TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KIÊN LƯƠNG
TỈNH KIÊN GIANG

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

Bản án số: 100/2018/DS-ST
Ngày:15/8/2018
"V/v : Tranh chấp chia di sản thừa kế theo pháp luật"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KIÊN LƯƠNG - TỈNH KIÊN GIANG

- Thành phần Hội Đồng Xét Xử Sơ Thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Đình Đăng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phạm Thu Nguyệt
2. Ông Nguyễn Văn Đạt

Thư ký phiên tòa: ông Hứa Quốc Cường – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương - tỉnh Kiên Giang.

Đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân huyện Kiên Lương tham gia phiên tòa: Ông Phạm Thanh Sơn – Kiểm Sát Viên.

Trong ngày 15 tháng 8 năm 2018 tại trụ sở Tòa án Nhân Dân huyện Kiên Lương tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số:133/2017/TLST-DS, ngày 27 tháng 6 năm 2017 về: "Tranh chấp chia di sản thừa kế" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 88/QĐXX ST - DS, ngày 27 tháng 7 năm 2018 giữa các đương sự:

*** Đồng nguyên đơn:**

1. Bà Phan Cẩm H - sinh năm: 1971 (Có mặt);
2. Lâm Thành T, sinh ngày 02/02/2002;
3. Lâm Thành P, sinh ngày 14/7/2004;
4. Lâm Ngọc Q, sinh ngày 12/10/2006.

(Bà Phan Cẩm H là người đại diện theo pháp luật cho các cháu T, P, Q).

Cùng địa chỉ: Khu phố N, thị trấn K , huyện K tỉnh K .

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cuả nguyên đơn (T, P , Q): Luật sư Nguyễn Trần Thụy Q là luật sư cộng tác viên của trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

*** <u>Bị đơn</u>:** 1. Lâm Thành K - 1979 (Có mặt).
2. Lâm Thành N - 1981(Có mặt).

Cùng địa chỉ:Khu phố N , thị trấn K , huyện K tỉnh K .

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cuả bị đơn: Luật sư Phạm Văn C – thuộc văn phòng luật sư Phạm Văn C, đoàn luật sư tỉnh K (Có mặt).

Địa chỉ: 44 H, Thành phố R tỉnh K .

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ủy ban nhân dân huyện K (Xin xử vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn K, huyện K, tỉnh K .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo khởi kiện ngày 14/09/2015 và lời khai tại tòa nguyên đơn bà Phan Cẩm H và Lâm Thành T , Lâm Thành P ;Lâm Ngọc Q (Bà H là người đại diện theo pháp luật cho T, P, Q trình bày.

Bà H chung sống như vợ chồng với ông Lâm Bửu V từ năm 2002 (không có đăng ký kết hôn) trên phần nhà đất hiện đang tranh chấp thừa kế cho đến năm 2012 (khi có quyết định cưỡng chế của cơ quan thi hành án huyện K).Quá trình sống chung với ông V có 2 đứa con chung gồm Lâm Thành P và Lâm Ngọc Q, ngoài ra bà H có một người con riêng là Lâm Thành T (khi về chung sống với ông V thì T chỉ 1 tuổi) nhưng ông V cũng xem như con ruột ông V và đứng tên cha trong giấy khai sinh của T, trước khi bà H về chung sống với ông V thì ông V đã có vợ là bà Lê Huỳnh N (đã chết), giữa ông Vi với bà N có 2 người con chung là Lâm Thành K sinh năm 1979 và Lâm Thành N sinh năm 1981,ngoài ra ông V không còn người con riêng nào khác. Ngày 25/6/2009 ông V chết. Di sản để lại là một căn nhà diện tích 95,46m^2 trên phần đất 240m^2 tọa lạc tại khu phố C, thị trấn K huyện K tỉnh K .

Tài sản tranh chấp có nguồn gốc: Do ông Lâm Bửu V và ông Lâm Thành K (Bên B) mua của Công ty phát triển nhà K (Bên A) theo hợp đồng số 41/HĐMB ngày 18/9/2007 có diện tích nhà đất như sau.

1./Về đất ở: Có diện tích khuôn viên là 227,01m^2 (trong đó diện tích đất ở trong hạn mức là 200m^2, diện tích đất ở vượt hạn mức là 27,01m^2 đất ở vị trí 1 đường Nguyễn Hiền Đ, thị trấn K, huyện K tỉnh K .

2./ Về nhà ở có căn nhà với diện tích xây dựng 57,3m^2, diện tích sử dụng 53m^2, loại nhà trệt, bán kiên cố, liền kế chung vách, cấp hạng nhà:T2.2, móng gạch, khung cột bằng gỗ, tường gạch, mái Fibroximent, nền sàn xi măng, tỷ lệ chất lượng còn lại là 15% (Nhà đã hư hỏng bên B phải tự cải tạo sữa chữa lại để ở, Công ty không chịu trách nhiệm về các thiệt hại do tình trạng hư hỏng nhà gây ra).

Giá bán nhà và tiền sử dụng đất là 38.543.000đ gồm.

- Tiền sử dụng đất là 36.322.000đ.
- Giá bán nhà là 2.212.000đ.

Diện tích đất có thể tăng hoặc giảm theo thực tế khi đo đạc làm thủ tục cấp giấy CNQSDĐ và QSH nhà.Nếu diện tích tăng hoặc giảm thì giá bán trên sẽ được điều chỉnh theo giá thực tế tăng, giảm.

Do ông V công tác trong doanh nghiệp nhà nước được 28 năm, ông K công tác được 01 năm nên được giảm tiền mua nhà ở theo quyết định số 64/1998/QĐ-TTg ngày 21/3/1998 của Chính phủ về việc giảm tiền mua nhà ở cho một số đối tượng khi mua nhà ở đang thuê thuộc sở hữu nhà nước, mỗi năm được giảm 100.000đ, ông V công tác 28 năm được giảm 2.800.000đ, ông K công tác được 01 năm nên được giảm 100.000đ tiền mua nhà.

Cộng chung được giảm tiền mua nhà ở là 2.900.000đ (*Hai triệu chín trăm nghìn đồng)*.Vì vậy giá bán nhà còn lại phải nộp là 0đ (tức không phải nộp tiền mua nhà).

Số tiền sử dụng đất ông V và K phải trả là 36.322.000đ *(Ba mươi sáu triệu ba*

trăm hai mươi hai nghìn đồng).

Phương thức thanh toán: Trả chậm 10 năm trả từ 2008 đến năm 2017 (bằng tiền đồng Việt Nam), trả lần đầu = 20% với số tiền 7.265.000đ, số tiền còn lại những năm sau phải trả tiếp là 29.057.000đ. Mỗi năm phải trả không dưới 2.906.000đ cộng với tiền lãi tính theo lãi xuất tiền gửi không kỳ hạn của dân cư tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Kiên Giang vào thời điểm thanh toán và nhân với thời gian nợ tiền. Thời điểm bên B phải thanh toán đến kỳ trong năm không quá ngày 18/9 hàng năm.

Theo biên bản thanh lý hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước số 41A/TLHĐ ngày 14/7/2009 thì bên B phải thanh toán cho bên A với tổng số tiền 36.322.000đ (tiền đất) +1.589.000đ (là tiền lãi trả chậm theo Nghị quyết số 23/2006/NQ-CP) = 37.911.000đ. Trong tổng số tiền 37.911.000đ bên B (gồm ông K và ông V) đã thanh toán cho bên A như sau.

- Anh K đã đóng ngày 07/5/2008 với số tiền 7.265.000đ.
- Ông V đóng ngày 20/10/2008 với số tiền 3.065.000đ.

Sau khi ông V chết (chết ngày 25/6/2009) thì ông K tự liên hệ thanh lý hợp đồng và đóng số tiền còn lại 27.581.000đ vào ngày 14/7/2009. Nay bà H và T, P, Q (bà H là người đại diện theo pháp luật cho T, P, Q) khởi kiện ông K và ông N yêu cầu chia toàn bộ giá trị di sản thừa kế của ông Lâm Bửu V để lại cho các con chung, yêu cầu được nhận phần đất trống có diện tích là 119,4m^2 trong tổng thể 240m2 đất để ở theo bản vẽ ngày 05/9/2016 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K (BL130, 131) vì phần đất có nhà bà không có tiền để thối trả lại cho ông K. Đồng thời bà H có yêu cầu chia cho bà một phần công sức đóng góp, tôn tạo, quản lý nhà, đất từ trước đến nay.

Riêng phần tiền mà anh K đã đóng thay cho ông V để thanh lý hợp đồng thì T, P, Q sẽ trả lại cho anh K, bởi vì tiền mua nhà, đất là tiền trả góp 10 năm nhưng chưa đến hạn thanh toán mà anh K tự trả trước mà không thông qua ý kiến các đồng thừa kế khác hoặc người giám hộ của các cháu là bà H .

Tại phiên tòa bà H rút yêu cầu khởi kiện của mình đối với phần công sức đóng góp 50 xe đất tại ấp C xã K huyện K và rút phần yêu cầu chia di sản thừa kế của ông V để lại, đồng thời rút yêu cầu khởi kiện đối với phần yêu cầu hủy giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K .

Đề nghị điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông K để cấp cho các cháu T, P, Q phần diện tích 119,4m^2 để sử dụng (do bà H là người đại diện theo pháp luật cho các con của bà).

Bà H thống nhất theo kết quả chứng thư thẩm định giá số Vc 18/05/31/BĐS-KG ngày 31/5/2018 và công văn số 052/CV-SIVC-KG ngày 14/6/2018 của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá M.

** Bị đơn ông Lâm Thành K và Lâm Thành N trình bày như sau:*

Ông V có 02 người vợ: Vợ thứ nhất là bà Lê Huỳnh N (chết năm 1992) giữa ông V và bà N có con chung là Lâm Thành K, Lâm Thành N; vợ thứ hai là Huỳnh Thị P (đã ly hôn vào năm 2002) không có con chung, riêng cha mẹ ông V đã chết. Năm 2004, ông V chung sống như vợ chồng với bà Phan Cẩm H nhưng không có đăng ký kết hôn

và có hai người con chung là Lâm Thành P và Lâm Ngọc Q, riêng Lâm Thành T là con riêng của bà H được ông V nuôi dưỡng từ nhỏ. Ông Lâm Bửu V chết ngày 25/6/2009 không để lại di chúc. Di sản để lại là căn nhà và phần đất có diện tích 240m^2 mà ông V và ông K mua Công ty phát triển nhà K tọa lạc tại khu phố C , thị trấn K huyện K tỉnh K.

Về nguồn gốc di sản: Do anh K và ông V đều là công nhân nhà máy xi măng H nên được Nhà nước bán hóa giá căn nhà và đất thời hạn để hoàn tất việc thanh toán tiền là 10 năm (từ năm 2008 đến năm 2017).

Cụ thể nhà và tiền sử dụng đất là 38.543.000đ; Trong đó:

Tiền sử dụng đất là 36.322.000đ.

Giá bán nhà là 2.212.000đ nhưng được miễn giảm tiền mua nhà 2.900.000đ (ông V được miễn 2.800.000đ, anh K được miễn 100.000đ tương đương thâm niên công tác được miễn 100.000đ/1năm nên không phải đóng tiền nhà theo quyết định số 64/1998/QĐ-TTg ngày 21/3/1998 của Chính phủ về việc giảm tiền mua nhà ở cho một số đối tượng khi mua nhà ở đang thuê thuộc sở hữu nhà nước, cộng chung được giảm tiền mua nhà ở là 2.900.000đ *(Hai triệu chín trăm nghìn đồng)*.Vì vậy giá bàn nhà còn lại phải nộp là 0đ (tức không phải nộp tiền mua nhà).

Ngày 18/9/2007 anh K nộp 7.265.000đ; ngày 20/10/2008 ông V nộp 3.065.000đ; Sau khi ông V chết ngày 25/6/2009, thì anh K nộp hết số tiền còn lại 27.581.000đ vào ngày 25/6/2009 (Gồm cả tiền lãi trả chậm là 1.589.000đ) để được thanh lý hợp đồng mua bán nhà (theo biên bản thanh lý hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước số 41A/TLHĐ ngày 14/7/2009).

Phần di sản thừa kế đo đạc thực tế gồm căn nhà 95,46m^2 trên phần đất 240m^2 tọa lạc tại Khu phố C, thị trấn K (Theo biên bản đo đạc ngày 27/8/2014 của phòng tài nguyên và môi trường huyện K và Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương lập) và bản vẽ của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Kiên Lương (Trong đó 216m^2 đất đã được cấp giấy theo giấy chứng nhận BO 252682 cho ông Lâm Thành K ngày 10/7/2013, có 200m^2 đất đô thị và 16 m^2 đất trồng cây lâu năm, ngoài ra còn có 24m^2 đất trồng cây lâu năm chưa được cấp giấy CNQSDĐ).

Nay bà H và các cháu T, P, Q, khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế thì ông K và ông N có ý kiến như sau:

Giữ nguyên toàn bộ hiện trạng nhà đất để ông K sử dụng, bởi vì trong tổng thể 240m^2 đất trên là tài sản chung của ông K và ông Lâm Bửu V được nhà nước hóa giá đã được ông và cha ông đã trả tiền đầy đủ.

Ông K yêu cầu được hưởng ½ giá trị tài sản trên là của riêng ông K. Còn ½ giá trị tài sản còn lại của ông Lâm Bửu V thì đồng ý chia đều cho 5 thừa kế khác (gồm, K , N, T, P, Q) bằng cách ông K sẽ nhận đất, nhà, ông sẽ thối trả lại số tiền theo giá trị cho các đồng thừa kế khác gồm N, T, P, Q, mỗi người một phần di sản của ông V chứ không đồng ý chia cho bà Hvì bà H không phải là vợ của ông V. Ông chỉ đồng ý chia phần công sức cải tạo, sửa chửa nhà của bà H theo quy định của pháp luật. Đồng ý theo kết quả chứng thư thẩm định giá ngày 14/6/2018.

* Ý kiến của Ủy Ban Nhân Dân huyện K.

Tại công văn số 196/UBND-TNMT ngày 15/9/2016 Uỷ bản nhân dân huyện K xác định phần đất tranh chấp thừa kế có tổng diện tích là 240m^2 đất tọa lạc tại khu phố C thị trấn K huyện K tỉnh K, trong đó có 216m^2 (có 200m^2 đất ở đô thị và 16m^2 đất trồng cây lâu năm) do anh Lâm Thành K hiện đang đứng tên sử dụng, ngoài ra còn có 24m^2 đất trồng cây lâu năm chưa được cấp giấy CNQSDĐ. Căn cứ vào bản án dân sự phúc thẩm số 195/2011/DSPT ngày 31/8/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang và Quyết định thi hành án số 367/QĐ-CCTHA ngày 03/4/2012 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kiên Lương nên UBND huyện Kiên Lương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nói trên cho ông Lâm Thành K theo Giấy chứng nhận QSD đất số BO 252682 ngày 10/7/2013. Trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lâm Thành K được thực hiện theo đúng quy định tại khoản 1,2 điều 50 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của chính phủ về thi hành luật đất đai năm 2003.

Mặc dù đã được Tòa án xét xử và động viên hòa giải nhiều lần nhưng các bên vẫn giữ nguyên ý kiến của mình. Các đương sự khẳng định hiện trạng đất hiện nay như lúc mua, không khai phá thêm, ½ của phần diện tích đất 240m^2 và căn nhà trên đất là di sản thừa kế đang tranh chấp.

Theo chứng thư thẩm định giá số Vc 18/05/31/BĐS-KG ngày 31/5/2018 và công văn số 052/CV-SIVC-KG ngày 14/6/2018 về việc điều chỉnh chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá M thì tài sản tranh chấp có giá trị như sau.

Về đất gồm 240m^2: Trong đó có 200m^2 đất ở tại đô thị có giá 7.304.000đ/1m^2 = 1.460.800.000đ và 16m^2 đất trồng cây lâu năm có giá 6.180.000đ/1m^2 = 98.880.000đ; Đối với phần đất chưa được cấp giấy CNQSDĐ là 24m^2 nhưng được ủy Ban Nhân Dân huyện K xác định là đất trồng cây lâu năm cũng có giá 6.180.000/1m^2 = 148.320.000đ. Tổng giá trị đất có giá 1.708.000.000đ.

Công trình xây dựng còn lại trị giá 97.911.000đ.

Tổng giá trị nhà và đất là 1.805.911.000đ *(Một tỷ tám trăm lẽ năm triệu chín trăm mười một nghìn đồng)*.

- Đối với cây trồng trên đất đã chết hoặc bị chặt phá nên các bên đương sự thống nhất không yêu cầu Tòa án xem xét.

Luật sư Nguyễn Trần Thụy Q là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các nguyên đơn T, P, Q trình bày: Đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các cháu T, P, Q được sử dụng phần đất vì các cháu cần có đất để ở, và yêu cầu công sức của bà H bởi vì tại thời điểm hóa giá nhà năm 2007 thì căn nhà chỉ còn giá trị chất lượng còn lại là 15%, nhưng đến thời điểm định giá theo chứng thư định giá ngày 31/5/2018 thì chất lượng nhà còn lại là 40%, chứng tỏ giá trị nhà có nâng lên trong thời gian bà H chung sống với ông V là có phần công sức của bà H trong việc cải tạo sửa chửa nhà, ngoài ra bà H cũng có công chăm sóc nuôi dạy con cái cho ông V đi làm, việc ông K đi đóng tiền nhà còn lại sau khi ông V chết mà không thông qua ý kiến các đồng thừa kế khác và bà H (là người giám hộ và cũng là người đại diện theo pháp luật của các cháu T, P, Q) là không đúng nên lỗi này thuộc về ông K vì vậy không thể để cho ông K

hưởng di sản của ông V theo tỷ lệ đã đóng và thanh lý hợp đồng như yêu cầu của ông K.

Luật sư Phạm Văn C là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Lâm Thành K trình bày: Đề nghị Hội Đồng xét xử bác đơn khởi kiện của các đồng nguyên đơn; giữ nguyên vào giao toàn bộ phần nhà đất cho ông K sử dụng vì giữa các nguyên đơn và ông K tranh chấp gay gắt nếu ở gần nhau thì sẽ gây xích mích mâu thuẫn về sau, ông K sẽ thối trả lại theo tỷ lệ suất thừa kế trên toàn bộ số tài sản mà ông V để lại là 14,44% chia đều cho 5 thừa kế, (vì ông V chỉ đóng số tiền 3.065.000đ và được thâm niên công tác 28 năm tương đương với 2.800.000đ, như vậy cộng hai khoản thì ông V chỉ mới đóng 5.865.000đ = 14,44%). Còn ông K đã đóng 7.265.000đ; 27.381.000đ và thâm niên công tác một năm là 100.000đ. Tổng cộng ông K đã đóng 34.646.000đ = 85,56%. Bà H chỉ về chung sống với ông V từ năm 2004 và không phải vợ của ông V nên không được chia công sức đóng góp. Tài sản là của ông V và ông K nên khi ông V chết thì ông K có quyền đóng hết số tiền còn lại để sử dụng đất chứ không cần thông qua các đồng thừa kế khác hoặc người giám hộ của họ.

Tại phiên tòa đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Kiên Lương phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Nhìn chung kể từ khi thụ lý đến khi xét xử Thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử đã thực hiện hoạt động tố tụng đúng quy định, tuy nhiên vụ án đã bị quá thời hạn xét xử.

Về nội dung: Đề nghị hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phần yêu cầu khởi kiện của bà H yêu cầu hưởng 1 suất thừa kế của ông V, và phần công sức đóng góp vào phần đất tại ấp C xã K huyện K tỉnh K. Đình chỉ việc yêu cầu hủy giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H do bà H rút các yêu cầu này.

Phần còn lại chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Cẩm H , đề nghị xem xét công sức đóng góp và quản lý di sản của bà H trong khối di sản thừa kế của ông V để lại ở mức hợp lý vì giá trị tài sản tăng lên là có công sức đóng góp, quản lý của bà H và chính bản thân ông K , ông N cũng đồng ý chia công sức đóng góp, quản lý cho bà H chứ không phản đối gì. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của T, P, Q (Bà H là người đại diện theo pháp luật cho T, P, Q) chia di sản thừa kế của ông V theo pháp luật gồm 5 phần cho K, N, T, P, Q , theo đó chia theo hiện vật cho các cháu T, P, Q được hưởng phần đất trống với diện tích 119,4m^2, và thối trả lại cho K, N phần tiền theo giá trị được hưởng. Việc chia di sản thừa kế bằng hiện vật như trên là phù hợp và cũng không làm giảm đi giá trị của tài sản thừa kế, hơn nữa hiện tại bà H và các con không có đất để ở mà phải đi ở trọ ngoài nên được nhận phần đất là có cơ sở chấp nhận. Hơn nữa ông K cũng đã có phần đất 120,6m^2 kế bên.

Sau khi án có hiệu lực, đề nghị điều chỉnh lại giấy CNQSDĐ đã cấp cho ông Lâm Thành K và cấp cho nguyên đơn phần đất mà họ được hưởng thừa kế.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật: Tranh chấp giữa bà Phan Cẩm H, Lâm Thành T, Lâm

Thành P; Lâm Ngọc Q với ông Lâm Thành K và Lâm Thành N là tranh chấp thừa kế theo pháp luật xảy ra trước ngày Bộ Luật Dân Sự năm 2015 có hiệu lực nên áp dụng Bộ luật dân sự 2005 để giải quyết.

[2] Về thủ tục tố tụng: Đây là vụ án tranh chấp thừa kế tài sản theo Khoản 5 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, căn cứ Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương tỉnh Kiên Giang .

[3] Xét về hàng thừa kế: Các bên thống nhất hàng thừa kế thứ nhất của ông V có 05 người gồm Lâm Thành T, Lâm Thành P ; Lâm Ngọc Q ; Lâm Thành K và Lâm Thành N ngoài ra không còn ai khác. Riêng bà H không phải là vợ hợp pháp của ông V do sống chung như vợ chồng với ông V từ năm 2002 nhưng không có đăng ký kết hôn nên không được pháp luật công nhận là vợ chồng nên bà H không được hưởng thừa kế của ông V.

[4] Xét về nguồn gốc tài sản thừa kế. Các đương sự đều thống nhất căn nhà và đất đang tranh chấp do anh K và ông V mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước của Công ty phát triển nhà K tại hợp đồng số 41/HĐMB ngày 18/9/2007 với giá 38.534.000đ (trong đó tiền sử dụng đất là 36.322.000đ, giá bán nhà là 2.212.000đ) nhưng được miễn giảm 2.900.000 đồng tiền nhà (ông V được miễn 2.800.000đ, anh K được miễn 100.000đ) tương đương thâm niên công tác được miễn là 100.000đ/1 năm nên không phải nộp tiền nhà.

Số tiền đất còn lại phải nộp là 36.322.000đ được trả chậm trong thời hạn 10 năm từ năm 2008 đến năm 2017. Ngày 18/9/2007 anh K nộp 7.265.000đ; ngày 20/10/2008 ông V nộp 3.065.000đ; sau khi ông V chết thì anh K nộp hết số tiền còn lại là 27.581.000đ (gồm cả tiền lãi trả chậm đến ngày nộp là 1.589.000đ) vào ngày 25/6/2009 để được thanh lý hợp đồng mua bán nhà theo biên bản thanh lý hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước số 41A/TLHĐ ngày 14/7/2009.

*** Về căn nhà**: Có giá trị là 2.212.000đ. Hợp đồng mua nhà được điều chỉnh bởi điều 2 quyết định số 64/1998/QĐ-TTg ngày 21/3/1998 của Chính phủ về việc giảm tiền mua nhà ở cho một số đối tượng khi mua nhà ở đang thuê thuộc sở hữu nhà nước được quy định như sau:

"Điều 2. *Tiền mua nhà ở được giảm như sau:*

1. Mức tiền mua nhà ở được giảm 100.000 đồng cho mỗi năm công tác…

4. Việc giảm tiền mua nhà ở theo các mức nói trên không được tính trùng về thời gian, đối tượng. Mỗi đối tượng chỉ được giảm một lần khi mua nhà ở đang thuê thuộc sở hữu Nhà nước.

5. Trong một hộ gia đình có nhiều thành viên có tên trong cùng hợp đồng thuê nhà hoặc cùng hộ khẩu thường trú thuộc diện được giảm tiền mua nhà thì được cộng số tiền mua nhà ở được giảm của từng thành viên để tính tổng số tiền mua nhà ở được giảm của cả hộ gia đình, nhưng mức giảm tối đa không được vượt quá tiền nhà ***(không bao gồm tiền sử dụng đất)*** *trong giá bán nhà****".***

Như vậy ông V công tác 28 năm, ông K công tác 01 năm nên tổng số tiền được giảm 1 năm là 100.000đ x 29 năm = 2.900.000đ, trong khi đó giá nhà là 2.212.000đ nên không phải nộp tiền mua nhà. Do đó giá trị căn nhà hiện nay phải được chia theo tỷ lệ

28/1 trong đó ông V được hưởng 28 phần, ông K được hưởng 1 phần. Theo kết quả định giá căn nhà còn giá trị 97.911.000đ/29 phần = 3.376.000đ/1 phần. Như vậy ông K được hưởng 1 phần = 3.376.000đ, còn lại 28 phần của ông Vinh là 28 x 3.376.000đ = 94.528.000đ.

Xét về công sức đóng góp, quản lý của bà H đối với căn nhà: Căn nhà này trước khi ông V và ông K mua vào năm 2007 thì bà H đã sống trong căn nhà này, mặc dù bà H không phải là vợ của ông V theo quy định của pháp luật nhưng trong thời gian chung sống với ông V trong căn nhà từ năm 2004 cho đến khi ông V chết, thậm chí sau khi ông V chết thì bà H cũng còn sống trong căn nhà này do đó việc bà H có đóng góp công sức đóng góp, quản lý tài sản trong khối tài sản chung này là có bởi vì khi hóa giá căn nhà vào năm 2007 thì chất lượng còn lại là 15%, nhưng giá trị chất lượng thẩm định hiện nay là 40%, chứng tỏ căn nhà có tu sửa cải tạo, quản lý của bà H trong thời gian bà H về chung sống với ông V, hơn nữa khi ông V đi làm thì bà H ở nhà chăm sóc nuôi dưỡng con chung nên trước khi chia di sản thừa kế của ông V theo tỷ lệ cho các thừa kế khác thì phải trừ đi một phần công sức đóng góp, cải tạo sửa chữa, quản lý của bà H đã làm tăng giá trị nhà do vậy Hội đồng xét xử xem xét công sức của bà H được chia 1 phần giá trị căn nhà tương đương với một suất thừa kế trên tổng giá trị căn nhà mới phù hợp, cụ thể bà H được hưởng 1 phần giá trị căn nhà của ông V để lại thừa kế là 94.528.000đ/6 = **15.754.000đ** (Phần công sức của bà H).

Phần còn lại là di sản thừa kế của ông V để lại là 94.528.000đ - 15.754.000đ = 78.774.000đ được chia cho 5 đồng thừa kế hàng thứ nhất gồm (T, P, Q, K, N) thì được tính như sau 78.774.000đ/5 = 15.754.800đ/1người. Như vậy T, P, Q được hưởng giá trị căn nhà là 15.754.800đ x3 = **47.264.400đ.**

Anh K và ông N mỗi người được hưởng giá trị căn nhà là **15.754.800đ.**

Do căn nhà này anh K được sử dụng nhà nên anh K có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà H phần công sức đóng góp tôn tạo, sửa chữa, quản lý lúc chung sống với ông V là 15.754.000đ và trả các đồng thừa kế khác phần giá trị di sản được chia như sau.

Trả cho các cháu T, P, Q tổng số tiền 47.264.400đ; Trả cho anh N là 15.754.800đ.

*** Về đất**: Tổng giá trị đất lúc mua là 36.322.000đ.

Nhưng thực tế số tiền trên bên B đã thanh toán cho bên A tổng cộng 37.911.000đ (trong đó có thêm 1.589.000đ là tiền lãi trả chậm theo nghị quyết số 23/2006/NQ-CP).

- Anh K đã trả ngày 07/5/2008 với số tiền 7.265.000đ.
- Ông V trả ngày 20/10/2008 với số tiền 3.065.000đ.

Theo hợp đồng thì mua nhà được trả chậm trong vòng 10 năm từ 2008 – 2017. Sau khi ông V chết ngày 25/6/2009 thì ông K tự liên hệ thanh lý hợp đồng và đóng số tiền 27.581.000đ còn lại vào ngày 14/7/2009.

Theo quy định tại điều 3 của hợp đồng mua bán nhà có nêu *'Trường hợp người mua nhà đất mất đi thì sẽ xử lý theo điều 9 nghị định 64/CP ngày 5/7/1997 của Chính phủ (Điều 9 nghị định 64/cp quy định: Nếu người mua nhà chết thì những người trong diện thừa kế được tiếp tục trả tiền mua nhà để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở)".*

Theo hợp đồng số tiền còn lại sẽ được trả dần trong vòng 10 năm, nếu người mua

chết thì phải do những người trong diện thừa kế được tiếp tục trả tiền mua nhà để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Trong trường hợp này ông V và ông K là đồng sở hữu, sử dụng đất nói trên, lẽ ra khi ông V chết thì anh K phải hỏi các đồng thừa kế khác của ông V hoặc bà H là người giám hộ và cũng là người đại diện theo pháp luật của họ có chấp nhận nộp tiền theo nghĩa vụ còn lại của ông V hay không, trường hợp những người này từ chối nghĩa vụ nộp tiền thay cho ông V thì anh K mới có quyền nộp hết số tiền thuộc nghĩa vụ của ông V. Tuy nhiên việc anh K đã tự ý đóng hết số tiền đất thuộc nghĩa vụ của ông V là lỗi của ông K do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận quan điểm của luật sư Phạm Văn C đề nghị chia theo tỷ lệ phần trăm số tiền mà ông K và ông V đã đóng (ông V đóng 14,44%; ông K đóng 85,56%).

Do lỗi của ông K nên Hội Đồng Xét Xử chỉ buộc các đồng thừa kế phải trả lại cho anh K số tiền mà anh đã đóng thay cho các đồng thừa kế khác theo tỷ lệ nghĩa vụ của các thừa kế và phần tiền lãi tính từ thời điểm anh K nộp đến thời điểm xét xử sơ thẩm.

Trong tổng số tiền mua đất thì mỗi bên phải nộp là 36.322.000đ/2 = **18.161.000đ** cộng với số tiền lãi phát sinh là 1.589.000đ/2 =**794.500đ** (1.589.000đ là tiền lãi trả chậm theo nghị quyết số 23/2006/NQ - CP).

Như vậy ông K và ông V mỗi người phải có nghĩa vụ nộp tiền đất và lãi đến thời điểm ông K trả là 18.161.000đ + 794.500đ = **18.955.500đ**.

Nhưng trước đó ông K đã nộp 7.265.000đ thì lẽ ra ông K chỉ phải nộp thêm số tiền còn lại là 18.955.500đ - 7.265.000đ = **11.690.500đ** (Trong đó 10.896.000đ là tiền mua đất và 794.500đ tiền lãi phạt).

Số tiền đất ông V đã nộp là 3.065.000đ thì lẽ ra phải nộp số tiền còn lại là 18.955.500đ – 3.065.000đ = 15.890.000đ (Trong đó 15.095.500đ tiền đất và tiền lãi phạt là 794.500đ).

Xét thấy sau khi ông V chết thì các đồng thừa kế khác phải có nghĩa vụ trả số tiền sử dụng đất và tiền phạt lãi còn lại của ông V là 15.890.500đ để được hưởng di sản thừa kế của ông V, như vậy mỗi thừa kế phải đóng là 15.890.500đ/5 = **3.178.100đ**.

Như vậy tổng số tiền còn lại mà ông K phải nộp gồm 11.690.500đ + 3.178.100đ (phần nghĩa vụ của ông K phải đóng một suất thừa kế để được hưởng di ản của ông V) = **14.868.600đ**.

Nhưng do trước đó ngày 14/7/2009 anh K đã nộp số tiền 27.581.000đ để thanh lý hợp đồng. Như vậy sau khi đối trừ phần nghĩa vụ của anh K phải nộp thì anh K đã nộp dư là 27.581.000đ – 14.868.600đ = **12.712.400đ**.

Số tiền ông K nộp dư này thuộc nghĩa vụ của các thừa kế T, P, Q và N phải nộp để được hưởng thừa kế của ông V , do đó các thừa kế này có nghĩa vụ hoàn trả lại cho anh K số tiền **12.712.400đ** và tiền lãi phát sinh từ ngày 15/7/2009 cho đến nay là 9 năm 01 tháng = 109 tháng x 0,75%/tháng x 12.712.400đ = **10.392.000**đ (tiền lãi).

Cụ thể 12.712.400đ (gốc) + 10.392.000đ (lãi) = **23.104.400đ**/4 (T, N,P,Q) = 5.776.000đ.

Trong đó T, P, Q, phải trả cho anh K 5.776.000 x 3 = **17.328.000đ**.

N phải trả cho anh K là 5.776.000đ

* Về giá trị thực tế hiện nay của phần đất như sau:

Theo chứng thư thẩm định giá số Vc 18/05/31/BĐS-KG ngày 31/5/2018 và công văn số 052/CV-SIVC-KG ngày 14/6/2018 về việc điều chỉnh chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá M thì phần đất tranh chấp thừa kế này là tài sản chung của ông V và ông K mỗi người được hưởng ½ với diện tích 240m^2 có giá trị 1.708.000.000đ/2 = 854.000.000đ.

Như vậy phần di sản là đất của ông V để lại có giá trị là 854.000.000đ.

Xét công sức đóng góp, của bà H vào khối tài sản chung với ông V: Hội đồng xét xử chia một phần công sức đóng góp của bà H đối với phần đất này rồi chia cho các thừa kế khác mới hợp lý, bởi vì bà H chung sống với ông V như vợ chồng từ năm 2004 cho đến năm 2012, mặc dù bà H không được pháp luật thừa nhận là vợ của ông V, nhưng phần nhà đất này được ông V, ông K mua vào năm 2007 là trong thời gian bà H chung sống với ông V, thấy rằng công sức đóng góp của bà H như làm việc nhà; thai sản, nuôi dưỡng, chăm sóc, giáo dục con chung cho ông V đi làm cũng được xem là lao động có thu nhập trong gia đình, vì vậy cần xem xét hoàn cảnh công sức đóng góp của bà H vào việc tạo lập, duy trì và phát triển tài sản này. Tuy nhiên ông V chỉ mới nộp số tiền đất là 3.065.000đ tương ứng với tỷ lệ là 8,4% của tổng số tiền mua đất 36.322.000đ (còn lại là cho trả chậm), nên chỉ chia cho bà H trong tỷ lệ số tiền ông V đã đóng, do đó bà H được hưởng 50%, ông V 50% của 8,4% số tiền đã đóng này.

Di sản đất ông V để lại là 854.000.000đ được chia công sức đóng góp của bà Htrong khối di sản chung là 50% của 8,4% số tiền 854.000.000đ. Cụ thể 8,4% x 854.000.000đ = 71.736.000đ/2 = **35.868.000**đ.

Sau khi trừ công sức đóng góp của bà H 35.868.000đ thì di sản ông V còn lại như sau: 854.000.000đ - 35.868.000đ = **818.132.000**đ/5 (chia cho 5 suất thừa kế) = **163.626.400**đ/1 suất thừa kế.

Như vậy T, P, Q được hưởng tương đương giá trị 163.626.400đ x3 = 490.879.200đ.Ông K được hưởng 163.626.400đ, ông N được hưởng 163.626.400đ.

Xét thấy yêu cầu của bà H và các cháu T, P , Q (do bà H là người đại diện theo pháp luật) được ở phần đất trống có diện tích 119,4m^2 là có cơ sở chấp nhận bởi vì sau khi chia cho các cháu T, P, Q phần diện tích đất này thì phần diện tích đất còn lại mà anh K được sử dụng là 120,6m^2 và căn nhà có diện tích 95,46m^2 tọa lạc trên đất cũng đảm bảo quyền lợi của anh K (theo tờ trích đo địa chính ngày 05/9/2016 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K). Do được sử dụng đất nên các cháu T, P, Q phải trả lại số tiền theo xuất thừa kế mà anh K và anh N được hưởng.

Tổng số tiền và đối trừ nghĩa vụ như sau: T, P, Q phải trả cho ông K số tiền 1 suất thừa kế là 163.626.400đ + 17.328.000đ (khoản tiền gốc và lãi mà T, P, Q phải trả cho K) = **180.954.000đ.**

Nhưng do anh K được sử dụng căn nhà nên phải đối trừ cho các cháu T, P, Q như sau 180.954.000đ – 47.264.400đ (tiền nhà mà các cháu T, P,Q được hưởng) = **133.689.600đ**.

Lẽ ra theo phần đất được chia thì 240m^2/2= 120m^2, nhưng do ông K được sử dụng 120,6m^2 tức nhiều hơn 0,6m^2 đất trồng cây lâu năm nên ông K phải trả phần chênh

lệch 0,6m^2 này cho các cháu T, P, Q.

Cụ thể: 0,6m^2 x 6.180.000đ/1m^2 = 3.708.000đ.

Như vậy 133.689.600đ - 3.708.000đ = **129.981.600đ** đây là số tiền mà các cháu T , P, Q phải trả lại cho anh K để được sử dụng phần đất 119,4m^2.

Các cháu T, P, Q do được hưởng quyền sử dụng đất nên trả lại cho ông N số tiền 163.626.400đ (Suất thừa kế của ông N được hưởng từ ông V).

Do các cháu T, P, Q được hưởng phần đất 119,4m^2 nên phải trả phần công sức đóng góp của bà H trong khối tài sản chung với ông V là 35.868.000đ (nhưng do quyền lợi giữa bà H và các cháu T, P, Q không đối lập nhau nên hội đồng xét xử ghi nhận ý kiến của bà H không yêu cầu các cháu phải trả phần giá trị tiền công sức của bà trong phần đất mà các cháu được sử dụng).

Ông K chỉ phải trả cho ông N số tiền mà ông N được hưởng 1 suất thừa kế căn nhà là 15.754.800đ, nhưng được đối trừ số tiền gốc và lãi đến nay mà ông N phải trả cho ông K là 5.776.000đ. Số tiền còn lại ông K chỉ phải trả cho ông N là 15.754.800– 5.776.000đ = **9.978.800đ** nếu như ông N có yêu cầu.

Kiến nghị Uỷ ban nhân dân huyện K điều chỉnh lại giấy CNQSSĐ của ông Lâm Thành K để cho ông K được sử dụng phần đất 120,6m^2 và căn nhà có diện tích 95,46m^2 tọa lạc trên đất (theo tờ trích đo địa chính ngày 05/9/2016 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K trong đó có 100m^2 đất thổ cư và 20,6m^2 đất vườn), còn lại 119,4m^2 cấp cho các cháu T, P, Q, (do bà H là người đại diện theo pháp luật cho các cháu).

Xét quan điểm của luật sư Nguyễn Trần Thụy Q là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các nguyên đơn T, P, Q là có cơ sở chấp nhận bởi vì diện tích đất mà các cháu sử dụng là 119,4m^2 cũng không ảnh hưởng gì đến việc sử dụng đất của ông K, sau khi ông V chết việc ông K tự đóng số tiền mà không thông qua các đồng thừa kế khác hoặc người giám hộ các cháu (là bà H) là lỗi thuộc về ông K, riêng phần công sức đóng góp và quản lý của bà H đóng góp vào nhà đất là có nên phải chia cho bà H một phần tương xứng phù hợp pháp luật để bảo đảm quyền lợi cho bà H.

Xét quan điểm của luật sư Phạm Văn C là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Lâm Thành K là không có cơ sở chấp nhận bởi vì đây là tài sản chung của ông V và ông K nếu chia theo tỷ lệ % trên số tiền mà ông V đóng tương ứng 14,44%. Còn ông K đã đóng tương ứng 85,56%, rồi số di sản của ông V là 14,44% đem chia thừa kế cho các đồng thừa kế thì không đảm bảo quyền lợi cho các thừa kế khác bởi vì sau khi ông V chết ông K tự đóng hết số tiền còn lại nhưng không thông qua các đồng thừa kế khác hoặc người giám hộ và cũng là người đại diện theo pháp luật của họ là lỗi của ông K nên chỉ buộc các thừa kế khác phải trả lại cho ông K số tiền nghĩa vụ của ông V mà ông K đã đóng và tiền lãi theo quy định mà thôi. Đối với phần công sức đóng góp, quản lý của di sản của bà H là có và chính bản thân ông K và ông N cũng đồng ý chia cho bà H một phần công sức này (nhưng ông K, ông N không biết số tiền là bao nhiêu là hợp lý), Hội đồng xét xử đã cân nhắc các tình tiết để chia cho bà H phần công sức đóng góp, quản lý tôn tạo nhà, đất trong khối tài sản chung với ông V như trên nhằm đảm bảo quyền lợi của bà H.

Xét quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kiên Lương phù hợp với nhận định của hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí trên phần giá trị tài sản mà mình được hưởng.

Riêng các cháu P, Q là trẻ em nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Cháu T là người dưới 18 tuổi thuộc đối tượng không phải nộp tiền tạm ứng án phí, không phải chịu án phí theo điểm e khoản 1 điều 11 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Vì caùc leõ treân,

QUYEÁT ÑÒNH

Căn cứ vào khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 58, điều 65, Điều 66, Điều 68, Điều 69, Điều 141, Điều 640; Điều 676, Điều 679, Điều 688, Điều 733 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Căn cứ vào Điều 11, Điều 63 luật hôn nhân gia đình năm 2000.

Căn cứ điểm 3 Nghị quyết số 35/2000/QH10 ngày 09/6/2000 của quốc hội về việc hướng dẫn thi hành luật hôn nhân gia đình năm 2000.

1./ Tuyên xử:

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Phan Cẩm H gồm (đình chỉ 3 yêu cầu):

- Phần công sức đóng góp vào phần đất ở mé sông tại ấp C xã K huyện K tỉnh K .

- Phần yêu cầu được chia một suất thừa kế của bà Phan Cẩm H đối với di sản thừa kế của ông V để lại là nhà đất tọa lạc tại khu phố C, thị trấn K huyện K tỉnh Kiên Giang.

- Phần yêu cầu hủy giấy CNQSDĐ đã cấp cho ông Lâm Thành K.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện còn lại của bà Phan Cẩm H.

Bà Phan Cẩm H được hưởng phần công sức đóng góp, quản lý, cải tạo nhà đất gồm: 15.754.000đ (tiền nhà) + 35.868.000đ (Phần công sức đóng góp với ông V vào phần đất) = 51.622.000đ.

Số tiền trên buộc ông Lâm Thành K phải trả cho bà Phan Cẩm H 15.754.000đ (tiền công sức đóng góp nhà và cải tạo nhà của bà H, do anh K được sử dụng nhà nên phải có nghĩa vụ trả lại cho bà H).

Số tiền còn lại là 35.868.000đ (phần công sức đóng góp của bà H góp vào khối di sản là đất của ông V để lại) hiện do các cháu T, P, Q được hưởng phần đất 119,4m^2 nên phải trả phần công sức đóng góp của bà H trong khối tài sản chung với ông V là 35.868.000đ, nhưng do quyền lợi giữa bà H và các cháu T, P, Q không đối lập nhau nên hội đồng xét xử ghi nhận ý kiến của bà H không yêu cầu các cháu phải trả phần giá trị tiền công sức của bà trong phần đất mà các cháu được sử dụng.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các cháu Lâm Thành T; Lâm Thành P; Lâm Ngọc Q.

Các cháu Lâm Thành T; Lâm Thành P; Lâm Ngọc Q (do bà H là người giám hộ và đại diện theo pháp luật) được sử dụng phần đất trống có diện tích các cạnh là 3’4566’ = 119,4m^2 (trong đó 100m^2 đất ở đô thị và 19,4m^2 đất trồng cây lâu năm) có các cạnh

3’4 = 5,15m (có hướng Đông giáp đường Nguyễn Hoàng), cạnh 45 = 7,12m, cạnh 56= 8,56m (phía Nam giáp đường Tô Châu), cạnh 66’ = 9,30m, (phía Tây giáp đường thoát nước), cạnh 3’6’ = 13,25m (phía Bắc giáp đất anh Lâm Thành K).(theo tờ trích đo địa chính ngày 05/9/2016 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Kiên Lương) (BL 130; BL 131), đất tọa lạc tại khu phố C, thị trấn K huyện K tỉnh Kiên Giang.

Buộc các cháu Lâm Thành T; Lâm Thành P ; Lâm Ngọc Q (do bà H là người đại diện theo pháp luật và là người giám hộ của các cháu) phải trả cho ông Lâm Thành K số tiền **129.981.600đ** để được sử dụng phần đất 119,4m^2 nói trên.

Buộc các cháu Lâm Thành T; Lâm Thành P ; Lâm Ngọc Q (do bà H là người đại diện theo pháp luật và là người giám hộ cho các cháu) phải trả cho ông Lâm Thành N số tiền 163.626.400đ để được hưởng quyền sử dụng đất 119,4m^2 nói trên.

Ông Lâm Thành K được sử dụng phần đất với diện tích có các cạnh 1233’6’= 120,6m^2 , trong đó có cạnh 12= 3,6m, cạnh 23= 10,25m (phía bắc giáp đất ông Trần Văn Quý), cạnh 33’= 8,6m (phía Đông giáp đường Nguyễn Hoàng), cạnh 3’6’ = 13,25m (phía Nam giáp phần đất giao cho các cháu T, P, Q), cạnh 6’1= 8,2m (hướng Tây giáp cống thoát nước) (theo tờ trích đo địa chính ngày 05/9/2016 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K) (BL 130; BL 131) và căn nhà 95,46m^2 và các công trình phụ đang tồn tại trên đất 120,6m^2 (theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/8/2014 và chứng thư thẩm định giá ngày 31/5/2018), nhà, đất tọa lạc tại khu phố C, thị trấn K huyện K tỉnh Kiên Giang.

Buộc ông Lâm Thành K nộp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 252682 do UBND huyện K cấp ngày 10/7/2013 do anh Lâm Thành K đứng tên sử dụng (nộp tại cơ quan có thẩm quyền) để UBND huyện K điều chỉnh giấy CNQSDĐ theo diện tích thực tế mà anh K được sử dụng phần đất có diện tích và các cạnh nêu trên là 120,6m^2 (trong đó 100m^2 đất thổ cư và 20,6m^2 đất trồng cây lâu năm) theo tờ trích đo địa chính ngày 05/9/2016 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K, nhà, đất tọa lạc tại khu phố C, thị trấn K huyện K tỉnh Kiên Giang.

Sau khi điều chỉnh phần đất trên, đề nghị ủy Ban Nhân Dân huyện K cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất cho các cháu Lâm Thành T; Lâm Thành P; Lâm Ngọc Q (do bà H là người đại diện theo pháp luật và cũng là người giám hộ) được sử dụng phần đất trống có diện tích các cạnh là 3’4566’ = 119,4m^2 (trong đó 100m^2 đất ở đô thị và 19,4m^2 đất trồng cây lâu năm) có các cạnh nêu trên theo tờ trích đo địa chính ngày 05/9/2016 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K, đất tọa lạc tại khu phố C, thị trấn K huyện K tỉnh Kiên Giang.

Các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích mà mình được sử dụng theo quy định của pháp luật.

Anh Lâm Thành K phải trả cho anh Lâm Thành N số tiền 9.978.800đ **(**giá trị căn nhà còn lại sau khi trừ đi phần chênh lệch) nếu anh N có yêu cầu.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả khoản tiền trên thì người có nghĩa vụ còn phải chịu thêm 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.

2. Về án phí: Căn cứ điểm đ khoản 1 điều 12; khoản 1 điều 13; khoản 7 điều 27 Nghị quyết 326/2016UBTVQH ngày 30/12/2016 của UBTVQH;

Căn cứ điểm a khoản 7 điều 27; điều 48 Nghị quyết 326/2016UBTVQH ngày 30/12/2016 của UBTVQH;

Buộc bà Phan Cẩm H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền được hưởng là 15.754.000đ (Phần giá trị căn nhà bà H được hưởng) + 35.868.000đ phần giá trị đất theo công sức đóng góp của bà H được chia) = 51.622.000đ x 5% = 2.581.000đ *(Hai triệu năm trăm tám mươi mốt nghìn đồng)* nhưng được đối trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp trước là 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 06419 ngày 15/12/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kiên Lương, số tiền còn lại bà H phải nộp là 2.381.000đ *(Hai triệu ba trăm tám mươi mốt nghìn đồng).*

Buộc ông Lâm Thành N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là **8.680.000đ** *(vì 9.978.800đ là 1 xuất giá trị căn nhà được chia sau khi đối trừ nghĩa vụ + 163.626.400đ là 1xuất thừa kế giá trị đất = 173.605.200đ x 5% = 8.680.000đ).*

Buộc ông Lâm Thành K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là **8.969.000đ** *(Vì 15.754.800đ là 1 xuất được chia thừa kế theo giá trị căn nhà + 163.626.400đ là 1 xuất thừa kế giá trị đất = 179.381.200đ x 5% = 8.969.000đ).*

Riêng các cháu Lâm Thành P, Lâm Ngọc Q là trẻ em nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Đối với cháu Lâm Thành T là người dưới 18 tuổi thuộc đối tượng không phải nộp tiền tạm ứng án phí, không phải chịu án phí theo điểm e khoản 1 điều 11 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

* Về phí định giá là 4.569.000đ mỗi bên phải chịu ½ là 4.569.000đ/2 = 2.284.500đ, nhưng bà Phan Cẩm H đã nộp cho Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá M toàn bộ số tiền trên nên ông Lâm Thành K và Lâm Thành N phải trả lại cho bà Phan Cẩm H số tiền 2.284.500đ.

3. Quyền kháng cáo: Các bên đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng người vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết theo quy định./.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, 7a, b và 9 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện Kiên Lương;
- Thi Hành án Dân sự H. KL ;
- Những người TGTT;
- Lưu tập án, Hồ sơ;
- Lưu VP./.

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà

Trần Đình Đăng