

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ TĨNH**

Bản án số: 11/2025/DS-ST

Ngày: 20-6-2025

V/v “Tranh chấp chia di sản thừa kế
và hủy giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất”.

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ TĨNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thị Lệ Thu

Các hội thẩm nhân dân: Ông Lê Anh Dũng, Ông Phạm Thành

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Quỳnh Lê - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 6 năm 2025, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh mở phiên tòa xét xử công khai sơ thẩm vụ án Dân sự thụ lý số 58/2024/TLST-DS, ngày 06 tháng 11 năm 2024. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2025/QĐXXST-DS, ngày 14/4/2025, quyết định hoãn phiên tòa sơ thẩm số 10/2025/QĐ-PT, ngày 25 tháng 4 năm 2025 và quyết định hoãn phiên tòa sơ thẩm số 20/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Ngọc Q; sinh năm: 1954, địa chỉ: số C, ngõ A, đường N, phường H, quận H, thành phố Hà Nội. (Có mặt)

Bà Trần Thị T, sinh năm: 1945, địa chỉ: số A, khu B, bán đảo L, phường H, quận H, thành phố Hà Nội. (Vắng mặt)

Bà Trần Thị Bạch H, sinh năm: 1957, địa chỉ: số H, L, TDP số E, thị trấn Đ, tỉnh Hà Tĩnh. (Vắng mặt)

Ông Trần Minh H1, sinh năm: 1971, địa chỉ: số C, ngõ I, đường H, thôn T, xã T, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh. (Có mặt)

Đại diện theo ủy quyền của ông [Trần Ngọc Q](#), bà [Trần Thị T](#), bà [Trần Thị Bạch H](#) là ông [Trần Minh H1](#), địa chỉ: [số C, ngõ I, đường H, thôn T, xã T, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh](#). (Có mặt)

- Bị đơn: Ông [Trần Ngọc B](#), sinh năm: 1968; Bà [Phan Thị L](#), sinh năm: 1971, Địa chỉ: [TDP A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh](#). (Có mặt)

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. [UBND huyện Đ](#), tỉnh Hà Tĩnh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông [Võ Văn S](#) – chuyên viên phòng TN-MT [huyện Đ](#), vắng mặt

2. [UBND thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh](#)

Đại diện theo pháp luật: Ông [Bùi Đại Đ](#) – Phó chủ tịch [UBND thị trấn Đ](#). Vắng mặt

Đại diện theo ủy quyền: Ông [Trần nguyên H2](#) – cán bộ địa chính [UBND thị trấn Đ](#). Vắng mặt

3. Bà [Trần Thị Hoa D](#), sinh năm: 1974, địa chỉ: [TDP E, thị trấn Đ, huyện Đ tỉnh Hà Tĩnh](#). Vắng mặt

4. [Trần Thị Thùy T1](#), sinh năm: 1990, địa chỉ: [TDP H, thị trấn Đ, huyện Đ tỉnh Hà Tĩnh](#). Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản làm việc và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa, các đồng nguyên đơn trình bày:

Bố chúng tôi là ông [Trần Đình O](#), sinh năm 1925, chết ngày 17/10/1998. Mẹ chúng tôi là bà [Trần Thị C](#), sinh năm 1928, chết ngày 05/7/2002. Bố mẹ sinh được 07 người con là: [Trần Thị T](#), [Trần Ngọc Q](#), [Trần Thị Bạch H](#), [Trần Ngọc B](#), [Trần Minh H1](#), [Trần Thị Hoa D](#), [Trần Thị Ngọc H3](#) - đã chết có con là [Trần Thị Thùy T1](#).

Quá trình sinh sống bố mẹ có khối tài sản là thửa đất diện tích 1.253,3m² (thửa số 177, tờ bản đồ 05, tại: [Tổ dân phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh](#)). Trên đất có ngôi nhà cấp 4 diện tích 150m² (do ông nội chúng tôi xây dựng năm 1935) gồm: Sân nhà diện tích: 100m² - Giếng nước cổ: 30m² - Đường ngõ vào nhà diện tích: 200m²; Phần sân tiểu cảnh, bể cạn, non bộ trước nhà: 50m². Đây là đất hương hỏa từ đời cha ông để lại. Bố mẹ và các anh em chúng tôi sinh sống trên thửa đất này cho đến khi lập gia đình có nơi ở riêng. Năm 1998, bố tôi chết, năm 2002 mẹ tôi chết, đều không để lại di chúc. Di sản bố mẹ để lại là thửa đất và ngôi nhà cấp 4 nói trên. Ngày 24/11/2003, ông [Trần Ngọc B](#) (con trai thứ) làm hồ sơ đề được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Cho đến khi chết, bố mẹ tôi đều không có văn bản hay lời dặn nào về việc tặng QSD thửa đất này, cũng như không được sự đồng ý của 5 anh chị em còn lại trong gia đình chúng tôi). Hiện tại thửa đất trên được [UBND huyện Đ](#) cấp giấy CNQSD đất số BM280075 ngày 30/5/2013 diện tích 1.253,3m², thửa số 177, tờ bản đồ 05, tại: [Tổ dân phố số A, Thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh](#) cho ông [Trần Ngọc B](#) và

bà [Phan Thị L](#) (vợ ông [B](#)). Căn cứ quy định Luật đất đai thì giấy CNQSD đất cấp mang tên ông [Trần Ngọc B](#) và bà [Phan Thị L](#) là không đúng vì đây là di sản bố mẹ tôi để lại chưa chia.

Vì vậy, chúng tôi khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế là thửa đất diện tích 1.253,3m² (thửa số 177, tờ bản đồ 05, tại: [Tổ dân phố số A, Thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh](#)) và ngôi nhà cấp 4 diện tích 150m² chung cho các đồng thừa kế để làm nhà thờ phụng tổ tiên, ông bà, bố mẹ và các thế hệ sau, đồng thời yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh tuyên hủy Giấy CNQSD đất số BM280075 do [UBND huyện Đ](#) cấp ngày 30/5/2013 cho ông [Trần Ngọc B](#) và bà [Phan Thị L](#).

* Bị đơn ông [Trần Ngọc B](#), trình bày:

Vợ chồng tôi có thửa đất số 177, tờ bản đồ số 05, diện tích 1253,3m² tại [TDP A, Thị Trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh](#). Về nguồn gốc thửa đất này được hình thành từ 2 thửa đất:

+ Thửa đất 1: Đất do cha mẹ để lại có nguồn gốc từ trước năm 1980 với diện tích khoảng 1000m²

+ Thửa đất 2: Là thửa đất nằm ở phía trước thửa đất 1, hiện đang có ki ốt bán hàng được xây dựng từ năm 2000. Trước đây, thửa đất này theo bản đồ Số 299, là của ông [Trần D1](#) và bà [Đinh Thị T2](#). Đến năm 1982, bởi vì ông [Trần D1](#) và bà [Đinh Thị T2](#) không có nhu cầu ở nữa và gia đình chuyển đi nơi khác, nên đã để lại thửa đất đó cho [Hợp tác xã M](#) quản lý. Trên thửa đất đây, gia đình ông [L1](#) có trồng cây tham gia sản xuất nông nghiệp và nộp sản phẩm đầy đủ. Năm 1999, với sự nhất trí của ban quản trị [Hợp tác xã M](#), vợ chồng tôi được giao lại thửa đất đây để sử dụng, với diện tích 150m². Vào cùng thời điểm đó, gia đình tôi đã nộp đầy đủ tiền cho [Hợp tác xã M](#) để hợp tác xã làm đường giao thông (đường phía trước của thửa đất 2). Sau khi được Hợp tác xã bàn giao để sử dụng, vợ chồng tôi đã xây bờ rào và gộp vào thửa đất của cha mẹ (thửa đất 1).

Sau khi bố mẹ tôi mất, nhà nước có chủ trương cấp giấy CNQSD đất lần đầu, vợ chồng tôi đã kê khai thửa đất phía trước do Hợp tác xã giao vào chung một thửa với đất của bố mẹ, tên [Trần Viết B1](#). Trong quá trình cấp giấy từ năm 2003 cho đến nay tất cả các anh chị em trong gia đình đều biết được tôi kê khai cấp giấy nhưng không ai có ý kiến gì. Gia đình tôi xác nhận năm 2004, do không biết rõ nên trong quá trình làm thủ tục cấp giấy CNQSD đất vợ chồng tôi chưa làm thủ tục thừa kế. Từ năm 2004 đến năm 2023 chúng tôi đã sinh sống ở trên mảnh đất này 34 năm. Khi sống với bố mẹ, do các anh em đi làm xa nên bố mẹ có nguyện vọng giao cho vợ chồng tôi ở lại thay bố mẹ chăm nom hương hỏa.

Một khoảng thời gian dài, anh chị em trong nhà đều sống hòa thuận, không xảy ra mâu thuẫn. Đến năm 2024, anh chị em làm đơn khởi kiện ra toà, tình nghĩa đã hết sau 35 năm.

Vợ chồng tôi có đề nghị và nguyện vọng như sau: Trước khi hủy Giấy CNQSD đất (của thửa đất số 177, tờ bản đồ số 05 mang tên [Trần Ngọc B](#) và [Phan Thị L](#)) thì tách thửa đất 150m² nằm ở phía trước mà gia đình tôi đã mua của [Hợp tác xã M](#) cho

Ông [Trần Ngọc B](#) và Bà [Phan Thị L](#). Còn phần đất còn lại là mảnh đất của bố mẹ tôi ngày xưa sẽ làm phân chia di sản thừa kế của Tòa án phán quyết.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan [UBND huyện Đ](#):*

Tại biên bản làm việc hồi 09 giờ 00 phút, ngày 12/5/2025, đại diện theo ủy quyền là ông [Võ Văn S](#) - chuyên viên phòng Nông nghiệp môi trường trình bày: Đối với thửa đất phía trước hiện nay gia đình ông [Trần Ngọc B](#), bà [Phan Thị L](#) đang xây ốt bán hàng, thửa đất theo bản đồ 299 có số thửa là 1800. Thửa đất này thuộc đất cấp sai thẩm quyền do [HTX M](#) cho hộ gia đình và trước đây thửa đất do UBND xã quản lý. Sau khi hộ ông [B](#), bà [L](#) sử dụng ổn định cho đến năm 2002 đo đạc lại bản đồ thì do gia đình sử dụng ổn định nên được Ủy ban đo đạc cấp gộp thành một thửa. Khi cấp giấy CNQSD đất lần đầu cho ông [B](#) và bà [L](#) chỉ căn cứ trên nguồn gốc đất cha ông để lại chứ việc mua bán đất với [Hợp tác xã M](#) thì Ủy ban không nắm rõ.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà [B2 Trần Thị Hoa D](#):*

Tôi sinh ra trên mảnh đất cha mẹ để lại, biết và chứng kiến mọi việc. Sau này các anh chị đi hết chỉ có vợ chồng anh chị [Trần Ngọc B](#) và [Phan Thị L](#) sinh sống và chăm sóc cha mẹ hơn 30 năm. Bây giờ các anh chị về đòi lại đất. Anh [Trần Ngọc B](#) chỉ yêu cầu trả lại mảnh đất phía trước có giấy tờ rõ ràng đang làm ốt của anh chị. Tôi không yêu cầu gì chỉ đề nghị Tòa án giải quyết cho anh [Trần Ngọc B](#) và bà [Phan Thị L](#) đã ở đó 30 năm.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chị [Trần Thị Thùy T1](#):*

Ông [Trần Đình O](#) mất năm 1998, bà [Trần Thị C](#) mất năm 2002 là ông bà tôi, đã sinh sống sử dụng thửa đất với diện tích 1100m². Sau khi mất ông bà không để lại di chúc. Phần thửa đất do [hợp tác xã M](#) thêm cho gia đình ông [Trần Ngọc B](#) từ năm 1999 là 150m² sau khi ông bà tôi mất nhà nước có chủ trương cấp giấy CNQSD đất lần đầu nên ông [Trần Ngọc B](#) đã tiến hành kê khai cấp giấy mang tên ông [Trần Ngọc B](#). Đến năm 2004 cấp đổi giấy CNQSD đất mới, gia đình ông [B](#) đã được [UBND huyện Đ](#) cấp đổi giấy CNQSD đất số DD578134 cấp ngày 24/6/2024 tại thửa đất số 60 tờ bản đồ số 04 với diện tích 1273,8m² mang tên [Trần Ngọc B](#) trong đó gồm 02 thửa đất gộp. Từ năm 1991 đến năm 1993 bố mẹ tôi và tôi ở cùng với cậu mợ [Trần Ngọc B](#). Năm 1993 mẹ tôi mất, tôi ở với ông bà, cậu mợ đến năm 1995. Cậu [B](#) đã sinh sống trên mảnh đất đó 30 năm, thờ phụng, tôn tạo nhà cửa đến bây giờ.

Tôi đề nghị Tòa án tách thửa đất 150m² của ông [Trần Ngọc B](#) mua của [Hợp tác xã M](#) cho ông [Trần Ngọc B](#) và bà [Phan Thị L](#), còn thửa đất còn lại tất cả các con cháu đều đồng sở hữu, có quyền lợi chung.

Kết quả thẩm định, định giá phản ánh:

Tổng diện tích thửa đất tranh chấp: 1258,02m²

-Thửa đất tranh chấp có hình thể dích dắc, không vuông vức, đã có khuôn viên, hàng rào bao quanh xây bằng gạch và tap lô.

- Tài sản trên đất: Ở giữa đất có 01 ngôi nhà gỗ nhóm 2 và nhà phụ liền kề xây bao lợp ngói và liền kề có công trình phụ.

Định giá tài sản:

-Đất ở: $3.700.000 \text{ đồng/m}^2 \times 150 \text{ m}^2 = 555.000.000 \text{ đồng}$.

-Đất vườn: $61.400 \text{ đồng/m}^2 \times 1.108,02 \text{ m}^2 = 68.032.428 \text{ đồng}$.

- Tổng giá trị thửa đất tranh chấp là: 623.032.428 đồng.

- Tổng giá trị tài sản trên đất: 358.458.980 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký cơ bản đúng quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án không có gì sai phạm. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh đề nghị HĐXX: Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 34, Điều 37, Điều 147, 157, khoản 2 Điều 184; Điều 459, 609, 610, 611, 612, 613, 623, 651, 652 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013; Điều 152, 220, 236 Luật đất đai năm 2024; Điều 2 Luật người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm a khoản 7 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 34, Điều 37, Điều 147, 157, khoản 2 Điều 184; Điều 459, 609, 610, 611, 612, 613, 623, 651, 652 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013; Điều 152, 220, 236 Luật đất đai năm 2024; Điều 2 Luật người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm a khoản 7 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn bà [Trần Thị T](#), ông [Trần Ngọc Q](#), bà [Trần Thị Bạch H](#), ông [Trần Minh H1](#):

- Hủy Giấy CNQSD đất số BM280075 do [UBND huyện Đ](#) cấp ngày 30/5/2013 cho ông [Trần Ngọc B](#) và bà [Phan Thị L](#) đối với thửa đất số 177, tờ bản đồ 05, tại [tổ dân phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh](#).

-Phân chia di sản thừa kế của cụ [Trần Đình O](#) và cụ [Trần Thị C](#) để lại là thửa đất số 177, tờ bản đồ 05, tại [tổ dân phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh](#) có diện tích 1.253,3m² (kết quả đo đạc hiện trạng là 1.258,02 m²) và ngôi nhà cấp 4 diện tích 150m² cho các đồng thừa kế theo quy định pháp luật như sau:

+ Giao cho các đồng nguyên đơn bà [Trần Thị T](#), ông [Trần Ngọc Q](#), bà [Trần Thị Bạch H](#), ông [Trần Minh H1](#), được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích S1 = 786,3m², trong đó có 75m² đất ở, 711,3m² đất vườn và ngôi nhà cấp 4 diện tích 150m² có trên phần đất này (có sơ đồ kèm theo phần S1).

Bà [Trần Thị T](#), ông [Trần Ngọc Q](#), bà [Trần Thị Bạch H](#), ông [Trần Minh H1](#) mỗi người phải hoàn trả cho bà [Trần Thị Hoa D](#) số tiền 16.059.750đ

Giao cho bị đơn ông [Trần Ngọc B](#), bà [Phan Thị L](#) được quyền quản lý, sử dụng phần đất bị đơn đã xây dựng nhà ở và các công trình phụ trợ trên đó, ký hiệu là S2 = 471,4m², trong đó có 75m² đất ở, 396,4m² đất vườn (sơ đồ thể hiện phần S2 kèm theo).

Ông [Trần Ngọc B](#) và bà [Phan Thị L](#) có trách nhiệm thanh toán cho chị [Trần Thị Thùy T1](#) số tiền 77.879.000 đồng tương ứng kỷ phần thừa kế chị [T1](#) được hưởng.

Ông [Trần Ngọc B](#) và bà [Phan Thị L](#) có trách nhiệm thanh toán trị giá đất chênh lệch cho bà [Trần Thị T](#), ông [Trần Ngọc Q](#), bà [Trần Thị Bạch H](#), ông [Trần Minh H1](#), bà [Trần Thị Hoa D](#) mỗi người 13.640.000 đồng.

-Đối với ngôi nhà gỗ trên phần đất các đồng nguyên đơn được quyền quản lý sử dụng các đương sự thống nhất làm nơi thờ tự chung nên không yêu cầu phân chia.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo: Giải quyết theo quy định của pháp luật

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về tố tụng:

Các đồng nguyên đơn Ông [Trần Ngọc Q](#), Bà [Trần Thị T](#), Bà [Trần Thị Bạch H](#), Ông [Trần Minh H1](#) khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế thừa đất và ngôi nhà cấp 4 (diện tích 150m²) do cha mẹ là ông [Trần Đình O](#), sinh năm 1925 (chết ngày 17/10/1998) và bà [Trần Thị C](#), sinh năm 1928 (chết ngày 05/7/2002) (thừa số 177, tờ bản đồ 05, tại: [Tổ dân phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh](#)) cho các đồng thừa kế theo quy định pháp luật. Yêu cầu tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM280075 do [UBND huyện Đ](#) cấp ngày 30/5/2013 cho ông [Trần Ngọc B](#) và bà [Phan Thị L](#).

Căn cứ quy định tại Khoản 5, 9 Điều 26; Điều 34, 37, 38 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Điều 32 Luật Tố tụng hành chính thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh và xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp chia di sản thừa kế và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về xác định di sản thừa kế:

Thừa đất tranh chấp được có nguồn gốc gồm 2 thửa, cụ thể:

+ Thửa thứ nhất: là thửa đất của cụ [Trần Đình O](#) và cụ [Trần Thị C](#) sinh sống trên mảnh đất có nguồn gốc từ trước năm 1980 là thửa số 1395, tờ bản đồ 299 với

diện tích 1.360m²) Thửa đất này các đương sự đều thống nhất nguồn gốc của cụ C và cụ O, đây là chứng cứ không cần chứng minh.

+ Thửa thứ hai: là thửa đất phía trước hiện nay gia đình ông Trần Ngọc B, bà Phan Thị L đang xây ốt bán hàng. Theo bản đồ 299 có số thửa là 1800. UBND huyện Đ trình bày nguồn gốc đất này là ở xã Đ, huyện Đ, sau này đổi thành Thị Trấn Đ. Do Hợp tác xã M có kế hoạch xây dựng đường nhựa nên đã cấp sai thẩm quyền thửa đất trên cho hộ gia đình, thửa đất này nằm riêng biệt (đất do UBND xã quản lý). Sau khi hộ ông B, bà L sử dụng ổn định cho đến năm 2002 do đặc lại bản đồ theo hiện trạng sử dụng và yêu cầu của người sử dụng đất nên được Ủy ban đo đạc cấp thành một thửa số 177, tờ bản đồ 05 diện tích 1.253,3m² được UBND huyện Đ cấp giấy CNQSD đất số BM280075 ngày 30/5/2013 cho ông Trần Ngọc B và bà Phan Thị L.

Các đồng nguyên đơn khẳng định phần còn lại của thửa đất số 1.800, tờ bản đồ 299 là do năm 1989 Hợp tác xã Mai Hồ cho nhà thờ họ đất để mở rộng khuôn viên với tổng diện tích 270m² bao gồm (phần đất trước nhà thờ, trước nhà ông O và trước nhà ông B3). Để khuôn viên nhà thờ họ được vuông vức, thuận lợi cho việc tôn tạo và xây dựng thêm nhà thờ trong tương lai nên ông O và ông B3 là hai gia đình ở kề hai bên nhà thờ đã nhường lại một phần đất của hai gia đình cho nhà thờ. Sau đó nhà thờ đã thống nhất bù lại phần đất còn lại của Hợp tác xã M đã giao cho nhà thờ cho ông O và ông B3 vì vậy giải thích vì sao tổng diện tích đất trước đây của bố mẹ các nguyên đơn theo bản đồ 299 là 1.360m² hiện nay còn lại 1.253,3m². Thời điểm Hợp tác xã Mai Hồ chia cho hộ giao một phần của thửa đất số 1800, tờ bản đồ 299, thời điểm đó cụ O và cụ C là chủ hộ đang sống khỏe mạnh và sản xuất chăn nuôi trên phần đất đó.

Bị đơn ông Trần Ngọc B trình bày: Theo bản đồ 299, thửa đất mà vợ chồng ông đang làm ốt bán hàng là của ông D1 và bà Đinh Thị T2, đến năm 1992 do không có nhu cầu ở nên gia đình đó để lại thửa đất cho Hợp tác xã M quản lý. Đến đầu năm 1999 được sự nhất trí của ban M đã giao lại cho vợ chồng ông B sử dụng, với diện tích 150m², vợ chồng ông đã bỏ tiền ra mua đất có giấy xác nhận nhận tiền của Hợp tác xã.

Xét trình bày của các bên đương sự và các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ HĐXX nhận thấy đối với thửa đất được HTX M hợp thức hóa vào thửa đất các đương sự đang tranh chấp là có trên thực tế do quá trình mở đường đôi dư phần đất hai bên đường và việc hợp thức hóa phần đất này có từ những năm 1990 chứ không phải đến năm 1999 như bị đơn trình bày. Ông Phan Văn T3 chủ nhiệm HTX M trình bày từ năm 1990 HTX chủ trương hợp thức hóa phần đất phía trước cho ba hộ gia đình giáp ranh gồm hộ ông Trần Việt B3, nhà thờ T4 và gia đình ông B. UBND huyện Đ cũng xác nhận việc cấp đất trái thẩm quyền của HTX M. Việc HTX M gộp thửa đất đôi dư do mở đường vào cho các hộ dân sinh sống hai bên đường là chủ trương chung, trên địa bàn xã cũng có nhiều hộ dân sinh sống được cấp gộp đất do ủy ban quản lý vào thửa đất đã có sẵn như lời trình bày của ông Phan Văn T3 là có căn cứ. Vì vậy không có cơ sở xác định ông Trần Ngọc B bà Trần Thị L2 được cấp riêng thửa đất này như lời trình bày và đề nghị tách riêng thửa đất này của bị đơn. Ngoài lời trình bày của

mình bị đơn cũng không xuất trình được tài liệu chứng cứ nào thể hiện mình được HTX hay cơ quan có thẩm quyền nào cấp riêng thửa đất này. Cụ O và cụ C là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất nói trên còn sống tại thời điểm được HTX M gộp phần diện tích đất do HTX quản lý vào thửa đất của mình, vì vậy xác định đây cũng là phần di sản của cụ C và cụ O để lại, cần chia đều cho các đồng thừa kế được sở hữu.

Hội đồng xét xử xác định di sản thừa kế cụ Trần Đình O và cụ Trần Thị C để lại là thửa đất số 177, tờ bản đồ 05, tại tổ dân phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh) có diện tích 1.253,3m² (kết quả đo đạc hiện trạng là 1.258,02 m² và ngôi nhà cấp 4 diện tích 150m²)

-Đối với ngôi nhà gỗ trên phần đất các đồng nguyên đơn được quyền quản lý sử dụng các đương sự thống nhất làm nơi thờ tự chung nên không yêu cầu phân chia.

[2.2] Về thời hiệu yêu cầu chia thừa kế, hàng thừa kế:

Cụ Trần Đình O chết năm 1998, cụ Trần Thị C chết năm 2002 đều không để lại di chúc. Hai cụ sinh được 09 người con: gồm 2 người đã mất lúc nhỏ và 07 người là: Trần Thị T, Trần Ngọc Q, Trần Thị Bạch H, Trần Ngọc B, Trần Minh H1, Trần Thị Hoa D, Trần Thị Ngọc H3 - đã chết có con là Trần Thị Thùy T1 là người thừa kế thế vị. Đây là 07 người thuộc hàng thừa kế thứ nhất.

Ngày 10/10/2024, Các đồng nguyên đơn nộp đơn khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ Trần Đình O và cụ Trần Thị C. Tính từ thời điểm mở thừa kế lần thứ nhất năm 1998 đến năm 2024 - thời điểm các đồng nguyên đơn làm đơn khởi kiện lên Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh yêu cầu chia di sản thừa kế là 26 năm và tính từ thời điểm mở thừa kế lần thứ hai năm 2002 đến năm 2024 là 22 năm. Đối chiếu với quy định về thời hiệu khởi kiện chia thừa kế là bất động sản tại Điều 623 Bộ luật dân sự năm 2015, thời hiệu yêu cầu chia thừa kế của cụ O và cụ C vẫn còn theo luật định.

[2.3]. Về phân chia kỹ phần thừa kế:

Theo bản đồ địa chính năm 2015 thửa đất số 177, tờ bản đồ số 05, diện tích 1253,3m². Tại biên bản thẩm định tại chỗ ngày 26/02/2025, thửa đất có diện tích 1258,02m² và ngôi nhà cấp 4 có diện tích 150m². Từ căn diện tích đất đã được xây dựng bằng hàng rào kiên cố không có tranh chấp vì vậy xác định di sản thừa kế phân chia theo số liệu đo đạc thực tế là 1258,02m² và ngôi nhà cấp 4 có diện tích 150m².

Hàng thừa kế thứ nhất của cụ Trần Đình O và cụ Trần Thị C gồm 06 người con: Trần Thị T, Trần Ngọc Q, Trần Thị Bạch H, Trần Ngọc B, Trần Minh H1, Trần Thị Hoa D, Trần Thị Thùy T1 (là người thừa kế thế vị).

Xét thấy, ông Trần Ngọc B sống với các cụ Trần Đình O, Trần Thị C từ trước đến khi lập gia đình cho đến nay, vợ chồng ông B, bà L2 có công sức đóng góp, tôn tạo thửa đất, có công chăm sóc bố mẹ khi già yếu và thờ phụng hương khói bố mẹ nên cần tính cho ông Trần Ngọc B tiền công sức đóng góp, tôn tạo tương ứng với 1 kỹ phần thừa kế.

Như vậy, diện tích chia thừa kế được tính 8 kỹ phần, cụ thể: 1258.02m²/8 = 157,25m²/01 kỹ phần. (18,75m² đất ở và 138,5 m² đất vườn), trị giá tương ứng số tiền 77.879.000 đồng/ một kỹ phần

Để đảm bảo diện tích đất ở tối thiểu khi tách thửa theo quy định tại điểm a,c khoản 2 Điều 220 Luật Đất đai và QĐ 26 của [UBND Tỉnh H](#) và tính hữu dụng của các công trình nhà ở, vệ sinh đã xây dựng kiên cố trên đất, cần chia đôi phần đất ở, bị đơn ông [Trần Ngọc B](#), bà [Phan Thị L](#) có trách nhiệm thanh toán trị giá đất theo kỹ phần và trị giá đất chênh lệch cho những người trong hàng thừa kế. Cụ thể:

Giao cho bị đơn ông [Trần Ngọc B](#), bà [Phan Thị L](#) được nhận phần đất bị đơn đã xây dựng nhà ở và các công trình phụ trợ trên đó, tổng diện tích là 471,4m² (75m² đất ở; 396,4m² đất vườn) (ký hiệu là S2 tại sơ đồ).

Ông [Trần Ngọc B](#) và bà [Phan Thị L](#) có trách nhiệm thanh toán cho chị [Trần Thị Thùy T1](#) số tiền 77.879.000 đồng tương ứng kỹ phần thừa kế chị [T1](#) được hưởng.

Ông [Trần Ngọc B](#) và bà [Phan Thị L](#) có trách nhiệm thanh toán trị giá đất chênh lệch cho bà [Trần Thị T](#), ông [Trần Ngọc Q](#), bà [Trần Thị Bạch H](#), ông [Trần Minh H1](#), bà [Trần Thị Hoa D](#) mỗi người 13.640.000 đồng.

Đồng nguyên đơn bà [Trần Thị T](#), ông [Trần Ngọc Q](#), bà [Trần Thị Bạch H](#), ông [Trần Minh H1](#), người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà [Trần Thị Hoa D](#) được chia phần đất có ngôi nhà cấp 4 do tổ tiên để lại tổng diện tích cả 5 người được hưởng là 786,3m² (75m² đất ở; 711,3m² đất vườn) (ký hiệu là S1 tại sơ đồ). Do các đồng nguyên đơn có nguyện vọng được chia chung một phần di sản, mặt khác bà [Hoa D](#) cũng đã có chỗ ở nơi khác vì vậy cần giao phần đất có ngôi nhà cấp 4 do tổ tiên để lại tổng diện tích cả 5 người được hưởng là 786,3m² (75m² đất ở; 711,3m² đất vườn) cho bà [Trần Thị T](#), ông [Trần Ngọc Q](#), bà [Trần Thị Bạch H](#), ông [Trần Minh H1](#) quản lý sử dụng và buộc các đồng nguyên đơn hoàn tiền kỹ phần thừa kế lại cho bà [Hoa D](#) mỗi người 16.059.750đ (77.879.000đ (một kỹ phần) - 13.640.000đ(tiền chênh lệch nhận từ bị đơn) = 64.239.000đ/4 người)

Trên phần đất giao cho nguyên đơn được quyền thừa kế có các công trình kiên cố của bị đơn đã xây dựng. Cụ thể:

- Phần tường rào xây gạch
- Cửa cổng
- Hệ thống sân gạch
- Hệ thống mái che lợp tôn
- Diện tích 1/3 ốt xây

Tại phiên tòa bị đơn trình bày không yêu cầu xem xét giá trị các công trình này, không yêu cầu các đồng nguyên đơn phải hoàn lại giá trị tài sản trên đất vì vậy HĐXX miễn xem xét.

- Đối với ngôi nhà gỗ 150m² trên phần đất các đồng nguyên đơn được quyền quản lý sử dụng các đương sự thống nhất làm nơi thờ tự chung nên không yêu cầu phân chia vì vậy HĐXX miễn xét.

-HĐXX buộc bị đơn thực hiện việc dời dọn kỹ ốt và cây cối các công trình liên quan phần đất nằm trên diện tích đất giao cho nguyên đơn sử dụng.

[4].Về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

- Quá trình sử dụng đất: Trước khi chết cụ [Trần Đình O](#) và cụ [Trần Thị C](#) đều không để lại di chúc. Năm 2003, vợ chồng ông [Trần Ngọc B](#) và bà [Phan Thị L](#) đã tự ý làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được [UBND huyện Đ](#) cấp giấy CNQSD đất số BM280075 ngày 30/5/2013 với diện tích 1253,3m² (Trong đó có đất ở 150m² và đất vườn 1103,3m²) mà không có văn bản phân chia di sản thừa kế và không được sự đồng ý của 5 anh chị em còn lại trong gia đình là trái quy định pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn cũng trình bày việc làm hồ sơ cấp giấy CNQSD đất không làm thủ tục thừa kế vì vậy có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn về việc Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM280075 ngày 30/5/2013 với diện tích 1253,3m² do [UBND huyện Đ](#) cấp cho ông [Trần Ngọc B](#) và bà [Phan Thị L](#)

[5]. Về án phí và chi phí tố tụng khác: Căn cứ khoản 2 Điều 147 bộ luật tố tụng dân sự và Điều 2 Luật Người cao tuổi và điểm đ, khoản 1 Điều 12, điểm a khoản 7 Điều 27 Nghị quyết Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

Nguyên đơn bà [Trần Thị T](#), ông [Trần Ngọc Q](#), bà [Trần Thị Bạch H](#) là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn ông [Trần Minh H1](#), bị đơn ông [Trần Ngọc B](#) và bà [Phan Thị L](#), người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà [Trần Thị Hoa D](#), chị [Trần Thị Thùy T1](#) phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

- Các đương sự phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản theo quy định.

[6]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định Pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 34, Điều 37, Điều 147, 157, khoản 2 Điều 184; Điều 459, 609, 610, 611, 612, 613, 623, 651, 652 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013; Điều 152, 220, 236 Luật đất đai năm 2024; khoản 1 Điều 13 Quy định một số nội dung của Luật Đất đai và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật đất đai thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh thực hiện trên địa bàn Hà Tĩnh ban hành kèm theo Quyết định số 26/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của [UBND tỉnh H](#); Điều 2 Luật người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm a khoản 7 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn bà [Trần Thị T](#), ông [Trần Ngọc Q](#), bà [Trần Thị Bạch H](#), ông [Trần Minh H1](#):

+Hủy Giấy CNQSD đất số BM280075 do [UBND huyện Đ](#) cấp ngày 30/5/2013 cho ông [Trần Ngọc B](#) và bà [Phan Thị L](#) đối với thửa đất số 177, tờ bản đồ 05, tại [tổ dân phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh](#).

+Phân chia di sản thừa kế của cụ [Trần Đình O](#) và cụ [Trần Thị C](#) để lại là thửa đất số 177, tờ bản đồ 05, tại [tổ dân phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh](#) có diện tích 1.253,3m² (kết quả đo đạc hiện trạng là 1.258,02 m²) và ngôi nhà cấp 4 diện tích 150m² cho các đồng thừa kế theo quy định pháp luật như sau:

- Giao cho các đồng nguyên đơn bà [Trần Thị T](#), ông [Trần Ngọc Q](#), bà [Trần Thị Bạch H](#), ông [Trần Minh H1](#), được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích S1 = 786,3m², trong đó có 75m² đất ở, 711,3m² đất vườn trên đó có ngôi nhà cấp 4 diện tích 150m² (có sơ đồ kèm theo phần S1).

Bà [Trần Thị T](#), ông [Trần Ngọc Q](#), bà [Trần Thị Bạch H](#), ông [Trần Minh H1](#) mỗi người phải hoàn trả cho bà [Trần Thị Hoa D](#) số tiền 16.059.750đ

-Giao cho bị đơn ông [Trần Ngọc B](#), bà [Phan Thị L](#) được quyền quản lý, sử dụng phần đất bị đơn đã xây dựng nhà ở và các công trình phụ trợ trên đó, ký hiệu là S2 = 471,4m², trong đó có 75m² đất ở, 396,4m² đất vườn (sơ đồ thể hiện phần S2 kèm theo).

Ông [Trần Ngọc B](#) và bà [Phan Thị L](#) có trách nhiệm thanh toán cho chị [Trần Thị Thùy T1](#) số tiền 77.879.000 đồng tương ứng kỷ phần thừa kế chị [T1](#) được hưởng.

Ông [Trần Ngọc B](#) và bà [Phan Thị L](#) có trách nhiệm thanh toán trị giá đất chênh lệch cho bà [Trần Thị T](#), ông [Trần Ngọc Q](#), bà [Trần Thị Bạch H](#), ông [Trần Minh H1](#), bà [Trần Thị Hoa D](#) mỗi người 13.640.000 đồng.

-Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

(Có sơ đồ thể hiện phần đất cụ thể giao cho các đương sự kèm theo theo bản án).

+ Về án phí giá ngạch: Nguyên đơn bà [Trần Thị T](#), ông [Trần Ngọc Q](#), bà [Trần Thị Bạch H](#) là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn ông [Trần Minh H1](#) không phải chịu án phí dân sự có giá ngạch (Tuyên trả cho ông [Trần Minh H1](#) số tiền 300.000đ đã nộp tại biên lai số 0000156 ngày 04/11/2024 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Hà Tĩnh).

- Buộc ông [Trần Minh H1](#) phải nộp 3.894.000đ, Ông [Trần Ngọc B](#) phải nộp 7.788.000đ, Chị [Trần Thị Thùy T1](#) phải nộp 3.894.000đ [Trần Thị Hoa D](#) phải nộp 3.894.000đ án phí dân sự có giá ngạch.

+Về chi phí tố tụng: Bà [Trần Thị T](#), [Trần Ngọc Q](#), [Trần Thị Bạch H](#), [Trần Minh H1](#), [Trần Thị Hoa D](#), [Trần Thị Ngọc H3](#) mỗi người phải nộp 3.062.000đ, ông [Trần Ngọc B](#) phải nộp 6.124.000đ chi phí tố tụng. (Số tiền này nguyên đơn đã nộp tạm ứng vì vậy buộc bà [Trần Thị Hoa D](#), chị [Trần Thị Thùy T1](#) và ông [Trần Ngọc B](#) phải hoàn trả lại cho nguyên đơn).

+Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án

trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm – TAND tối cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Hà Tĩnh;
- Cục THADS tỉnh Hà Tĩnh;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VPTA.

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

Trương Thị Lệ Thu