

Bản án số: 52/2025/DS-PT

Ngày: 24 – 3 – 2025

V/v “Tranh chấp chia di sản thừa kế, yêu cầu hủy
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và
tài sản gắn liền với đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoài Xuân.

Các Thẩm phán: Ông Ung Quang Định.

Ông Trần Bá Nguyên

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Thị Khánh Nhi là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa:**
Bà Nguyễn Thị Tú Oanh – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 170/2024/TLPT-DS ngày 04 tháng 11 năm 2024 về việc tranh chấp chia di sản thừa kế, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 136/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Bình Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 05/2024/QĐXXPT-DS ngày 04 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Lê Văn S, sinh năm 1966; trú tại: Thôn B, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định (Có mặt).

- **Bị đơn:** Ông Lê Văn N, sinh năm 1964; trú tại: Thôn V, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định (Có mặt).

Đại diện theo uỷ quyền: Anh Lê Xuân H, sinh năm 1990 (Theo văn bản uỷ quyền ngày 03/11/2023) (Có mặt).

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

1. Bà Lê Thị N1, sinh năm 1961 (Có mặt).

2. Bà Võ Thị B, sinh năm 1968 (Có mặt).

3. Anh Lê Xuân H, sinh năm 1990 (Có mặt).

Đồng trú: Thôn V, xã N, thị xã A, Bình Định.

4. Chị Lê Thị Ngọc B1, sinh năm 1987; trú tại: Số nhà G N, phường Đ, thị xã A, tỉnh Bình Định (Có mặt).

5. Ủy ban nhân dân thị xã A (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số G L, phường B, thị xã A, tỉnh Bình Định

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Thanh T, chức vụ: Chủ tịch.

6. Ủy ban nhân dân xã N (Có mặt).

Địa chỉ: Thôn V, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Giả Văn T1, chức vụ: Chủ tịch.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Hồ Văn H1, chức vụ công chức Tư pháp, hộ tịch UBND xã N (Có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Lê Văn N là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Văn S trình bày:

Cha của ông là Lê Đình P bị bom chết tại N - P, không tìm được thi thể, mộ mã. Gia đình được báo là cha chết ngày 18/3/1968 âm lịch nên lấy ngày này để cúng giỗ. Mẹ là Phạm Thị H2 chết ngày 16/11/2018. Cha mẹ sinh 05 người con, chết lúc nhỏ 02 người, hiện còn 03 người là Lê Thị N1, Lê Văn N, Lê Văn S. Cha mẹ không có con nuôi, con riêng. Trước khi chết, cha mẹ không có lập di chúc. Khi cha còn sống, gia đình sống chung với bà nội, không có tài sản riêng. Sau khi cha chết, mẹ mua được một thửa đất ở thôn V, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định xây dựng một ngôi nhà cấp 4 diện tích khoảng 50m² và đưa các con đến đây sinh sống. Hiện nay thửa đất này có số hiệu 534, tờ bản đồ số 3, diện tích 960m² (200m² đất ở và 760m² đất vườn) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/12/1993. Trên thửa đất có 03 ngôi nhà: Nhà của mẹ xây dựng năm 1972, nhà Lê Văn N xây dựng năm 2004, nhà Lê Thị N1 xây dựng năm 2011. Ông yêu cầu chia di sản thừa kế của mẹ (Phạm Thị H2) theo quy định pháp luật và yêu cầu được nhận bằng hiện vật.

Tại biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và trong quá trình xét xử bị đơn ông Lê Văn N trình bày: Thống nhất lời khai của ông Lê Văn S về quan hệ gia đình. Cha mẹ chết không lập di chúc.

Trước khi cha chết, gia đình sống trong ngôi nhà của ông bà nội cách nhà đất tranh chấp khoảng 100m. Năm 1968, cha chết ngôi nhà này bị bom đánh sập không ở được nên mẹ Phạm Thị H2 mới xin chính quyền chế độ cũ một khu đất trống xây dựng một lán trại khoảng 07m², nhưng mẹ đã xây dựng một ngôi nhà 02 gian diện tích khoảng 45m² để sinh sống. Sau khi đi bộ đội về thấy gia đình đông người ở trong căn nhà 45m² chật chội nên gia đình khai hoang coi nói tăng

diện tích lên như hiện nay. Năm 1993, thực hiện chủ trương của Nhà nước, ông đại diện gia đình kê khai quyền sử dụng đất và được UBND huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 534, tờ bản đồ số 3, diện tích 960m² đứng tên Lê Văn N. Quá trình sử dụng, gia đình ông đã bồi trúc đất, năm 1993 xây tiếp theo nhà của mẹ một nhà bếp, năm 2004, vợ chồng xây dựng một ngôi nhà cấp 4 sát cạnh nhà của mẹ, năm 2012, xây dựng 01 chuồng bò diện tích khoảng 22m², năm 2019, xây dựng một nhà kho để chứa hàng.

Năm 2014, vợ chồng ông ký hợp đồng chuyển nhượng cho chị gái Lê Thị N1 182m² đất trong đó 82m² đất ở, 100m² đất vườn. Chị N1 xây dựng nhà và ở đến nay. Ông không đồng ý yêu cầu chia di sản thừa kế của ông Lê Văn S vì thửa đất số 534, tờ bản đồ số 3 tại thôn V, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị N1 trình bày: Bà thống nhất về mối quan hệ gia đình như ông Lê Văn S, ông Lê Văn N đã khai. Cha mẹ chết không có lập di chúc. Năm 2011, bà ly hôn chồng nên đã được mẹ cho một phần đất ở phía Bắc thửa đất diện tích 182m². Năm 2014, vợ chồng ông Lê Văn N đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà sử dụng diện tích 182m² (gồm 82m² đất ở, 100m² đất vườn), bà đã được Ủy ban nhân thị xã A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được tách thành thửa 1150, tờ bản đồ số 3. Bà đã sử dụng ổn định nhà đất từ năm 2011 cho đến nay. Bà thống nhất với yêu cầu của ông Lê Văn S chia di sản thừa kế của mẹ đối với thửa đất số 534, tờ bản đồ số 3 tại thôn V, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị B trình bày thống nhất như ông Lê Văn N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Xuân H trình bày: Anh là con của ông Lê Văn N. Anh thống nhất lời khai của ông Lê Văn N về quan hệ gia đình ông bà nội, chú, cô. Năm 1993, hộ gia đình của anh có 05 nhân khẩu gồm: Phạm Thị H2, Lê Văn N, Võ Thị B, Lê Thị Ngọc B1, Lê Xuân H do Phạm Thị H2 đứng tên chủ hộ.

Thửa đất 534, tờ bản đồ số 3, diện tích 960m² đã được UBND huyện A (nay là thị xã A) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01670/QSDĐ/13 ngày 27/12/1993 đứng tên cha của anh là cấp theo hộ gia đình. Cha anh chỉ là người đại diện hộ gia đình nên việc cha mẹ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị N1 không có ý kiến đồng ý của hai chị em anh là không đúng quy định pháp luật. Anh yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập giữa vợ chồng ông Lê Văn N và bà Lê Thị N1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Ngọc B1 trình bày: Chị thống nhất với lời khai của anh Lê Xuân H về quan hệ gia đình, nguồn gốc đất cũng như yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Lê Văn N và bà Lê Thị N1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân xã N trình bày: Ngày 10/12/2013, Ủy ban nhân dân xã N nhận được đơn xin tách, hợp thửa đất của vợ chồng ông Lê Văn N, Võ Thị B xin tách thành 02 thửa đối với thửa đất 534, tờ bản đồ số 3, diện tích 960m² (200m² đất ở và 760m² đất vườn). UBND xã N đã cử cán bộ địa chính lập sơ đồ hiện trạng nhà – đất, sơ đồ hiện trạng phần nhà – đất xin tách thành thửa đất 1150, tờ bản đồ số 3, diện tích 182m² (82m² đất ở và 100m² đất vườn). Ngày 14/01/2014, vợ chồng ông Lê Văn N, bà Võ Thị B cùng chị ruột bà Lê Thị N1 đến Ủy ban nhân dân xã N làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất xin tách thửa (thửa 1150), tài sản trên đất có ngôi nhà loại N5 diện tích 80,83m². Ngày 15/01/2014, Ủy ban nhân dân xã N đã ký chứng thực hợp đồng. Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông Lê Văn N bà Võ Thị B với bà Lê Thị N1 của chị Lê Thị Ngọc B1 và anh Lê Xuân H, Ủy ban nhân dân xã N xác định như sau: Đối với diện tích đất ở được chuyển nhượng (82m²) là tài sản của bà Phạm Thị H2 (mẹ ông Lê Văn N, bà Lê Thị N1), không phải là đất cấp cho hộ gia đình. Chị Lê Thị Ngọc B1 và anh Lê Xuân H không được cấp sử dụng đất ở, nên không có quyền khiếu nại. Đối với diện tích đất vườn được chuyển nhượng (100m²) thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Lê Văn N bà Võ Thị B được cấp theo Nghị định 64/CP cho các thành viên trong hộ gia đình (760m² đất vườn /05 nhân khẩu = 152m² cho mỗi nhân khẩu). Vợ chồng ông Lê Văn N bà Võ Thị B được quyền chuyển nhượng. Ủy ban nhân dân xã N không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng của chị Lê Thị Ngọc B1 và anh Lê Xuân H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân thị xã A trình bày: Ngày 15/01/2014, Ủy ban nhân dân xã N ký chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được lập ngày 14/01/2014 giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Văn N, bà Võ Thị B, bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Thị N1. Nội dung hợp đồng chuyển nhượng phần đất phía Bắc thửa đất 534 (tách thành thửa 1150) tờ bản đồ số 3, diện tích 182m² (82m² đất ở và 100m² đất vườn) và nhà ở loại N5, diện tích 80,83m² tại thôn V, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định. Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được UBND xã N ký chứng thực số 11, quyền số 01/2014/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 15/01/2014, Ủy ban nhân dân thị xã A đã cấp giấy chứng nhận số CH00617 ngày 27/02/2014. Tại thời điểm ký kết hợp đồng và tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có sự khiếu nại và tranh chấp. Việc Ủy ban nhân dân thị xã A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị N1 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Do đó, yêu cầu của chị Lê Thị Ngọc B1 và anh Lê Xuân H là không có căn cứ.

Bản án dân sự sơ thẩm số 136/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Bình Định quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn S. Xác định di sản thừa kế của cụ Phạm Thị H2 được chia thừa kế theo pháp luật cho hàng thừa kế thứ nhất gồm: bà Lê Thị N1, ông Lê Văn N, ông Lê Văn S là 118m² đất ở, 152m² đất vườn

và ngôi nhà có diện tích 49,5m² thuộc thửa đất 534, tờ bản đồ số 3 tại thôn Vân Sơn, xã Nhơn Hậu, thị xã A, tỉnh Bình Định

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Thị N1 giao kỷ phần thừa kế được chia tặng cho ông Lê Văn N và ông Lê Văn S sở hữu, sử dụng.

3. Ông Lê Văn N, ông Lê Văn S mỗi người được chia thừa kế 135m² (59m² đất ở và 76m² đất vườn) thuộc thửa đất 534, tờ bản đồ số 3 tại thôn V, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định.

4. Chia cho ông Lê Văn S 135m² (59m² đất ở và 76m² đất vườn) thuộc thửa đất 534, tờ bản đồ số 3 tại thôn V, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định có giới cận Đông giáp thửa đất 403 và 412, Tây giáp đường, Nam giáp đất còn lại của thửa 534, Bắc giáp thửa 1150. Giao cho ông Lê Văn S sở hữu nhà kho diện tích 31,6m do vợ chồng ông Lê Văn N xây dựng. Buộc ông Lê Văn S có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông Lê Văn N bà Võ Thị B giá trị nhà kho, tường rào, công bồi trúc số tiền 61.713.020đ

5. Ông Lê Văn N, bà Võ Thị B, chị Lê Thị Ngọc B1, anh Lê Xuân H được sử dụng 643m² (gồm 59m² đất ở và 584m² đất vườn) còn lại của thửa đất 543, tờ bản đồ số 3 tại thôn V, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định, có giới cận: Đông giáp thửa 412 và thửa 532, Tây giáp đường, Nam giáp thửa 1027, Bắc giáp phân đất chia cho ông Lê Văn S. Trong đó phần diện tích đất được chia thừa kế cho ông Lê Văn N 135m² (gồm 59m² đất ở và 76m² đất vườn), phần diện tích đất vườn 584m² được cấp theo Nghị định 64/CP cho ông Lê Văn N, bà Võ Thị B mỗi người 102m² (đã trừ 100m² chuyển nhượng cho bà Lê Thị N1), chị Lê Thị Ngọc B1, anh Lê Xuân H (mỗi người 152m²). Giao ngôi nhà cấp loại N8 diện tích 49,5m² do cụ Phạm Thị H2 xây dựng cho ông Lê Văn N sở hữu. Buộc ông Lê Văn N thanh toán cho ông Lê Văn S ½ giá trị nhà là 18.191.250đ

Các tài sản khác gắn liền với diện tích đất như: Nhà ở, tường rào, sân xi măng, chuồng bò, giếng nước là tài sản riêng của vợ chồng ông Lê Văn N, bà Võ Thị Bửu .

6. Bà Lê Thị N1 được sử dụng thửa đất 1150 tờ bản đồ số 3, diện tích 182m² (gồm 82m² đất ở và 100m² đất vườn) tại thôn V, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định, có giới cận Đông giáp thửa 403, Tây giáp đường, Nam giáp thửa 534, Bắc giáp thửa 1027. Tài sản trên đất gồm nhà ở, công trình phụ là tài sản riêng của bà Lê Thị N1.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, về chi phí định giá tài sản và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 07/10/2024 ông Lê Văn N kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng hình sự. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn N. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, giải quyết, thực hiện đúng theo quy định của pháp luật về thẩm quyền, thành phần người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng. Đơn kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn N hợp lệ, trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn N yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử huỷ bản án sơ thẩm, hội đồng xét xử nhận thấy:

Ông Lê Văn S yêu cầu chia thừa kế tài sản của mẹ là bà Phạm Thị H2 để lại là thửa đất số 534, tờ bản đồ số 3, diện tích 960m² (200m² đất ở và 760m² đất vườn). Nguồn gốc thửa đất này chính là thửa đất công điền thuộc công sản Q, ngày 13/12/1972 cụ Phạm Thị H2 (mẹ của ông S đã làm đơn xin chính quyền địa phương cho xây dựng nhà ở, sau khi cụ Lê Đình P (chồng của cụ H2) qua đời. Từ ngày được Ban hành chính áp V, xã N đồng ý cho cụ Phạm Thị H2 xây dựng nhà, cụ H2 đã xây dựng 01 ngôi nhà cấp 4, diện tích 49,5m² và sinh sống trên thửa đất này cho đến khi cụ H2 mất. Tuy nhiên ông Lê Văn N cho rằng nguồn gốc đất này do ông khai hoang và hiện nay đã được UBND thị xã A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông.

Theo công văn số 15/UBND ngày 13/3/2024 Ủy ban nhân dân xã N và công văn số 926/UBND ngày 11/6/2024, Ủy ban nhân dân thị xã A cùng một nội dung trả lời về việc cấp cho gia đình ông Lê Văn N sử dụng thửa đất 5534, tờ bản đồ số 3 như sau: “Thửa đất đang tranh chấp có số hiệu 534, tờ bản đồ số 3, diện tích 960m² (đất ở 200m², đất vườn 760m²) nguồn gốc do chính quyền địa phương Việt Nam C cấp cho bà Phạm Thị H2... Tại thời điểm đăng ký quyền sử dụng ruộng đất theo nghị định 64/CP hộ gia đình bà Phạm Thị H2 có 05 thành viên chung sống trong một gia đình, chung 1 sổ đăng ký hộ khẩu... khi thực hiện việc đăng ký sử dụng đất, ông Lê Văn N đại diện hộ gia đình lại làm 2 đơn đăng ký, tách riêng cụ Phạm Thị H2 đứng tên kê khai 1 đơn (01 nhân khẩu), đăng ký sử dụng thửa ruộng 1008, tờ bản đồ số 4, diện tích 855m², gia đình ông Lê Văn N (gồm ông Lê Văn N, bà Võ Thị B và hai người con Lê Thị Ngọc B1, Lê Xuân H) đứng kê khai 01 đơn do ông Lê Văn N đại diện (04 nhân khẩu) đăng ký sử dụng thửa đất thổ cư 534, tờ bản đồ số 3, diện tích 960m² và thửa ruộng 806, tờ bản đồ số 7, diện tích 1004m². Việc chung một sổ hộ khẩu, chung một nhà nhưng lại làm hai đơn đăng ký kê khai là không đúng quy định, nhưng do cán bộ chuyên môn và Hội đồng đăng ký ruộng đất xã N tại thời điểm đó thiếu kiểm tra nên đã trình UBND huyện A (nay là thị xã A) cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đảm bảo theo quy định. Đối với diện tích đất ở là tài sản riêng của cụ Phạm Thị H2, trên phần diện tích đất có ngôi nhà của cụ Phạm Thị H2 xây dựng trước năm 1975. Việc cấp giấy chứng nhận sử dụng đất với diện tích 200m² đất ở cho hộ ông Lê Văn N là không đúng quy định. Phần diện tích đất vườn được cân đối cấp cho nhân khẩu sản xuất nông nghiệp trong hộ”.

Tại phiên toà phúc thẩm, ông Lê Văn N trình bày nguồn gốc thửa đất thửa đất số 534, tờ bản đồ số 3, diện tích 960m², trước đây của mẹ ông được chính quyền địa phương cho ở chỉ có diện tích 45m², sau khi ông đi bộ đội chiến trường Campuchia về sinh sống với mẹ, ông được UBND xã N hướng dẫn kê khai và được Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Như vậy ông N đã thừa nhận nguồn gốc đất nêu trên là của mẹ ông bà Phạm Thị H2. Do đó, có đủ căn cứ xác định diện tích 200m² đất ở thuộc thửa 534 tờ bản đồ số 3 tại V, N, A, Bình Định và ngôi nhà cấp loại N8, diện tích 49,5m², giá trị 36.382.500đ là tài sản riêng của cụ Phạm Thị H2. Cụ Lê Đình P và cụ Phạm Thị H2 có 03 người con là Lê Thị N1, Lê Văn N và Lê Văn S. Ông S yêu cầu chia thừa kế di sản của bà H2 để lại cho 03 người con là có căn cứ. Cụ P chết 18/3/1968 âm lịch, Cụ H2 chết ngày 16/11/2018. Cụ P chết trước thời điểm cụ Phạm Thị H2 xin đất và xây dựng nhà nên không phải là tài sản chung vợ chồng. Trên thửa đất bà H2 đã cho bà N1 một phần diện tích ở phía Bắc thửa đất 534, tờ bản đồ số 3 xây dựng một ngôi nhà cấp loại N6, diện tích 88,6m². Ngày 14/01/2014, vợ chồng ông Lê Văn N bà Võ Thị B đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phần diện tích đất bà Lê Thị N1 đã xây dựng nhà cho bà Lê Thị N1, diện tích 182m² (gồm 82m² đất ở, 100m² đất vườn). Hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã N ký chứng thực số 11, quyển số 01/2014/TP-CC/HĐGD ngày 15/01/2014. Ngày 27/02/2014, Ủy ban nhân dân thị xã A cấp cho bà Lê Thị N1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00617. Tại thời điểm chuyển nhượng cụ H2 vẫn còn sống và không ai có ý kiến gì. Bà N1 đã xây dựng nhà ở và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy có đủ cơ sở để khẳng định cụ H2 đã đồng ý cho bà N1 (82m²) phần diện tích đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của cụ H2. Riêng 100m² đất vườn ông N đã chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng của vợ chồng N, B. Cụ thể: Diện tích đất vườn 760m² thuộc thửa 534 tờ bản đồ số 3 tại V, N, A, Bình Định được cấp cho thành viên trong hộ gia đình gồm: Cụ Phạm Thị H2, ông Lê Văn N, bà Võ Thị B, chị Lê Thị Ngọc B1, anh Lê Xuân H mỗi thành viên được cấp 152m². Chị Lê Thị Ngọc B1, anh Lê Xuân H không phải là hàng thừa kế thứ nhất của cụ H2 nên không có quyền sử dụng diện tích 200m² đất ở của bà H2, việc chị B1, anh H tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là không có căn cứ chấp nhận.

Như vậy, di sản cụ Phạm Thị H2 còn lại là 118m² đất ở và 152m² đất vườn thuộc thửa đất 534, tờ bản đồ số 3 tại thôn V, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định. Diện tích đất vườn còn lại 508m² (đã trừ 100m² chuyển nhượng cho bà Lê Thị N1) được cấp cho 04 thành viên trong hộ là vợ chồng ông Lê Văn N, bà Võ Thị B (mỗi người 102m²), chị Lê Thị Ngọc B1, anh Lê Xuân H (mỗi người 152m²).

Cụ Phạm Thị H2 chết ngày 16/11/2018 không lập di chúc. Thời điểm mở thừa kế của cụ Phạm Thị H2 đến nay vẫn còn thời hiệu chia thừa kế cụ Phạm Thị H2 nên di sản thừa kế của cụ được chia theo pháp luật cho hàng thừa kế thứ nhất gồm bà Lê Thị N1, ông Lê Văn N, ông Lê Văn S. Đối với di sản của mẹ để lại N1 không tranh chấp và nhường kỹ phần thừa kế của bà N1 tặng cho ông Lê Văn N

và ông Lê Văn S. Do đó, ông Lê Văn S, ông Lê Văn N mỗi người được chia thừa kế 135m² (gồm 50m² đất ở, 76m² đất vườn) đủ điều kiện để tách thửa đất.

Trên phần diện tích đất chia thừa kế cho ông Lê Văn S có tường rào, nhà kho do ông Lê Văn N xây dựng và bồi trúc đất. Buộc ông Lê Văn S phải thanh toán giá trị tài sản và công sức bồi trúc cho ông Lê Văn N như sau: Nhà kho 31,6m² x 2.261.000đ/m² x 70% chất lượng còn lại = 50.013.320đ. Tường rào (phần lưới B40 34,1m x 80.000đ/m x 45% = 1.227.600đ và phần xây gạch 0,2 x 34,1m x 487.000đ/m² x 45% = 1.494.600đ). C bồi trúc nâng mặt bằng 135m² x 0,7m = 94,5m³ x 95.000đ/m³ = 8.977.500đ. Tổng cộng 61.713.000đ

Trên phần đất chia thừa kế cho ông Lê Văn N có ngôi nhà cấp loại N8 diện tích 49,5m² giá trị 36.382.500đ do cụ Phạm Thị H2 xây dựng. Giao cho ông Lê Văn N sở hữu ngôi nhà này và buộc ông Lê Văn N thanh toán ½ giá trị nhà cho ông Lê Văn S 18.191.250đ.

Từ những nhận định trên, hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn N yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn N là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn N, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 500, Điều 501, Điều 503, Điều 609, Điều 612, Điều 613, 623, Điều 649, Điều 650, Điều 651 của Bộ luật dân sự 2015;

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm a khoản 3, điểm a khoản 7 Điều 27 nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn N. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 136/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Bình Định.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn S. Xác định di sản thừa kế của cụ Phạm Thị H2 được chia thừa kế theo pháp luật cho hàng thừa kế thứ nhất gồm: bà Lê Thị N1, ông Lê Văn N, ông Lê Văn S là 118m² đất ở, 152m² đất vườn

và ngôi nhà có diện tích 49,5m² thuộc thửa đất 534, tờ bản đồ số 3 tại thôn Vân Sơn, xã Nhon Hậu, thị xã A, tỉnh Bình Định

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Thị N1 giao kỷ phần thừa kế được chia tặng cho ông Lê Văn N và ông Lê Văn S sở hữu, sử dụng.

4. Ông Lê Văn N, ông Lê Văn S mỗi người được chia thừa kế 135m² (59m² đất ở và 76m² đất vườn) thuộc thửa đất 534, tờ bản đồ số 3 tại thôn V, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định.

5. Chia cho ông Lê Văn S 135m² (59m² đất ở và 76m² đất vườn) thuộc thửa đất 534, tờ bản đồ số 3 tại thôn V, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định có giới cận Đông giáp thửa đất 403 và 412, Tây giáp đường, Nam giáp đất còn lại của thửa 534, Bắc giáp thửa 1150. Giao cho ông Lê Văn S sở hữu nhà kho diện tích 31,6m do vợ chồng ông Lê Văn N xây dựng. Buộc ông Lê Văn S có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông Lê Văn N bà Võ Thị B giá trị nhà kho, tường rào, công bồi trúc số tiền 61.713.020đ

6. Ông Lê Văn N, bà Võ Thị B, chị Lê Thị Ngọc B1, anh Lê Xuân H được sử dụng 643m² (gồm 59m² đất ở và 584m² đất vườn) còn lại của thửa đất 543, tờ bản đồ số 3 tại thôn V, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định, có giới cận: Đông giáp thửa 412 và thửa 532, Tây giáp đường, Nam giáp thửa 1027, Bắc giáp phân đất chia cho ông Lê Văn S. Trong đó phần diện tích đất được chia thừa kế cho ông Lê Văn N 135m² (gồm 59m² đất ở và 76m² đất vườn), phần diện tích đất vườn 584m² được cấp theo Nghị định 64/CP cho ông Lê Văn N, bà Võ Thị B mỗi người 102m² (đã trừ 100m² chuyển nhượng cho bà Lê Thị N1), chị Lê Thị Ngọc B1, anh Lê Xuân H (mỗi người 152m²). Giao ngôi nhà cấp loại N8 diện tích 49,5m² do cụ Phạm Thị H2 xây dựng cho ông Lê Văn N sở hữu. Buộc ông Lê Văn N thanh toán cho ông Lê Văn S ½ giá trị nhà là 18.191.250đ

Các tài sản khác gắn liền với diện tích đất như: Nhà ở, tường rào, sân xi măng, chuồng bò, giếng nước là tài sản riêng của vợ chồng ông Lê Văn N, bà Võ Thị Bửu .

7. Bà Lê Thị N1 được sử dụng thửa đất 1150 tờ bản đồ số 3, diện tích 182m² (gồm 82m² đất ở và 100m² đất vườn) tại thôn V, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định, có giới cận Đông giáp thửa 403, Tây giáp đường, Nam giáp thửa 534, Bắc giáp thửa 1027. Tài sản trên đất gồm nhà ở, công trình phụ là tài sản riêng của bà Lê Thị N1.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị N1, Ông Lê Văn N thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí.

Ông Lê Văn S phải chịu 4.042.000đ án phí. Ông Lê Văn S đã nộp tạm ứng 3.000.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001994 ngày 20/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A, tỉnh Bình Định, ông Lê Văn S còn phải nộp 1.042.000đ.

Chị Lê Thị Ngọc B1, anh Lê Xuân H mỗi người phải chịu 300.000đ.

9. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn N là người cao tuổi nên miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

10. Chi phí định giá: Chi phí định giá 12.036.000đ. Ông Lê Văn S tạm ứng, ông Lê Văn S phải chịu 6.018.000đ, ông Lê Văn N phải trả cho ông Lê Văn S 6.018.000đ.

11. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

12. Về quyền và nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND thị xã A;
- CCTHADS thị xã A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa dân sự.

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

Nguyễn Thị Hoài Xuân