TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 47/2023/DS-ST
Ngày 30-5-2023
V/v tranh chấp về thừa kế tài sản
và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Minh Thu

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Mạnh Hùng

Ông Đỗ Xuân Quyết

***- Thư ký phiên toà*:** Ông Nguyễn Ngọc Khánh - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Hinh - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 100/2022/TLST-DS ngày 05 tháng 10 năm 2022 về việc Tranh chấp về thừa kế tài sản và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40/2023/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 4 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 61/2023/QĐST-DS ngày 04 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Hoàng Thị N; địa chỉ: Xóm Đ, thôn L, xã L, huyện A, thành phố Hải Phòng; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Bà Hoàng Thị N: Anh Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1984; địa chỉ: Thôn C, xã N, huyện An D, thành phố Hải Phòng, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 07/12/2022); có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị D; địa chỉ: Xóm N, thôn LQ, xã L, huyện A, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn Bà Nguyễn Thị D: Anh Mai Trung N, sinh năm 1983; địa chỉ: Xóm A, thôn D, xã T, huyện A, thành phố Hải Phòng, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 04/4/2023) ; có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Chị Hoàng Kim N; địa chỉ: Xóm A, thôn D, xã T, huyện A, thành phố Hải Phòng; có mặt.

+ Chị Hoàng Thị N1; địa chỉ: Xóm B, xã Q, huyện A, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người đại diện của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chị Hoàng Kim N và Chị Hoàng Thị N1: Anh Mai Trung N, sinh năm 1983; địa chỉ: Xóm A thôn D, xã T, huyện A, thành phố Hải Phòng, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 04/4/2023) ; có mặt.

+ Ủy ban nhân dân huyện A, thành phố Hải Phòng; trụ sở: Thị trấn AD, huyện A, thành phố Hải Phòng; vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình giải quyết tại Tòa án và tại phiên tòa, nguyên đơn Bà Hoàng Thị N trình bày:

Bà Hoàng Thị N, sinh năm 1956, nơi cư trú: Xóm Đ, thôn L, xã L, huyện A, thành phố Hải Phòng. Bố Bà N là cụ Hoàng Viết Ư (đăng ký khai tử ngày 12/5/1993, thực tế mất ngày 16/11/1992 âm lịch, tức ngày 09/12/1992), mẹ Bà N là cụ Nguyễn Thị T mất ngày 28/6/1996 (đăng ký khai tử 20/7/1996). Bố mẹ Bà N chết không để lại di chúc. Bố mẹ cụ Ư là cụ Hoàng Viết L chết từ thời chống Pháp (trước 1954) và cụ Nguyễn Thị C chết năm 1970. Bố mẹ của cụ T là cụ Nguyễn Văn Y và cụ Nguyễn Thị D đều đã chết từ lâu (chết trước cụ Ư và cụ T). Cụ Ư và cụ T sinh được 02 người con, anh trai Bà N là ông Hoàng Viết T (mất ngày 13/02/2016, tức ngày 06/01/2016 âm lịch) và Bà Hoàng Thị N (sinh năm 1956). Ngoài ra, hai cụ không có con riêng, không có con ngoài giá thú.

Sinh thời bố mẹ Bà N tạo dựng được mảnh đất khoảng 1000 m^2. Theo hồ sơ mà Tòa án công khai chứng cứ, Bà N mới biết thửa đất các cụ để lại theo sổ mục kê năm 1996 có diện tích là 968 m^2, thửa đất số 96, tờ bản đồ số 20, loại đất thổ cư mang tên Nguyễn Thị R (R là tên thường gọi của Bà D). Thực tế hiện tại, diện tích đất còn lại là 937,9m^2, thửa đất số 96a, tờ bản đồ số 20. Việc thiếu hụt diện tích này Bà N không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Thửa đất đang tranh chấp chưa được cấp GCNQSDĐ. Trước đây, cả gia đình Bà N ở cùng với bố mẹ Bà N trên thửa đất này. Bà N lập gia đình ở riêng khoảng năm 1978. Sau khi Bà N lấy chồng, ông T vẫn ở cùng với bố mẹ Bà N. Đến năm 2016, ông T mất. Tài sản trên đất toàn bộ là của ông T và Bà D xây dựng, nhà cũ của bố mẹ Bà N vợ chồng ông T đã phá đi do đã cũ không sử dụng được.

Ông T và Bà D có 02 con là Chị Hoàng Kim N và Chị Hoàng Thị N1 hiện đã lập gia đình và ở cùng với nhà chồng. Gần đây Bà N mới được biết năm

2008, vợ chồng ông T và Bà D đã tách một phần thửa đất là 392m^2 (đo vẽ thực tế là 423,9m^2) thành thửa 96A, tờ bản đồ số 20 tại thôn LQ, xã L cho Chị Hoàng Kim N. Hiện tại, chỉ có Bà D đang quản lý thửa đất trên. Tài sản trên đất hiện tại là do Bà D xây dựng.

Nay Bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án những vấn đề sau:

- Chia di sản thừa kế của bố mẹ nguyên đơn là cụ Ư và cụ T để lại là quyền sử dụng đất 937,9m^2 là thửa đất số 96, 96A tờ bản đồ số 20 tại Xóm N, thôn LQ, xã L, huyện A, thành phố Hải Phòng theo pháp luật. Chia đôi diện tích đất trên, nguyên đơn nhận di sản bằng hiện vật là ½ diện tích 937,9m^2 đất mà bố mẹ nguyên đơn để lại tương ứng với 467,15m^2 đất. Bà D và các con nhận ½ diện tích đất tương ứng với 467,15m^2 đất.

- Nguyên đơn có trách nhiệm thanh toán phần giá trị tài sản tương ứng cho bị đơn nếu phần di sản được nhận có tài sản trên đất.

- Hủy GCNQSDĐ đối với thửa 96A, tờ bản đồ số 20 tại thôn LQ, xã L và Chị N đã được cấp GCNQSDĐ số AL936126 ngày 16/6/2008 do UBND huyện A cấp cho Chị Hoàng Kim N.

- Nguyên đơn không yêu cầu chia thừa kế đối với tài sản trên đất do cụ Ư và cụ T và ông cha xây dựng từ trước.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu hủy GCNQSDĐ đối với thửa 96A tờ bản đồ số 20 tại thôn LQ, xã L và Chị N đã được cấp GCNQSDĐ số AL936126 ngày 16/6/2008 do UBND huyện A cấp cho Chị Hoàng Kim N và thay đổi yêu cầu chia thừa kế. Nguyên đơn chỉ yêu cầu được nhận đề nghị được lấy diện tích đất mặt đường, chiều ngang 4,5m - 5m, chiều dọc kéo dài hết đất là 32,37m^2, diện tích 145,7m^2 đất (làm tròn); phía Đông Nam tiếp giáp hộ gia đình ông C; phía Tây Nam giáp hộ ông Lự. Để cho thẳng đất nguyên đơn đề nghị được chia cả phần diện tích đất ở phía cuối theo đo vẽ thực tế 8,3m^2 là diện tích bụi tre trước kia, chưa được cấp GCNQSDĐ. Nguyên đơn không yêu cầu được nhận phần diện tích đất chưa được cấp GCNQSDĐ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Bà Nguyễn Thị D và những người có quyền lợi liên quan là Anh Mai Trung N trình bày:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đồng ý với quan điểm của nguyên đơn về thời điểm mở thừa kế, hàng thừa kế.

Về di sản thừa kế, thửa đất số 96 (bao gồm cả thửa số 96A), tờ bản đồ 20 là của ông cha để lại, cả gia đình cụ Ư, cụ T, Bà N, ông T ở và sinh sống trên thửa đất đó. Đến năm 1978, Bà N đi lấy chồng và ở tại gia đình nhà chồng. Năm 1984, Bà D lấy ông T và về ở cùng với bố mẹ chồng tại thửa đất trên. Ông T và

Bà D sinh được 02 người con là Hoàng Kim N và Hoàng Thị N1. Chị N ở cùng bố mẹ và em gái Hoàng Thị N1 tại địa chỉ Xóm N, thôn LQ, xã L, huyện A, thành phố Hải Phòng. Đến ngày 25/11/2009, Chị N kết hôn với Anh N và về sinh sống tại gia đình nhà chồng. Em gái Chị N là Hoàng Thị N1 kết hôn năm 2011 và về sinh sống cùng gia đình nhà chồng. Từ đó chỉ có bố mẹ Chị N ở tại địa chỉ trên.

Đến năm 2016, khi bố Chị N là ông Hoàng Viết T mất chỉ còn mình mẹ Chị N sinh sống tại nhà đất nói trên và thờ cúng các cụ tại thửa đất số 96, tờ bản đồ số 20 địa chỉ xóm Ngoài thôn LQ, xã L, huyện A, thành phố Hải Phòng. Thửa đất nói trên theo giấy tờ là 968m^2 nhưng hiện tại chỉ còn 937,9m^2. Có sự thiếu hụt diện tích này là do nhà hàng xóm lấn chiếm. Việc thiếu hụt diện tích này gia đình Chị N thống nhất với các gia đình xung quanh, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Sổ mục kê năm 1996 thửa đất trên mang tên mẹ Chị N là Nguyễn Thị R (đây là tên thường gọi ở nhà của mẹ Chị N). Nguồn gốc thửa đất trên là do các cụ để lại cho bố mẹ Chị N và đến đời Chị N là đời thứ bảy. Trước kia không có giấy tờ gì chứng minh quyền sở hữu của các cụ, bố mẹ Chị N là người bảo quản, gìn giữ, tôn tạo diện tích đất của các cụ; nhà các cụ xây từ ngày xưa là nhà tranh vách đất đều đã hỏng, bố mẹ Chị N xây nhà mới. Bà N lập gia đình và ở riêng từ năm 1977 và không có đóng góp gì vào việc tôn tạo diện tích đất nói trên. Bố mẹ Chị N xây một gian nhà cấp 4 diện tích khoảng 30m^2, hiện tại mẹ Chị N đang ở và thờ cúng các cụ. Năm 2011, bố mẹ Chị N và Chị N xây thêm 01 ngôi nhà khoảng 41m^2 một tầng mái bằng nối vào gian nhà khoảng 30m^2. Ngoài ra có 01 bể nước ở phía sau vườn và có cây cối ở sau vườn. Toàn bộ tài sản trên đất là tiền của bố mẹ Chị N và Chị N có và vay mượn thêm để xây dựng, em gái là Hoàng Thị N1 không đóng góp gì vào việc xây dựng tài sản trên đất. Đến năm 2008, do cần tiền để trả nợ nên bố mẹ Chị N chuyển nhượng một phần diện tích đất là 392m^2 cho Chị N với giá 200 triệu đồng, có giấy viết tay như mẹ Chị N cung cấp cho Tòa án. Do bố Chị N ốm nên giấy mua bán viết tay chỉ có Chị N và Bà D ký. Sau đó Chị N và ông T, Bà D đã làm thủ tục chia tách thành thửa đất số 96A, tờ bản đồ số 20 tại thôn LQ, xã L và Chị N đã được UBND huyện A cấp GCNQSDĐ số AL936126 ngày 16/6/2008 mang tên Hoàng Kim N. Khi Chị N mua diện tích đất này và làm GCNQSDĐ, Chị N chưa kết hôn với Anh N nên quyền sử dụng 392m^2 đất (thực tế là 432,2m^2) là tài sản riêng của Chị N. Trên diện tích đất mà Chị N mua có căn nhà cấp 4 khoảng 30m^2 do bố mẹ Chị N xây dựng khoảng năm 1997. Chị N chỉ nhận chuyển nhượng đất của bố mẹ Chị N, không mua nhà. Sau khi kết hôn, Chị N nhờ mẹ là Bà D quản lý, sử dụng diện tích đất nói trên.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, quan điểm của Bà D như sau:

- Đối với diện tích chưa được cấp GCNQSDĐ còn lại tại thửa 96, tờ bản đồ số 20, Bà D đồng ý chia thừa kế theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án xem xét công sức gìn giữ, bảo quản, quản lý di sản của Bà D và ông T.

- Đối với thửa đất 96A, tờ bản đồ số 20, Chị N không đồng ý chia thừa kế vì Chị N đã bỏ tiền ra mua và đã được cấp GCNQSDĐ mang tên Hoàng Kim N.

- Không chấp nhận yêu cầu hủy GCNQSDĐ của nguyên đơn.

Bị đơn không đồng với phương án chia thừa kế mà nguyên đơn đưa ra tại phiên tòa.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chị Hoàng Kim N có quan điểm trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa thể hiện:

Đồng ý với quan điểm của Bà D: Đối với thửa đất 96A, tờ bản đồ số 20, Chị N không đồng ý chia thừa kế vì Chị N đã bỏ tiền ra mua và đã được cấp GCNQSDĐ mang tên Hoàng Kim N và không chấp nhận yêu cầu hủy GCNQSDĐ của nguyên đơn đối với thửa đất số 96A, tờ bản đồ số 20.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chị Hoàng Thị N1 tại phiên tòa đồng ý với quan điểm của Bà D và Chị N.

Ngân hàng X vắng mặt tại phiên tòa có quan điểm thể hiện: Ngày 28/3/2023 Anh Mai Trung N và Chị Hoàng Kim N đã nộp tiền tất toán khoản vay và giải chấp tài sản bảo đảm là là quyền sử dụng thửa số 96A tờ bản đồ số 20, tại địa chỉ thôn LQ, xã L, huyện A, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL936126 do Ủy ban nhân dân huyện A, thành phố Hải Phòng cấp số vào sổ H00149 ngày 16/6/2008 mang tên Chị Hoàng Kim N. Do vậy, NGÂN HÀNG X đề nghị Tòa án không đưa NGÂN HÀNG X vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Ủy ban nhân dân huyện A, thành phố Hải Phòng được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa và trong quá trình giải quyết vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Kiểm sát viên 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 phiên tòa; việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn Bà Nguyễn Thị D và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chị Hoàng Kim N, Chị Hoàng Thị N1, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam không có mặt tại Tòa án tham gia phiên họp kiểm tra, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, vắng mặt tại phiên tòa không có lý do dù đã được triệu tập hợp lệ, tuy nhiên Bà Nguyễn Thị D, Chị Hoàng Kim N, Chị Hoàng Thị N1 đã có văn bản ủy quyền cho Anh Mai Trung N, Ủy ban nhân dân

huyện A, thành phố Hải Phòng có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy, Tòa án xét xử vụ án vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là đúng theo quy định tại Điều 227; 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của đương sự; qua quá trình hỏi công khai tại phiên tòa, xét thấy: Cụ Ư và cụ T chết không để lại di chúc, các cụ có 02 người con là ông T và Bà D, không có con nuôi, con riêng, bố mẹ hai cụ đều chết trước các cụ. Lúc còn sống cụ Ư và cụ T được thừa hưởng 968m^2 (theo đo vẽ thực tế 937,9m^2). Do vậy, di sản của cụ Ư và cụ T là 937,9m^2 thuộc thửa số 96, 96A tờ bản đồ 20 tại Thôn LQ, xã L, huyện A, thành phố Hải Phòng được chia thừa kế theo pháp luật cho những người thừa kế là ông T và Bà N. Bà D và ông T (khi còn sống) có công sức gìn giữ, tôn tạo di sản nên được hưởng công sức gìn giữ, tôn tạo thửa đất 96 (bao gồm thửa 96A). Ông T chết năm 2016 nên vợ con là Bà D, Chị N, Chị N1 được hưởng suất thừa kế của ông T. Tại phiên tòa, Bà N đề nghị khi chia di sản thừa kế bà không nhận phần đất chưa được cấp GCNQSDĐ là phần còn lại của thửa 96 mà nhận kỷ phần thừa kế của mình là thửa đất 96A và diện tích đất bụi tre (phía cuối đất). Trên cơ sở nguyện vọng của Bà N, giá trị các phần của thửa đất 96, 96A và các công trình trên đất; đề nghị Hội đồng xét xử chia thừa kế của cụ Ư và cụ T cho Bà N bằng hiện vật trong phần diện tích nằm trong thửa đất 96A và diện tích bụi tre (giáp nhà ông C); phần diện tích còn lại giao cho Bà D, Chị N, Chị N1 sử dụng (nếu yêu cầu chia sẽ giải quyết bằng một vụ án khác). Bà N có trách nhiệm bồi thường giá trị tài sản trên diện tích đất Bà N được hưởng thừa kế cho Bà D.

Về yêu cầu hủy GCNQSDĐ: "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 04/10/2006 và "Giấy bán đất" ngày 20/4/2008 đối với diện tích 392m^2 nằm trong thửa đất số 96 tờ bản đồ số 20 tại thôn LQ, xã L, huyện A, thành phố Hải Phòng được ký giữa Bà D và Chị N đều không có chữ ký hay điểm chỉ của ông Hoàng Viết T, cũng không có tài liệu nào thể hiện sự đồng ý của Bà Hoàng Thị N là đồng thừa kế diện tích đất trên. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Chị N khi thửa đất số 96 chưa được cấp GCNQSDĐ đã vi phạm điểm a khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai 2003. Do đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 04/10/2006 và "Giấy bán đất" ngày 20/4/2008 được ký giữa Bà D và Chị N là vô hiệu. Không ai yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên sẽ giải quyết bằng vụ án dân sự khác khi có yêu cầu. GCNQSDĐ số AL936126, số vào sổ H00149 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 16/6/2008 đối với thửa đất số 96A, tờ bản đồ số 2 tại thôn LQ, xã L, huyện A mang tên chủ sử dụng Chị Hoàng Kim N cấp trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/10/2006 vô hiệu nên cần phải hủy.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 5 Điều 26; khoản 4 Điều 34; Điều 37; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 649; 650; 651 Bộ luật Dân sự; Điều 32 Luật Tố tụng hành chính; Điều 99 Luật Đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Hoàng Thị N; hủy GCNQSDĐ số AL936126, số vào sổ H00149 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 16/6/2008 đối với thửa đất số 96A, tờ bản đồ số 2 tại thôn LQ, xã L, huyện A mang tên Chị Hoàng Kim N; chia thừa kế của cụ Ư và cụ T diện tích 937,9m^2 thuộc thửa số 96, tờ bản đồ 20 tại thôn LQ, xã L, huyện A, thành phố Hải Phòng cho các đồng thừa kế là ông Hoàng Viết T và Bà Hoàng Thị N sau khi trừ đi công sức gìn giữ, tôn tạo di sản của ông T và Bà D. Di sản thừa kế được chia bằng hiện vật, chia cho Bà N sử dụng một phần diện tích đất giáp ngõ đi chung, một bên giáp hộ ông C. Phần đất còn lại giao cho Bà D, Chị N, Chị N1 quyền sử dụng (nếu có yêu cầu chia sẽ chia bằng vụ án dân sự khác). Bà N có trách nhiệm bồi thường giá trị tài sản của Bà D trên diện tích đất Bà N được hưởng thừa kế cho Bà D. Các đương sự có nghĩa vụ đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với diện tích đất được chia. Về án phí, yêu cầu khởi kiện của Bà N được chấp nhận nên không mất tiền án phí; Bà D là người cao tuổi nên được miễn án phí; Chị N, Chị N1 được giao quản lý, sử dụng tài sản của ông T (chưa chia) nên phải chịu án phí theo quy định. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

- Xét về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1] Đây là vụ án tranh chấp về thừa kế tài sản và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định tại khoản 5 Điều 26; khoản 1, 4 Điều 34 và Điều 37; 38; 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập hợp lệ người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng X nhưng ngân hàng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai; Ủy ban nhân dân huyện A, thành phố Hải Phòng vắng mặt tại phiên tòa có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Tại thời điểm Tòa án thụ lý vụ án, Chị Hoàng Kim N, Anh Mai Trung N đang có khoản vay 600.000.000 đồng tại Ngân hàng X theo Hợp đồng tín dụng số 272 ngày 12/10/2018 Tài sản đảm bảo cho khoản vay trên là quyền sử dụng thửa số 96A tờ bản đồ số 20, tại địa chỉ thôn LQ, xã L, huyện A, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL936126 do Ủy ban nhân dân huyện A, thành phố Hải Phòng cấp số vào sổ H00149 ngày 16/6/2008 mang tên Chị Hoàng Kim N tại Hợp đồng thế chấp số 272 ngày 12/10/2018 giữa bên nhận thế chấp là NGÂN HÀNG X và bên thếp chấp là Chị Hoàng Kim N. Vì vậy, Tòa án đã triệu tập NGÂN HÀNG X tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tuy nhiên, ngày 28/3/2023 NGÂN HÀNG X và Chị Hoàng Kim N, Anh Mai Trung N đã nộp tiền tất toán khoản vay tại NGÂN HÀNG X và giải chấp tài sản đảm bảo cho khoản vay trên. Đồng thời NGÂN HÀNG X đã xóa đăng ký thế chấp đối với quyền sử dụng thửa đất thửa số 96A và có văn bản đề nghị Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng nên Hội đồng xét xử xác định NGÂN HÀNG X không còn là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

- Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Hoàng Thị N:

[4] Về thời điểm mở thừa kế và thời hiệu khởi kiện: Cụ Hoàng Viết Ư chết ngày 09/12/1992, cụ Nguyễn Thị T chết ngày 28/6/1996. Theo quy định tại Điều 623 của Bộ luật Dân sự thời hiệu khởi kiện là 30 năm đối với bất động sản kể từ thời điểm mở thừa kế. Nguyên đơn Bà Hoàng Thị N nộp đơn khởi kiện ngày 05/4/2022. Như vậy, tính đến ngày nộp đơn, thời hiệu chia di sản thừa kế của cụ Ư của cụ T vẫn còn. Do vậy, yêu cầu khởi kiện chia di sản thừa kế của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[5] Về hàng thừa kế: Căn cứ lời khai của các đương sự và tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có căn cứ xác định: Cụ Hoàng Viết Ư và cụ Nguyễn Thị T sinh được 02 người con là ông Hoàng Viết T (chết ngày 13/02/2016) và Bà Hoàng Thị N (không có con riêng, con nuôi); bố mẹ của cụ Ư và cụ T đều chết trước các cụ. Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 651 của Bộ luật Dân sự thì những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Ư và cụ T là ông T và Bà N. Ông T chết sau cụ Ư và cụ T nên vợ, con ông T là Bà D, Chị N, Chị N1 được hưởng suất thừa kế của ông T.

[6] Về nguồn gốc thửa đất số 96 (bao gồm cả thửa đất số 96A), tờ bản đồ số 20: Các đương sự đều thừa nhận thửa đất số 96 (bao gồm cả thửa đất số 96A), tờ bản đồ số 20 là tài sản chung của cụ Ư và cụ T được thừa hưởng từ các cụ và tạo dựng được trong thời kỳ hôn nhân có diện tích 968m^2 (diện tích thực tế là 937,9m^2). Vợ chồng ông T, Bà D ở cùng bố mẹ; Bà N lấy chồng và về ở gia đình nhà chồng từ năm 1977. Toàn bộ tài sản trên đất là do vợ chồng Bà D, ông T và Chị N xây dựng. Nhà cũ của cụ Ư, cụ T đã được vợ chồng ông T, Bà D phá

đi xây lại do đã cũ, không sử dụng được sau khi hai cụ chết. Theo sổ mục kê năm 1996 thửa đất trên ghi tên Nguyễn Thị R (R là tên thường gọi của Bà D) và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2008 chị Hoàng Thị Ngân được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 96A diện tích 392m^2 (thực tế theo đo vẽ là 432,2m^2). Lời khai của các đương sự phù hợp với nguồn gốc thửa đất theo các biên bản xác minh tại Ủy ban nhân dân xã L, huyện A và địa phương nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Cụ Ư và cụ T khi chết không để lại di chúc phân chia di sản nên di sản của các cụ được chia theo pháp luật theo quy định tại các điều 649, 650, 651 Bộ luật Dân sự. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện chia thừa kế của nguyên đơn Bà Hoàng Thị N có căn cứ chấp nhận.

[7] Căn cứ kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và kết luận định giá tài sản thì giá đất tại thửa 96A (phần đã được cấp GCNQSDĐ) là 12.000.000 đồng/m^2, đất tại thửa 96 (phần còn lại chưa được cấp GCNQSDĐ) là 1.580.000 đồng/m^2. Thửa đất số 96A thực tế có diện tích 432,2m^2, phần còn lại thuộc thửa đất số 96 có diện tích thực tế là 497,4m^2 + 8.3m^2 (diện tích ngày trước là bụi tre) = 505,7m^2. Do vậy, giá trị đất đang tranh chấp là 5.985.406.000 đồng. Toàn bộ các công trình trên đất, tường bao, cổng và cây cối có tổng giá trị 143.083.443 đồng.

[8] Về yêu cầu hủy GCNQSDĐ: Nguồn gốc thửa đất số 96 (bao gồm cả thửa 96A) là của vợ chồng cụ Ư và cụ T, chưa cho vợ chồng ông T, Bà D nên ông T, Bà D không có quyền chuyển nhượng. Hơn nữa, trong "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 04/10/2006 và "Giấy bán đất" (viết tay) ngày 20/4/2008 đối với diện tích 392m^2 nằm trong thửa đất số 96 tờ bản đồ số 20 tại thôn LQ, xã L, huyện A, thành phố Hải Phòng đều không có chữ ký hay điểm chỉ của ông Hoàng Viết T, cũng không có tài liệu nào thể hiện sự đồng ý của Bà Hoàng Thị N là đồng thừa kế diện tích đất trên. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Chị N khi thửa đất số 96 chưa được cấp GCNQSDĐ đã vi phạm điểm a khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai 2003. Do đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 04/10/2006 và "Giấy bán đất" ngày 20/4/2008 được ký giữa Bà D và Chị N là vô hiệu. Do yêu cầu chia thừa kế được chấp nhận, việc cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất 96A không đúng nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy GCNQSDĐ số AL936126, số vào sổ H00149 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 16/6/2008 đối với thửa đất số 96A, tờ bản đồ số 2 tại thôn LQ, xã L, huyện A mang tên chủ sử dụng Chị Hoàng Kim N.

[9] Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Viết T, Bà Nguyễn Thị D và chị Nguyễn Kim Ngân theo "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 04/10/2006 và "Giấy bán đất" (viết tay) ngày 20/4/2008 mặc dù vô hiệu nhưng các bên không yêu cầu tuyên bố vô hiệu và

không ai yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này nên nếu các đương sự yêu cầu sẽ giải quyết bằng một vụ án khác.

[10] Về việc phân chia di sản của cụ Ư, cụ T: Bị đơn chỉ đồng ý chia thừa kế là phần diện tích đất chưa được cấp GCNQSDĐ vì cho rằng Chị N nhận chuyển nhượng của bố mẹ là ông T, Bà D là hợp pháp và đã được cấp GCNQSDĐ (thửa 96A) nên không đồng ý chia thừa kế phần diện tích đất ghi trong GCNQSDĐ là 392m^2 (thực tế đo vẽ theo số đo các cạnh của thửa đất 96A trong GCNQSDĐ là 432,2m^2). Như trên đã phân tích, toàn bộ thửa đất 96 (bao gồm cả thửa 96A) là di sản thừa kế nên đều được chia thừa kế theo quy định của pháp luật. Hàng thừa kế gồm có 02 người ông T và Bà N; năm 1977 Bà N đã lấy chồng và ở gia đình nhà chồng; mình ông T ở với bố mẹ. Đến năm 1984 ông T lấy vợ, vợ chồng ông T, Bà D đã ở trên thửa đất từ đó đến nay, chăm sóc cụ Ư, cụ T, thờ cúng tổ tiên, trông coi và bảo quản di sản thừa kế cho đến nay. Vì vậy, phải tính công sức quản lý, gìn giữ di sản cho ông T và Bà D bằng 01 suất thừa kế. Như vậy, nếu chia thừa kế theo pháp luật, nguyên đơn Bà N được 1 suất thừa kế bằng 937,9m^2 : 3 = 312,6m^2; do di sản bao gồm cả diện tích đất mặt đường và phần diện tích ở phía sau (không tiếp giáp mặt đường) nên khi chia thừa kế để đảm bảo công bằng phải chia 1 suất thừa kế gồm cả phần đất mặt đường 432,2m^2 : 3 = 144,07m^2 (phần đất đã được cấp GCNQSDĐ) và cả phần đất phía sau (937,9m^2 - 432,2m^2) : 3 = 168,6m^2 (phần đất chưa được cấp GCNQSDĐ). Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận quan điểm của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chỉ đồng ý chia thừa kế cho nguyên đơn phần diện tích đất phía sau chưa được cấp GCNQSDĐ mà không đồng ý chia thừa kế phần diện tích đất mặt đường, đã được cấp GCNQSDĐ.

[11] Nguyên đơn Bà Hoàng Thị N đề nghị được lấy diện tích đất mặt đường, chiều ngang 4,5m - 5m, chiều dọc kéo dài hết đất là 32,37m^2, diện tích 145,7m^2 đất (làm tròn); phía Đông Nam tiếp giáp hộ gia đình ông C; phía Tây Nam giáp hộ ông Lự. Để cho thẳng đất nguyên đơn đề nghị được chia cả phần diện tích đất ở phía cuối theo đo vẽ thực tế 8,3m^2 là diện tích bụi tre trước kia, chưa được cấp GCNQSDĐ. Diện tích đất nguyên đơn yêu cầu được nhận là phần đất trống, hiện tại đang là vườn rau, để tiện cho việc sử dụng của cả hai bên. Nguyên đơn không yêu cầu được nhận phần diện tích đất chưa được cấp GCNQSDĐ.

[12] Hội đồng xét xử xét thấy, thửa đất số 96A, tờ bản đồ số 20 (phần diện tích được cấp GCNQSDĐ mang tên Chị Hoàng Kim N) có 1 mặt giáp với ngõ đi có chiều ngang thửa đất là 12m. Vì vậy, nếu chia diện tích đất này thành 3 phần, mỗi phần có diện tích thực tế 432,2m^2: 3 = 144,07m^2 đất. Diện tích đất nguyên đơn yêu cầu được chia 145,7m^2; trong đó có 137,4m^2 là diện tích nằm trong thửa 96A đã được cấp GCNQSDĐ; còn lại 8,3m^2 là diện tích phía cuối đất

theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ không nằm trong diện tích được cấp GCNQSDĐ, trước kia là bờ tre được phá đi, nằm trong khuôn viên đất mà bị đơn đang quản lý sử dụng lâu dài, không có tranh chấp xung quanh. Diện tích đất nguyên đơn yêu cầu được chia ít hơn 1/3 diện tích đất đã được cấp GCNQQSDĐ và ít hơn nhiều diện tích đất của 1 suất thừa kế, có lợi cho bị đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu về phương án chia thừa kế này của nguyên đơn. Do phần đất nguyên đơn được nhận có một phần diện tích lán tôn (bán mái phía trước tôn kẽm) do bị đơn Bà D xây dựng nên khi nhận thừa kế, Bà N phải trả cho Bà D giá trị lán tôn nói trên theo kết quả của Hội đồng định giá là 20.036.160 đồng; đồng thời Bà D phải có trách nhiệm tháo dỡ phần lán tôn vào diện tích đất mà nguyên đơn được chia.

[13] Đối với phần diện tích đất chưa được cấp GCNQSDĐ là 497,4m^2, nguyên đơn không yêu cầu được nhận là có lợi cho bị đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[14] Bị đơn Bà D và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chị N, Chị N1 được chia di sản thừa kế và công sức gìn giữ, tôn tạo di sản là phần diện tích đất còn lại 937,9m^2 - 145,7m^2 = 792,2m^2 (trong đó phần công sức tôn tạo bằng 1 suất thừa kế gồm diện tích 144,07m^2 đất đã được cấp GCNQSDĐ và cả phần đất phía sau diện tích 168,6m^2 đất chưa được cấp GCNQSDĐ). Bà D, Chị N, Chị N1 yêu cầu được giao sử dụng chung, không phân chia theo diện tích của từng người (nếu sau này yêu cầu chia sẽ giải quyết bằng vụ án dân sự khác) nên được nhận diện tích đất 792,2m^2 nói trên và toàn bộ tài sản trên đất. Riêng phần diện tích lán tôn (phía trước nhà) do bị đơn xây nên Bà D được được nhận giá trị lán tôn và có trách nhiệm tháo dỡ phần lán tôn vào diện tích đất nguyên đơn được chia thừa kế.

- Về án phí:

[15] Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận, Bà Hoàng Thị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị D là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[16] Giá trị phần diện tích đất Bà D, Chị N, Chị N1 được nhận thừa kế thế vị: [(432,2m^2 - 145,7m^2 - 8,3m^2 - 144,07m^2) x 12.000.000 đồng] + [(497,4m^2 - 168,6m^2) x 1.580.000 đồng] = 2.129.064.000 đồng.

[17] Án phí Chị N, Chị N1 mỗi người phải chịu đối với phần di sản thừa kế được chia là: 1/3 x [72.000.000 đồng + 2% x (2.129.064.000 đồng - 2.000.000.000 đồng)] = 24.860.427 đồng (làm tròn).

[18] Giá trị phần công sức tôn tạo, gìn giữ di sản bằng diện tích 1 suất thừa kế nếu chia theo pháp luật là: 144,07m^2 x 12.000.000 đồng + 168,6m^2 x 1.580.000 đồng = 1.995.228.000 đồng.

[19] Phần công sức tôn tạo di sản Bà D không phải chịu án phí mà ông T là người thuộc hàng thừa kế nếu còn sống phải chịu án phí nên Chị N, Nga (thừa kế thế vị) mỗi người phải chịu án phí đối với phần công sức tôn tạo, gìn giữ di sản là: 1/2 x 1/2 x {36.000.000 đồng + 3% x (1.995.228.000 đồng - 800.000.000 đồng) = 17.964.210 đồng.

[20] Như vậy, tổng số án phí Chị N, Chị N1 mỗi người phải chịu là: 24.860.4267 đồng + 17.964.210 đồng = 42.825.000 đồng (làm tròn).

- Về chi phí tố tụng:

[21] Nguyên đơn nộp toàn bộ chi phí tố tụng nhưng không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[22] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 5 Điều 26; khoản 4 Điều 34; Điều 37, 38, 39; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các điều 611; 612; 613; 623; 649; 650; điểm a khoản 1 Điều 651; 660; 688 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 32 Luật Tố tụng hành chính; Điều 99 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Hoàng Thị N về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chia di sản thừa kế của cụ Hoàng Viết Ư và cụ Nguyễn Thị T.

1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL936126 do Ủy ban nhân dân huyện A, thành phố Hải Phòng cấp số vào sổ H00149 ngày 16/6/2008 đối

với thửa đất số 96A tờ bản đồ 20 tại địa chỉ thôn LQ, xã L, huyện A, thành phố Hải Phòng mang tên Chị Hoàng Kim N.

2. Chia di sản thừa kế của cụ Hoàng Viết Ư và cụ Nguyễn Thị T là thửa đất số 96 và 96A, tờ bản đồ số 20 tại thôn LQ, xã L, huyện A, thành phố Hải Phòng như sau:

2.1. Nguyên đơn Bà Hoàng Thị N được quyền sử dụng diện tích đất 145,7m^2 tại thửa đất số 96A, tờ bản đồ 20, địa chỉ thôn LQ, xã L, huyện A, thành phố Hải Phòng, bao gồm các mốc 8, 9, 10, 11, 8 (có sơ đồ kèm theo).

2.2. Bà Hoàng Thị N có trách nhiệm thanh toán cho Bà Nguyễn Thị D giá trị lán tôn bị tháo dỡ là 20.036.160 (Hai mươi triệu không trăm ba mươi sáu nghìn một trăm sáu mươi) đồng.

Kể từ ngày người có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chưa thanh toán theo mức lãi suất quy định tại các điều 357; 468 của Bộ luật Dân sự.

2.3. Bị đơn Bà Nguyễn Thị D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chị Hoàng Kim N, Chị Hoàng Thị N1 được quyền sử dụng diện tích đất 792,2m^2 tại thửa đất số 96, 96A, tờ bản đồ 20, địa chỉ thôn LQ, xã L, huyện A, thành phố Hải Phòng và toàn bộ tài sản trên đất, bao gồm các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 1 (có sơ đồ kèm theo).

2.4. Bà Nguyễn Thị D, Chị Hoàng Kim N, Chị Hoàng Thị N1 có trách nhiệm tháo dỡ phần lán tôn vào diện tích đất và phải bàn giao diện tích đất mà Bà Hoàng Thị N được quyền sử dụng theo mốc giới như trên.

Các đương sự có nghĩa vụ đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với diện tích đất được chia.

3. Về án phí: Nguyên đơn Bà Hoàng Thị N, bị đơn Bà Nguyễn Thị D được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Hoàng Kim N và Chị Hoàng Thị N1 mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 42.825.000 (Bốn mươi hai triệu tám trăm hai mươi lăm nghìn) đồng.

4. Quyền kháng cáo đối với bản án:

Nguyên đơn Bà Hoàng Thị N, bị đơn Bà Nguyễn Thị D, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chị Hoàng Kim N, Chị Hoàng Thị N1 được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện A, thành phố Hải Phòng được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

6. 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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND TP Hải Phòng;
- Cục THADS TP Hải Phòng;
- Chi cục THADS huyện An Dương, thành phố Hải Phòng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Nguyễn Minh Thu