vân.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Phạm Hồng Huy – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã A tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Chung – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 10 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 120/2023/TLST-DS ngày 06 tháng 10 năm 2023 về việc "*Tranh chấp thừa kế tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp về quyền sử dụng đất*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 46/2024/QĐXXST-DS ngày 11/9/2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1972; nơi thường trú: Tổ G, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai; có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thành T – Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh G – Chi nhánh S2; có mặt

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1965; nơi thường trú: Tổ G, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai; có mặt;

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

+ Ông Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1955; nơi thường trú: Tổ G, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai; có mặt;

+ Bà Lương Thị Phi L, sinh năm 1954; nơi thường trú: 2 L, Tổ G, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai; có mặt;

+ Ủy ban nhân dân phường T, thị xã A, Gia Lai.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lữ Văn T1 – Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T; có đơn xin vắng mặt;

- *Người làm chứng:*

+ Ông Thân Ký V, sinh năm 1977; nơi thường trú: Tổ F, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai; có đơn xin vắng mặt;

+ Bà Đặng Thị Thương Y, sinh năm 1968; nơi thường trú: Tổ A, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai; có đơn xin vắng mặt;

+ Ông Cao Xuân G, sinh năm 1953; nơi thường trú: Tổ F, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai; có mặt;

+ Ông Nguyễn Thành L1, sinh năm 1952; nơi thường trú: Tổ G, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai; có đơn xin vắng mặt;

+ Ông Lương Thành S1, sinh năm 1956; nơi thường trú: Tổ F, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai; có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà nguyên đơn bà Nguyễn Thị N trình bày: Tôi là con nuôi của bà Cao Thị N1, ngoài tôi ra thì bà N1 còn có con đẻ là bà Nguyễn Thị H. Tôi được bà N1 nuôi từ khi mới sinh, từ nhỏ tôi, chị H và bà N1 sống cùng nhau tại căn nhà ở Tổ G, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Khi chị H kết hôn thì mẹ tôi cho chị H một phần thửa đất ở mặt đường chính Lý Thái T2 để chị H xây dựng nhà ở, còn tôi và mẹ tôi sống trong căn nhà cũ ở đường hẻm. Đến khi tôi 14 tuổi thì mẹ tôi bị mù, không có khả năng lao động, chị H có chồng phải chăm lo cho các con nên một mình tôi đi làm thuê để nuôi mẹ cho đến năm 2013 thì mẹ tôi già yếu, chết.

Tài sản mẹ tôi để lại có nhà và đất tại Tổ G, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 199, tờ bản đồ số 12, diện tích 400m^2 đất ở. Thửa đất đã được Ủy ban nhân dân huyện A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mẹ tôi ngày 10/8/1991. Đối với phần đất trước đây mẹ tôi cho chị H cũng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc S là chồng của chị H. Tôi không nhớ rõ năm nào nhưng khi mẹ tôi còn sống có mượn tiền của bà Lương Thị Phi L, nên mẹ tôi để lại cho bà L một phần thửa đất 199. Đồng thời trong phần đất của mẹ tôi thì vợ chồng chị H có đào giếng và giếng nước này sử dụng chung cho cả hai gia đình.

Lúc mẹ tôi còn sống đồng ý cho tôi toàn bộ nhà và đất, khi tôi nhờ cán bộ địa chính đến đo vẽ để làm thủ tục tặng cho thì vợ chồng chị H không đồng ý, gây cản trở, đuổi cán bộ địa chính đi nên không thực hiện được việc tặng cho. Sau đó tôi có nhờ Cậu tôi (em con chú của bà Cao Thị N1) là ông Cao Xuân G hướng dẫn mẹ tôi làm di chúc. Được mẹ tôi đồng ý tôi đã đến gặp cán bộ tư pháp phường T là ông Thân Ký V để nhờ giúp đỡ và lập di chúc theo quy định. Di chúc là do ông Văn L2 theo nguyện vọng của mẹ tôi. Do mẹ tôi bị mù không đi lại được nên ông Thân Ký V và Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T là bà Đặng Thị Thương Y đã đến nhà gặp mẹ tôi, thông qua nội dung di chúc cho mẹ tôi nghe, mẹ tôi đồng ý và điểm chỉ trước mặt bà Y là Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T.

Vì tôi là hộ nghèo, gia đình neo đơn, nhà ở đã cũ nên được Nhà nước hỗ trợ tiền để xây nhà, nhưng yêu cầu là đất phải đứng tên tôi thì mới được hỗ trợ xây. Trên cơ sở di chúc tôi làm thủ tục sang tên nhưng vợ chồng chị H đã cản trở, không cho đo đạc nên tôi không làm được thủ tục sang tên. Do vậy tôi yêu cầu Tòa án xem xét công nhận di chúc của bà Cao Thị N1 lập và được Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T chứng thực ngày 31/3/2011 là hợp pháp và phân chia di sản thừa kế của bà Cao Thị N1 theo di chúc cho tôi theo quy định của pháp luật.

Tôi không yêu cầu nhận hết nhà và đất theo di chúc, tôi chỉ yêu cầu nhận phần đất từ ranh giới của bà L ra phía trước 06m, kéo thẳng đến đất của bà K, phần còn lại tôi để lại cho ông S, bà H.

2. Lời khai có tại hồ sơ và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc S thể hiện: Cha mẹ của bà H là ông Nguyễn B và bà Cao Thị N1. Năm 1967 ông B chết tại xã S, năm 1968 bà N1 và bà H đến khai phá đất, xây dựng nhà ở tại thôn A, xã P, huyện A, nay thuộc Tổ G, phường T, để sinh sống. Năm 1972 bà N1 nhận bà Nguyễn Thị N làm con nuôi. Năm 1977 bà H kết hôn với ông Nguyễn Ngọc S, năm 1986 bà N1 cho vợ chồng bà H, ông S một phần đất để xây nhà ở riêng, phần đất này liền kề với nhà của bà N1. Năm 1991 ông S làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cả thửa đất của bà N1 và thửa đất vợ chồng ông S. Thửa đất của bà N1 là thửa đất số 199, tờ bản đồ số 12, diện tích 400m^2 đất ở, đã được Ủy ban nhân dân huyện A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N1 ngày 10/8/1991. Thửa đất của vợ chồng ông S cũng ghi là thửa 199, tờ bản đồ số 12, diện tích 210m^2 đất ở, thửa đất được Ủy ban nhân dân huyện A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/8/1991 cho ông S.

Năm 2013 bà N1 chết, nhà và đất của bà N1 do bà N quản lý, sử dụng. Sau đó bà N còn nói là bà N1 đã lập di chúc cho toàn bộ đất cho bà N và cho địa chính đến đo đạc nên vợ chồng bà H không đồng ý. Đối với yêu cầu của bà N về việc công nhận di chúc và phân chia di sản của bà N1 theo di chúc thì vợ chồng bà H không đồng ý. Bởi vì bà Cao Thị N1 bị mù từ năm 1984, chỉ đi lại, sinh hoạt trong nhà, thì bà N1 không thể đánh máy bản di chúc, vợ chồng bà H là con ruột nhưng cũng không biết việc lập di chúc. Di chúc cũng không có người làm chứng, tổ dân phố xác nhận. Do vậy di chúc này hoàn toàn là bịa đặt, không đúng pháp luật. Bà H và ông S yêu cầu Tòa án tuyên bố di chúc vô hiệu và yêu cầu Tòa án phân chia di sản thừa kế của bà N1 là thửa đất tại Tổ G, phường T theo quy định của pháp luật.

Về di sản của bà N1: Năm 2005 do nhà nước mở đường, đất của bà H, ông S bị mất nên bà N1 cho thêm vợ chồng bà H một phần đất phía sau, vợ chồng bà H đã xây nhà bếp (ký hiệu G3 trong sơ đồ đo đạc xem xét, thẩm định). Sau đó thì vợ chồng bà H có nhờ Ủy ban nhân dân phường T đo đạc để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên mới có sơ đồ đo đạc lập ngày 20/01/2005. Tuy nhiên bà N cất giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với phần đất từ bếp ra đến hết giếng nước, vào năm 2012 bà N1 đã bán hết cho vợ chồng bà H với giá 3.000.000đ. Nhưng do lúc này bà N1 mù, đau bệnh, đưa tiền thì bà N cũng lấy hết nên vợ chồng bà H chưa đưa. Khi ông S, bà H yêu cầu đưa giấy chứng nhận để đi cắt phần đất đã mua thì bà N

không đưa. Khi bà N1 chết ông S, bà H đã bỏ ra 15.000.000đ để lo mai táng, xây mộ cho bà N1. Trong số tiền này là bao gồm 3.000.000đ mà vợ chồng ông S, bà H đã mua đất của bà N1. Phần đất từ giếng nước trở ra sau đến hàng rào là đất do vợ chồng bà H khai phá chứ không thuộc đất bà N1. Năm 1996 khi vợ chồng bà H đi làm thì bà N1 và bà N tự ý bán một phần đất của vợ chồng bà H khai phá cho bà Lương Thị Phi L và bà L xây dựng nhà ở cho đến nay. Như vậy di sản của bà N1 còn lại là nhà và đất mà bà N đang sử dụng và một phần nhà của bà L đang sử dụng. Đối với căn nhà, phần nhà nằm ngang theo đường hẻm Lý Thái T2 là của Nhà nước xây dựng cho bà N1, hiện nay đã mục nát không có giá trị, nên tại phiên tòa bà H xác định di sản của bà N1 chỉ là đất.

Về hàng thừa kế thứ nhất của bà N1 có bà H là con đẻ, bà N là con nuôi, ngoài ra ông Nguyễn Ngọc S là con rể nhưng có công sức trong việc chăm lo cho bà N1 lúc tuổi già, lo tang chế sau khi chết và lo thờ cúng cho đến nay nên cũng được hưởng một phần di sản. Vì bà H là con đẻ duy nhất của bà N1 nên yêu cầu được nhận 2/4 giá trị tài sản; ông S được nhận ¼ và ¼ còn lại là của bà N.

Vì nhà và đất bà L đang sử dụng có một phần đất của ông S, bà H khai phá trước đây nên yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà L phải trả lại phần đất này có diện tích 26,3m^2. Phần đất này trước đây là đường đi ra giếng công cộng, ông S, bà H đã tự khai phá. Bà N1, bà N đã tự ý bán cho bà L mà không hỏi ý kiến của ông S, bà H. Khi bà L đào móng xây nhà ông S, bà H đã nhiều lần có ý kiến nhưng bà L vẫn tiếp tục xây dựng và ở cho đến nay. Giấy tờ mua bán giữa bà L và bà N1 chỉ là giấy viết tay, không được chính quyền địa phương xác nhận nên không hợp pháp. Đề nghị Tòa án giải quyết không công nhận hợp đồng, trả lại diện tích đất 26,3m^2 cho ông S, bà H.

3. Lời khai có tại hồ sơ và tại phiên tòa của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Lương Thị Phi L trình bày: Vào năm 1996 tôi có mua của bà Cao Thị N1 khoảng 50m^2 đất thổ cư tại Tổ B, Khóm A, thị trấn A, huyện A, nay là Tổ G, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Thửa đất có vị trí: Phía Đông giáp thổ cư bà Cao Thị N1; Tây giáp đường Tiểu lộ; Nam giáp thổ cư Nguyễn H1; phía Bắc giáp thổ cư bà Cao Thị N1, với giá chuyển nhượng là 1.500.000đ, tôi đã đưa đủ tiền cho bà N1 và xây dựng nhà ở trên thửa đất từ năm 1996 đến nay. Khi mua thì trên đất có chuồng bò của ông S xây nhờ trên đất bà N1, tôi đã tháo dỡ chuồng bò này và xây dựng nhà ở cho đến nay vợ chồng bà H, ông S không có ý kiến gì. Do điều kiện khó khăn nên tôi chưa làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất tôi nhận sang nhượng hiện vẫn thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Cao Thị N1. Nay bà N có yêu cầu chia di sản thừa kế của bà N1 theo di chúc, bà H có yêu cầu chia di sản theo pháp luật của bà N1. Trong di sản của bà N1 có phần đất thuộc quyền sử dụng của tôi đã mua từ năm 1996 đến nay. Do vậy tôi yêu cầu Tòa án giải quyết trong cùng vụ án, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi và bà N1 theo giấy viết tay lập ngày 06/8/1996 là hợp pháp.

Đối với yêu cầu của ông S, bà H buộc tôi phải trả lại đất thì tôi không đồng ý bởi vì phần đất tôi mua vào năm 1996 là của bà Cao Thị N1, còn đất của ông S, bà H là ở phía trước. Thời điểm này bà N1 cho ông S dựng nhờ chuồng bò, khi bán đất cho tôi thì đã tháo dỡ chuồng bò này. Tôi đã xây dựng nhà ở từ năm 1996 đến

nay không ai có ý kiến gì. Thời điểm tôi mua thì ranh giới phía Nam thửa đất của tôi giáp với đất của ông Nguyễn H1 là cha ông Nguyễn Thành L1 chứ không có đường đi ra giếng nước công, đất có ranh giới rõ ràng, sau đó thì con ông H1 là ông L1 sử dụng và cho em ông L1 là bà D. Đất của bà N1 cũng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng năm 1991, đất bà N1 cho ông S cũng được cấp giấy chứng nhận năm 1991. Do vậy việc ông S, bà H cho rằng phần đất tôi mua của bà N1 là của ông S, bà H khai phá là không có cơ sở nên tôi không đồng ý.

4. Lời khai của người làm chứng ông Thân Ký V có tại hồ sơ thể hiện: Vào năm 2011 ông V là công chức tư pháp tại Ủy ban nhân dân phường T. Năm 2011 bà N chở bà N1 đến để hỏi thủ tục lập di chúc, sau đó gia đình bà N tự đi lập di chúc, do bà N1 bị mù nên theo yêu cầu của bà N đại diện của Ủy ban nhân dân phường T là bà Đặng Thị Thương Y, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T đến nhà bà N1 để chứng thực di chúc. Sau khi đọc di chúc ông V đã hỏi rõ có đúng ý nguyện của bà N1 là để toàn bộ nhà, đất cho bà N hay không, bà N1 đồng ý nên Ủy ban nhân dân phường mới chứng thực vào di chúc. Thời điểm chứng thực di chúc bà N1 tuy bị mù nhưng vẫn còn minh mẫn.

5. Lời khai có tại hồ sơ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T thể hiện: Ngày 31/3/2011 bà Cao Thị N1 yêu cầu Ủy ban nhân dân phường T chứng thực di chúc, nội dung di chúc bà N1 để lại tài sản là nhà đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A134753 cấp ngày 10/8/1991 cho con là bà Nguyễn Thị N. Vào thời điểm lập di chúc bà N1 minh mẫn, sáng suốt, không bị lừa dối, đe dọa hoặc cưỡng ép. Ủy ban nhân dân phường có thẩm quyền chứng thực di chúc. Do vậy di chúc của bà Cao Thị N1 vào ngày 31/3/2011 đã được Ủy ban nhân dân phường chứng thực là hợp pháp nên không đồng ý với yêu cầu của ông S, bà H về tuyên di chúc vô hiệu.

6. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Vào ngày 31/3/2011 bà Cao Thị N1 lập di chúc bằng văn bản, đã được Ủy ban nhân dân phường T chứng thực. Bà N1 tuy bị mù nhưng hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt, di chúc được chứng thực đúng thẩm quyền, nên hợp pháp. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận di chúc hợp pháp, phân chia di sản cho bà N theo di chúc là nhà và đất có diện tích 60m^2. Đối với phần đất còn lại chưa được bà N1 di chúc, đề nghị chia theo pháp luật cho hàng thừa kế thứ nhất gồm bà N và bà H. Để bảo đảm nhu cầu sử dụng đất, đề nghị giao cho bà N được nhận 06m chiều ngang theo đường hẽm Lý Thái T2, phần còn lại tiếp giáp với đất của ông S, bà H thì giao cho bà H được nhận thừa kế.

7. Đại diện Viện kiểm sát thị xã A tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn về công nhận di chúc và phân chia di sản thừa kế theo di chúc. Chấp nhận yêu cầu của bị đơn tuyên bố di chúc của bà Cao Thị N1 lập ngày 31/3/2011 là vô hiệu. Không chấp nhận yêu cầu của ông S, bà H về việc buộc bà L phải trả lại 26,3m^2 đất. Chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên

quan bà Lương Thị Phi L, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà L và bà Cao Thị N1 theo "Giấy sang nhượng đất thổ cư" ngày 06/8/1996. Chấp nhận yêu cầu của bị đơn bà H về phân chia di sản của bà Cao Thị N1 theo quy định của pháp luật, xác định di sản là toàn bộ thửa đất của bà N1 sau khi trừ đi phần đất công nhận hợp đồng cho bà L. Phân chia bằng hiện vật cho bà N, bà H mỗi người nhận 5.5m theo đường hẻm Lý Thái T2 kéo dài thẳng ra sau giáp với thửa đất số 66(25). Buộc bà N, bà H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản; án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Nguyên đơn yêu cầu Toà án giải quyết công nhận di chúc hợp pháp, phân chia thừa kế theo di chúc; bị đơn yêu cầu phân chia thừa kế theo pháp luật và yêu cầu người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trả lại đất; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo quy định tại khoản 3, khoản 5, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là vụ án "Tranh chấp về thừa kế tài sản, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp về quyền sử dụng đất" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai.

[2] Về yêu cầu của nguyên đơn: Nguyên đơn yêu cầu công nhận di chúc của bà Cao Thị N1 và phân chia di sản của bà N1 theo di chúc. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc S yêu cầu tuyên bố di chúc vô hiệu. Căn cứ các tài liệu đã thu thập và lời trình bày của các bên thì thấy rằng:

Bà Cao Thị N1 vào thời điểm lập di chúc bị mù, là người bị hạn chế về thể chất và không biết chữ. Theo quy định tại Điều 652 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì di chúc của người bị hạn chế về thể chất hoặc của người không biết chữ phải được người làm chứng lập thành văn bản và có công chứng hoặc chứng thực. Theo Điều 658 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì trong trường hợp người lập di chúc không đọc được, không ký được thì phải nhờ người làm chứng và người này phải ký xác nhận trước mặt người có thẩm quyền chứng thực của ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn. Người có thẩm quyền chứng thực của ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn chứng nhận bản di chúc trước mặt người lập di chúc và người làm chứng. Tại Điều 8 của Nghị định 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 quy định trong trường hợp pháp luật quy định việc công chứng, chứng thực phải có người làm chứng hoặc trong trường hợp pháp luật không quy định phải có người làm chứng, nhưng người yêu cầu công chứng, chứng thực không đọc, không nghe, không ký hoặc không điểm chỉ được, thì phải có người làm chứng.

Nguyên đơn cho rằng di chúc là do Ủy ban nhân dân phường T lập, tuy nhiên ông Thân Ký V là công chức tư pháp phường T cho rằng di chúc là do gia đình bà N1 tự lập. Di chúc của bà Cao Thị N1 do người khác lập nhưng không có người làm chứng xác nhận việc lập di chúc thay. Khi thực hiện chứng thực di chúc không có người làm chứng ký xác nhận trước người có thẩm quyền chứng thực là không

đúng theo quy định tại Điều 652, Điều 656, Điều 658 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 8 Nghị định 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 về công chứng, chứng thực. Do vậy di chúc của bà Cao Thị N1 lập, được Ủy ban nhân dân phường T chứng thực ngày 31/3/2011 là không hợp pháp.

Nguyên đơn trình bày vào thời điểm lập di chúc có ông Thân Ký V, là công chức tư pháp của Ủy ban nhân dân phường T và ông Cao Xuân G là Cậu của bà N cũng có mặt. Tuy nhiên ông V là công chức thực hiện nhiệm vụ của Ủy ban nhân dân phường, chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân về việc chứng thực di chúc không phải là người làm chứng. Ông Cao Xuân G không có chữ ký và xác định tư cách người làm chứng trong di chúc nên không có cơ sở để chấp nhận.

Do vậy không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận di chúc của bà Cao Thị N1 lập, chứng thực ngày 31/3/2011 là hợp pháp và phân chia di sản thừa kế theo di chúc của bà Cao Thị N1. Cần chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc tuyên bố di chúc của bà Cao Thị N1 lập, được Ủy ban nhân dân phường T chứng thực ngày 31/3/2011 là vô hiệu toàn bộ.

[3] Về yêu cầu của bị đơn bà Nguyễn Thị H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc S đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị Phi L: Ông S, bà H yêu cầu bà L trả lại phần đất có vị trí: Phía Đông giáp phần đất ông S, bà H đang sử dụng, có chiều dài 4,04m; phía Tây giáp đường bê tông, có chiều dài 3,49m; phía Nam giáp thửa 140, có chiều dài 1,0m + 5,44m; phía Bắc giáp phần đất của bà N1 đã bán cho bà L, có chiều dài 1,0m + 5,97m. Diện tích 26,3m^2.

Hội đồng xét xử xét thấy, bà L nhận chuyển nhượng đất của bà Cao Thị N1 và xây dựng nhà ở từ năm 1996 đến nay, không có tài liệu gì chứng minh ông S, bà H có phản đối. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/4/2024, phần đất trên khi lồng ghép vào tờ bản đồ thì thuộc vào thửa số 72 tờ bản đồ số 25 (trước đây là thửa đất số 199, tờ bản đồ số 12), đất đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A134753 ngày 10/8/1991 cho bà Cao Thị N1. Ông S, bà H cho rằng phần đất này của ông bà khai phá nhưng lại không cung cấp được tài liệu gì chứng minh quyền sử dụng đất của mình. Do vậy yêu cầu của ông S, bà H là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[4] Về yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị Phi L: Bà L yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và bà Cao Thị N1 theo "Giấy sang nhượng đất thổ cư" lập ngày 06/8/1996. Hội đồng xét xử xét thấy,

[4.1] Nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận bà Cao Thị N1 có chồng là ông Nguyễn B, ông B chết năm 1967 tại xã S, năm 1968 bà N1 cùng bà H đến khai phá đất và xây dựng nhà ở tại thôn A, xã P, huyện A, nay thuộc Tổ G, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Thửa đất trên là thửa 199, tờ bản đồ số 12, được Ủy ban nhân dân huyện A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A134753 ngày 10/8/1991 cho bà Cao Thị N1. Như vậy thửa đất 199(12) là thuộc quyền sử dụng của một mình bà Cao Thị N1, không phải là di sản của ông Nguyễn B nên không phát sinh quyền của những người thừa kế của ông Nguyễn Bổn . Bà N1 được quyền tự định đoạt

đối với quyền sử dụng đất của thửa đất số 199(12) nay là thửa 72, 73, tờ bản đồ số 25.

[4.2] Năm 1996 bà Cao Thị N1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lương Thị Phi L, hợp đồng chuyển nhượng đất được lập bằng giấy viết tay, chưa làm thủ tục chuyển nhượng và đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền là vi phạm về hình thức theo quy định tại Điều 707 Bộ luật Dân sự 1995 và Điều 31 Luật Đất đai năm 1993. Tuy nhiên việc thỏa thuận chuyển nhượng đất của các bên là hoàn toàn tự nguyện, bà N1 đã nhận đủ tiền, bà L đã nhận đất, xây dựng nhà ở cho đến nay là 28 năm. Theo nội dung Án lệ số 55/2022/AL của Tòa án nhân dân tối cao về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm về hình thức thì *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập trước ngày 01/01/2017 chưa được công chứng/chứng thực nhưng bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ của mình",* thì "*trường hợp này Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng"*. Do vậy cần chấp nhận yêu cầu của bà Lương Thị Phi L, công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Cao Thị N1 và bà Lương Thị Phi L theo "Giấy sang nhượng đất thổ cư" ngày 06/8/1996. Phần đất chuyển nhượng đã được Ủy ban nhân dân huyện A Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A134753 ngày 10/8/1991 cho bà Cao Thị N1. Vị trí, diện tích như hiện trạng xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/4/2024 cụ thể: Thửa đất số 72, tờ bản đồ số 25, tại Tổ G, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai có vị trí: Phía Đông giáp đất của bà N1, có chiều dài 7,38m; phía Tây giáp đường bê tông, có chiều dài 6,97m; phía Nam giáp thửa 140(25), có chiều dài 1,0m + 0,6m +5,44m; phía Bắc giáp đất bà N1, có chiều dài 1,0m + 5,90m. Diện tích: 49,9m^2.

[5] Về yêu cầu phân chia di sản thừa kế theo pháp luật của bị đơn bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc S.

Như nhận định tại mục [2] do di chúc của bà Cao Thị N1 không hợp pháp, nên theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 675 của Bộ luật Dân sự năm 2005, chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Ngọc S phân chia di sản của bà Cao Thị N1 theo quy định của pháp luật.

[5.1] Về di sản thừa kế và giá trị di sản thừa kế:

Bà H, ông S cho rằng phần đất ký hiệu C1 có diện tích 38,3m^2 trong sơ đồ xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/4/2024 (bút lục 139) là của ông S, bà H khai phá, sử dụng chứ không thuộc di sản của bà N1, tuy nhiên như nhận định tại mục [3], theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/4/2024, phần đất trên khi lồng ghép vào tờ bản đồ thì thuộc vào thửa số 73 tờ bản đồ số 25 (trước đây là thửa đất số 199, tờ bản đồ số 12), đất đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Cao Thị N1. Ông S, bà H cho rằng phần đất này là của ông bà nhưng lại không cung cấp được tài liệu gì chứng minh quyền sử dụng đất của mình nên không có căn cứ để công nhận, cần xác định phần đất này thuộc di sản của bà N1.

Bà H, ông S đều cho rằng phần đất ký hiệu C, có diện tích 151m^2 trong sơ đồ xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/4/2024 (bút lục 139) là của bà N1 cho tặng cho ông S, bà H vào năm 2005 và nhận chuyển nhượng của bà N1 vào năm 2012 nhưng chưa giao tiền. Tuy nhiên ông S, bà H không cung cấp được tài liệu gì

chứng minh việc bà N1 tặng cho hoặc nhận chuyển nhượng. Phần đất trên thuộc vào thửa đất số 73 tờ bản đồ số 25 (trước đây là thửa đất số 199, tờ bản đồ số 12), đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Cao Thị N1, nên xác định phần đất này thuộc di sản của bà N1.

Tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn thống nhất căn nhà của bà N1 được nhà nước xây dựng đã cũ, không còn giá trị sử dụng nên không xác định giá trị trong di sản thừa kế.

Do vậy sau khi trừ đi phần đất bà N1 chuyển nhượng cho bà L vào năm 1996 được công nhận hợp đồng đã nhận định ở phần [4] thì di sản của bà N1 là quyền sử dụng đất thửa đất số 73, tờ bản đồ số 25 tại Tổ G, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai, có vị trí, diện tích, trị giá như sau:

- Vị trí:

+ Phía Đông giáp thửa 66(25), chiều dài 1,93m + 6,98m + 5,63m;

+ Phía Tây giáp đường H, chiều dài 11,00m;

+ Phía Nam giáp thửa 72(25), đất bà L nhận chuyển nhượng, có chiều dài 1,0m + 5,90m, giáp thửa số 140(25), chiều dài 1,78m + 3,6m + 3,99m;

+ Phía Bắc giáp thửa 69(25) của ông Diệp Thanh B1, có chiều dài 1,0m + 5,93m + 1,02m; giáp thửa 199(12) nay là thửa 65(25) của ông Nguyễn Ngọc S có chiều dài 1,89m + 10,10m.

- Diện tích: 86,3m^2 + 151m^2 = 237,3m^2, loại đất ở tại đô thị.

Trong 237,3m^2 có 11,0m^2 nằm trong chỉ giới xây dựng.

- Trị giá: 237,3m^2 x 5.100.000đ = 1.210.230.000 đồng.

[5.2] Về người thừa kế theo pháp luật: Bà Cao Thị N1 có 01 người con đẻ là bà Nguyễn Thị H. Năm 1972 bà N1 nhận bà Nguyễn Thị N làm con nuôi, nhưng không thực hiện việc đăng ký nuôi con nuôi theo quy định. Tuy nhiên bà N được bà N1 nuôi dưỡng từ năm 1972, khoảng từ năm 1986 bà N1 bị mù, bà N là người trực tiếp chăm sóc nuôi dưỡng bà N1 cho đến năm 2013 bà N1 chết. Mối quan hệ chăm sóc, nuôi dưỡng qua lại giữa bà N1 và bà N tồn tại trên thực tế được bên bị đơn, chính quyền địa phương và những người xung quanh xác nhận. Theo Sổ hộ khẩu gia đình của bà Cao Thị N1 do Công an thị xã A cấp ngày 22/7/2004 xác định bà Nguyễn Thị N có quan hệ với chủ hộ bà Cao Thị N1 là con. Vận dụng quy định tại điểm a Điều 6 Nghị quyết 01/NQ-HĐTP ngày 20/01/1988 của Tòa án nhân dân tối cao thì bà Nguyễn Thị N là con nuôi thực tế của bà Cao Thị N1. Do vậy hàng thừa kế thứ nhất của bà N1 theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 676 của Bộ luật Dân sự năm 2005 gồm bà Nguyễn Thị H là con đẻ và bà Nguyễn Thị N là con nuôi.

[5.3] Về phân chia di sản thừa kế:

Ông Nguyễn Ngọc S là con rể của bà Cao Thị N1, không thuộc người thừa kế theo quy định tại Điều 676 của Bộ luật Dân sự năm 2005 nên không chấp nhận yêu

cầu của bà H, ông S về việc phân chia di sản thừa kế theo pháp luật của bà N1 cho ông S.

Bà N1 khi còn sống do bà N trực tiếp nuôi dưỡng, bà H ở gần nên cũng đi lại chăm sóc; sau khi bà N1 chết, bà H trực tiếp lo tang chế, chôn cất và cả hai cùng lo thờ cúng; di sản của bà N1 được cả bà N và bà H cùng quản lý. Do vậy bà N và bà H có công sức ngang nhau trong việc giữ gìn, tôn tạo di sản.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 676 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì những người cùng hàng thừa kế được hưởng phần di sản bằng nhau, do vậy bà Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị N mỗi người được hưởng 1 kỷ phần thừa kế là 1.210.230.000đ/2 = 605.115.000 đồng.

Di sản có thể phân chia được bằng hiện vật, do vậy phân chia di sản thừa kế theo hiện vật. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N tự nguyện phá bỏ một phần nhà đã cũ, không còn giá trị sử dụng của bà N1 để giao đất cho bà Nguyễn Thị H. Thửa đất có chiều dài theo đường hẻm Lý Thái T2 là 11m, phân chia cho bà H phần đất tiếp giáp với đất của bà H, ông S, có chiều dài theo mặt đường hẻm Lý Thái T2 là 5,5m; phần còn lại có chiều dài theo đường hẻm L 5,5m giao cho bà N. Cụ thể như sau:

- Giao cho bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng một phần đất thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 25, ký hiệu là A trong sơ đồ, có vị trí, diện tích, giá trị như sau: Vị trí: Phía Đông giáp đất thửa 66(25), có chiều dài 3,35m; Phía Tây giáp đường H, có chiều dài 5,50m; Phía Nam giáp phần còn lại của thửa 73(25) (Chia thừa kế cho bà N) có chiều dài 1,0m + 16,77m; Phía Bắc giáp thửa 69(25) có chiều dài 1,0m + 5,93m + 1,02m; giáp thửa 65(25) có chiều dài 1,89m + 10,10m. Diện tích: 78,8m^2. Giá trị: 78,8m^2 x 5.100.000đ = 401.880.000 đồng.

- Giao cho bà Nguyễn Thị N được quyền sử dụng một phần đất thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 25, ký hiệu là B trong sơ đồ, có vị trí, diện tích, giá trị như sau: Vị trí: Phía Đông giáp thửa đất số 66(25), có chiều dài 9,26m + 1,93m; Phía Tây giáp đường H có chiều dài 5,50m; giáp thửa 72(25) (đất công nhận hợp đồng cho bà L) có chiều dài 1,0m + 5,90m + 7,38m; Phía Nam giáp thửa đất số 140(25) có chiều dài 1,78m + 3,6m + 3,99m; Phía Bắc giáp phần còn lại của thửa 73(25) (chia thừa kế cho bà Nguyễn Thị H) có chiều dài 1,0m + 16,77m. Diện tích 158,5m^2. Giá trị: 158,5m^2 x 5.100.000đ = 808.350.000 đồng.

- Bà N phải thanh toán cho bà H phần giá trị tài sản vượt quá 1 kỷ phần thừa kế là 808.350.000đ – 605.115.000đ = 203.235.000 đồng.

- Bà Nguyễn Thị N được sở hữu giếng nước, cây trồng trên đất gồm 03 bụi chuối và thanh toán cho ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị H giá trị bằng tiền.

- Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị N về tháo dỡ một phần nhà để giao đất cho bà Nguyễn Thị H được nhận thừa kế; cần buộc ông Nguyễn Ngọc S và bà Nguyễn Thị H phải giao trả phần đất của bà N1 đã phân chia thừa kế cho bà N.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Chi phí định giá tài sản và xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.100.000đ. Theo quy định tại khoản 2 Điều 157 và khoản 2 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì mỗi người được chia tài sản phải chịu phần chi phí định giá tài sản và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tương ứng với tỷ lệ giá trị phần tài sản mà họ được chia. Bà Nguyễn Thị N phải chịu 2.050.000đ, bà Nguyễn Thị H phải chịu 2.050.000đ.

[7] Về án phí: Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 2, điểm a khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; các đương sự phải phải chịu án phí dân sự sơ thẩm cụ thể:

- Bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu của bà N không được Tòa án chấp nhận là 300.000đ.

- Bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị H mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với giá trị phần di sản được chia là 20.000.000đ + (205.115.000 x 4%) = 28.204.600đ.

- Bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị H phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch với yêu cầu độc lập của bà Lương Thị Phi L được Tòa án chấp nhận là 300.000đ, trong đó phần nghĩa vụ liên đới của bà N là 150.000đ, của bà H là 150.000đ.

- Ông Nguyễn Ngọc S và bà Nguyễn Thị H phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch với yêu cầu đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị Phi L không được Tòa án chấp nhận là 300.000đ. Phần nghĩa vụ liên đới của ông S là 150.000đ, của bà H là 150.000đ.

- Ông Nguyễn Ngọc S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu phân chia di sản thừa kế của bà Cao Thị N1 cho ông theo quy định của pháp luật không được Tòa án chấp nhận là 300.000đ.

- Bà Lương Thị Phi L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Tổng cộng án phí dân sự sơ thẩm bà H phải nộp là 28.504.600đ; ông S phải nộp là 450.000đ; bà N là 28.654.600đ.

Bà Nguyễn Thị N thuộc hộ nghèo có đơn xin miễn án phí; ông Nguyễn Ngọc S là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí. Xét bà N, ông S đủ điều kiện miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 nên chấp nhận miễn toàn bộ án phí cho bà N, ông S.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, khoản 5, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 692, Điều 693, Điều 705, Điều 706, Điều 707, Điều 709, Điều 711, Điều 712 và Điều 713 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 631, Điều 632,

Điều 633, Điều 634, Điều 635, Điều 646, Điều 649, Điều 652, Điều 656, Điều 657, Điều 658, Điều 675, Điều 676, Điều 678, Điều 685 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 129; Điều 501, Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 31, Điều 73, Điều 75 của Luật Đất đai năm 1993; Điều 95, Điều 99, Điều 100, Điều 166, Điều 170 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 8 Nghị định 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ về công chứng, chứng thực;

Căn cứ Án lệ số 55/2022/AL, được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 26, điểm a khoản 2, điểm a khoản 7 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N về yêu cầu công nhận di chúc của bà Cao Thị N1 lập và được Ủy ban nhân dân phường T chứng thực vào ngày 31/3/2011 là hợp pháp và phân chia di sản thừa kế của bà Cao Thị N1 theo di chúc.

2. Chấp nhận yêu cầu của bị đơn bà nguyễn Thị H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc S, tuyên bố di chúc của bà Cao Thị N1 lập và được Ủy ban nhân dân phường T chứng thực vào ngày 31/3/2011 có nội dung để lại di sản gồm nhà và thửa đất số 199, tờ bản đồ số 12 tại phường T cho bà Nguyễn Thị N, là vô hiệu toàn bộ.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc S về việc yêu cầu phân chia di sản thừa kế của bà Cao Thị N1 cho ông S theo quy định của pháp luật.

4. Chấp nhận yêu cầu của bị đơn bà Nguyễn Thị H về phân chia di sản thừa kế theo pháp luật của bà Cao Thị N1 là quyền sử dụng đất thửa đất số 73, tờ bản đồ số 25 (trước đây là thửa 199, tờ bản đồ số 12, đất được Ủy ban nhân dân huyện A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A134753 ngày 10/8/1991 cho bà Cao Thị N1), tại Tổ G, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai, có diện tích 237,3m^2, trị giá 1.210.230.000 đồng. Bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị N mỗi người được nhận một kỷ phần thừa kế với trị giá 605.115.000đ đồng. Cụ thể phần quyền sử dụng đất của bà H, bà N được nhận như sau:

4.1 Giao cho bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng một phần thửa đất số 73, tờ bản đồ số 25, tại phường T, là phần ký hiệu A trong sơ đồ kèm theo, có vị trí, diện tích, giá trị như sau:

- Vị trí:

+ Phía Đông giáp đất thửa 66(25), có chiều dài 3,35m;

+ Phía Tây giáp đường H, có chiều dài 5,50m;

+Phía Nam giáp phần còn lại của thửa 73(25) (Chia thừa kế cho bà N) có chiều dài 1,0m + 16,77m;

+ Phía Bắc giáp thửa 69(25) có chiều dài 1,0m + 5,93m + 1,02m; giáp thửa 65(25) có chiều dài 1,89m + 10,10m;

- Diện tích: 78,8m^2. Trong đó có 5,5m^2 nằm trong chỉ giới xây dựng.

- Loại đất ở tại đô thị.

- Giá trị: 78,8m^2 x 5.100.000đ = 401.880.000 đồng.

4.2 Giao cho bà Nguyễn Thị N được quyền sử dụng một phần đất thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 25 tại phường T, là phần ký hiệu B trong sơ đồ kèm theo, có vị trí, diện tích, giá trị như sau:

- Vị trí:

+ Phía Đông giáp thửa đất số 66(25), có chiều dài 9,26m + 1,93m;

+ Phía Tây giáp đường H có chiều dài 5,50m; giáp thửa 72(25) (đất công nhận hợp đồng cho bà L) có chiều dài 1,0m + 5,90m + 7,38m;

+ Phía Nam giáp thửa đất số 140(25) có chiều dài 1,78m + 3,6m + 3,99m;

+ Phía Bắc giáp phần còn lại của thửa 73(25) (chia thừa kế cho bà Nguyễn Thị H) có chiều dài 1,0m + 16,77m.

- Diện tích 158,5m^2. Trong đó có 5,5m^2 nằm trong chỉ giới xây dựng.

- Loại đất ở tại đô thị.

- Giá trị: 158,5m^2 x 5.100.000đ = 808.350.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị N được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được chia.

4.3 Bà Nguyễn Thị N được quyền sở hữu 01 giếng nước, giếng bọng xây đường kính 1m, sâu 4m, giá trị còn lại 5%, nền giếng diện tích 10,575 m^2 láng vữa xi măng và 03 bụi chuối (1 bụi từ 6-7 cây).

Bà N phải thanh toán cho ông Nguyễn Ngọc S và bà Nguyễn Thị H giá trị giếng nước là 383.200 đồng (ba trăm tám mươi ba nghìn, hai trăm đồng) và giá trị 03 bụi chuối là 225.000đ (hai trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

4.4 Buộc bà Nguyễn Thị N phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị H 203.235.000 đồng (hai trăm lẻ ba triệu, hai trăm ba mươi lăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

4.5 Buộc bà Nguyễn Thị N phải tháo dỡ một phần nhà để giao phần đất bà Nguyễn Thị H được nhận thừa kế nêu trên; buộc ông Nguyễn Ngọc S và bà Nguyễn Thị H phải giao đất, tài sản trên đất gồm giếng nước, 03 bụi chuối mà bà Nguyễn Thị N được nhận thừa kế nêu trên.

5. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị H về việc buộc bà Lương Thị Phi L phải trả lại diện tích đất 49,9m^2 tại Tổ G, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai.

6. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận tại "Giấy sang nhượng đất thổ cư" ngày 06/8/1996 giữa bên chuyển nhượng bà Cao Thị N1 và bên nhận chuyển nhượng bà Lương Thị Phi L. Phần đất được công nhận thuộc thửa đất số 72, tờ bản đồ số 25 25 (trước đây là thửa 199, tờ bản đồ số 12, đất được Ủy ban nhân dân huyện A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A134753 ngày 10/8/1991 cho bà Cao Thị N1), là phần ký hiệu C trong sơ đồ kèm theo, tại Tổ G, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai, có vị trí, diện tích cụ thể như sau:

- Vị trí:

+ Phía Đông giáp thửa 73(25) (đất của bà N1 chia cho bà N), có chiều dài 7.38m;

+ Phía Tây giáp đường đường hẻm Lý Thái T2, có chiều dài 6,97m;

+ Phía Nam giáp thửa 140(25), có chiều dài 1,0m + 0,6m +5,44m;

+ Phía Bắc giáp thửa 73(25) (đất của bà N1 chia cho bà N), có chiều dài 1,0m + 5,90m.

- Diện tích: 49,9m^2, trong đó có 7,0 m^2 nằm trong chỉ giới xây dựng.
- Loại đất ở tại đô thị.

Bà Lương Thị Phi L được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất được công nhận theo quy định.

7. Về chi phí tố tụng: Chi phí định giá tài sản và xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.100.000đ. Bà N, bà H mỗi người mỗi người phải chịu 2.050.000đ. Bà N đã nộp tạm ứng 4.100.000đ nên Bà H phải thanh toán cho bà N 2.050.000đ (hai triệu, không trăm năm mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

8. Về án phí:

- Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Ngọc S.

- Buộc bà Nguyễn Thị H phải phải nộp 28.504.600đ án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 925.000đ theo biên lai thu tiền số 0012949 ngày 16/01/2024 và 300.000đ theo biên lai thu tiền số 0013214 ngày 05/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A. Bà H còn phải nộp 27.279.600đ (hai mươi bảy triệu, hai trăm bảy mươi chín nghìn, sáu trăm đồng).

- Bà Lương Thị Phi L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm

9. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L, ông S có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 *(mười lăm)* ngày, kể từ ngày tuyên án là ngày 25/10/2024. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường T có quyền kháng cáo trong thời hạn 15*(mười lăm)* ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án này 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.

(Kèm theo Bản án là Sơ đồ hiện trạng nhà đất)

Nơi nhận:
- VKSND thị xã A;
- Chi cục THADS TX A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn.

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

Bùi Thị Bích Thảo