

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số:09/2021/DS-ST

Ngày:23 /9/ 2021

V/v: Tranh chấp chia di sản thừa kế và
ranh giới quyền sử dụng đất, công nhận hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Mai Anh Tuấn

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Văn Thọ

Ông Hoàng Hào

- Thư ký phiên toà: Bà Đoàn Thị Kim Phụng - Thư ký Toà án nhân dân
tỉnh Nam Định

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên toà:
Ông Trần Mạnh Trường - Kiểm sát viên

Ngày 23/9/2021, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử sơ thẩm
công khai vụ án dân sự thụ lý 01/2021/TLST-DS ngày 27 tháng 04 năm 2021 về
việc “ Tranh chấp chia di sản thừa kế; Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất;
Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ” theo Quyết định đưa
vụ án ra xét xử số 149/2021/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 9 năm 2021 giữa các
đương sự:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn T , sinh năm 1995

Nơi cư trú: Xóm 20, xã T, huyện T, tỉnh N.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lại Đức T
– Luật sư văn phòng luật I – Đoàn Luật sư tỉnh N .

1. *Bị đơn:* Cụ Nguyễn Văn V , sinh năm 1934

Người đại diện theo ủy quyền của ông V : Bà Nguyễn Thị P , sinh năm
1964

Ông Nguyễn Văn N , sinh năm 1971

Cùng nơi cư trú: Xóm 20, xã T, huyện T, tỉnh N.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn N : Bà Nguyễn Thị H - Trợ giúp viên pháp lý – Trung T1 trợ giúp pháp lý nhà nước, Sở Tư pháp tỉnh Nam Định.

Ông Nguyễn Văn T , sinh năm 1967

Anh Phạm Văn C, sinh năm 1989

Chị Nguyễn Thị N , sinh năm 1991

Bà Ngô Thị H , sinh năm 1971

Cùng nơi cư trú: Xóm 20, xã T, huyện T, tỉnh N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đặng Thị T, sinh năm 1969

Nơi cư trú: Xóm 20, xã T, huyện T, tỉnh N.

2. Chị Nguyễn Thị G , sinh năm 1986

Nơi cư trú: Xóm 23, xã T, huyện T, tỉnh N

3. Anh Nguyễn Văn T1, sinh năm 1981

Nơi cư trú: Xóm 20, xã T, huyện T, tỉnh N. Hiện đang tạm trú tại N .

4. Anh Nguyễn Văn T2 , sinh năm 1992; Nơi cư trú: Xóm 20, xã T, huyện T, tỉnh N. Hiện đang tạm trú tại N .

Người đại diện theo ủy quyền của anh T1, anh T2 , bà T : Anh Nguyễn Văn T , sinh năm 1995; Nơi cư trú: Xóm 20, xã T, huyện T, tỉnh N.

5. Bà Nguyễn Thị K , sinh năm 1962

6. Bà Nguyễn Thị P , sinh năm 1964

7. Ông Vũ Văn T', sinh năm 1979 và bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1983

Cùng nơi cư trú: Xóm 20, xã T, huyện T, tỉnh N.

Người đại diện theo ủy quyền của bà K: Bà Nguyễn Thị P , sinh năm 1964; Nơi cư trú: Xóm 20, xã T, huyện T, tỉnh N.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, anh C, chị N: Ông Nguyễn Văn T , sinh năm 1967; Nơi cư trú: Xóm 20, xã T, huyện T, tỉnh N.

Tại phiên tòa: Anh T , chị G , bà P , ông N , ông T , ông T', bà T1, bà Nguyễn Thị H , Ông Lại Đức T có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và ý kiến trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày và đề nghị như sau: Ông bà nội tôi là Nguyễn Văn V và Lâm Thị H' có 06 người con là Nguyễn Văn V , Nguyễn Văn Y , Nguyễn Thị K , Nguyễn Thị P , Nguyễn Văn T , Nguyễn Văn N . Bố tôi là Nguyễn Văn V chết tháng 8/2020. Bố tôi kết hôn

với mẹ tôi là Đặng Thị T và sinh được 04 người con là tôi (Nguyễn Văn T), Nguyễn Thị G , Nguyễn Văn T1, Nguyễn Văn T2 . Chú tôi là Nguyễn Văn Y chết năm 1982, khi chết chưa có vợ con. Ông bà nội tôi có khối tài sản chung là quyền sử dụng đất diện tích 829 m², thửa số 111, tờ bản đồ số 13 xã T, huyện T, tỉnh N Ngày 17/8/2011, bà Lâm Thị H' chết không để lại di chúc. Kể từ khi bà H' chết cho đến trước khi bố tôi chết thì toàn bộ anh chị em trong gia đình chưa có văn bản thỏa thuận chia thừa kế của bà H' để lại. Sau khi bố tôi chết thì mẹ tôi và anh chị em tôi cùng các cô chú trong gia đình cũng chưa có văn bản thỏa thuận chia thừa kế của bà H' để lại. năm 2019, ông Nguyễn Văn N đã xây dựng nhà ở trên phần đất là di sản thừa kế của bà H' mà không có sự bàn bạc, thống nhất với mẹ tôi và 04 anh chị em tôi. Tôi khởi kiện, yêu cầu Tòa án: Chia thừa kế là quyền sử dụng đất của bà H' trong khối tài sản chung diện tích 829 m², thửa số 111, tờ bản đồ số 13 xã T, huyện T, tỉnh N Tôi đề nghị Tòa án phân chia di sản bằng hiện vật để gia đình tôi có lối đi vào trong thửa đất của gia đình tôi; Buộc ông Nguyễn Văn N phải thanh toán giá trị phần diện tích đất đã xây nhà 2,16 m² lấn sang đất của gia đình tôi. Buộc ông Nguyễn Văn T phải phá dỡ phần diện tích nhà tắm, bếp, nhà vệ sinh lấn sang đất của gia đình tôi. Buộc chị N phải phá dỡ phần ô văng lấn sang đất của gia đình tôi. Phần diện tích nhà ông V lấn sang nhà tôi, tôi không yêu cầu phá dỡ và không yêu cầu thanh toán giá trị quyền sử dụng đất; Ngoài ra, tôi không yêu cầu đề nghị gì khác.

Bị đơn anh Nguyễn Văn N và người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn V trình bày: Năm 1968, Ủy ban nhân dân xã T cấp cho bố mẹ tôi là ông Nguyễn Văn V và bà Lâm Thị H' một miếng đất. Quá trình sử dụng đất ông V và bà H' cùng các con trong gia đình vượt lập để có diện tích đất như hiện nay. Bố mẹ tôi là Nguyễn Văn V và Lâm Thị H' có 06 người con là Nguyễn Văn V , Nguyễn Văn Y , Nguyễn Thị K , Nguyễn Thị P , Nguyễn Văn T và tôi là Nguyễn Văn N . Anh Nguyễn Văn Y chết năm 1982, khi chết chưa có vợ con. Anh Nguyễn Văn V đã chết có vợ là Đặng Thị T và 04 người con là Nguyễn Văn T , Nguyễn Thị G , Nguyễn Văn T1, Nguyễn Văn T2 . Năm 2011, mẹ tôi là Lâm Thị H' chết không để lại di chúc. Bố mẹ tôi có thửa đất diện tích 829 m², thửa số 111, tờ bản đồ số 13 xã T, huyện T, tỉnh N Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có bố mẹ tôi, chị P và anh T sinh sống trên thửa đất. Khi ông V còn sống, bố tôi có nguyện vọng sáp nhập cả thửa đất của ông V để chia cho các con theo chiều dọc mặt đường nhưng ông V không đồng ý. Ngày 12/12/2020, gia đình tôi đã họp thống nhất cho gia đình Anh T một phần đất làm lối đi nhưng sau đó Anh T không đồng ý và khởi kiện chia di sản thừa kế. Anh T cho rằng tôi xây nhà lấn sang đất của gia đình anh nhưng khi xây thì tôi không có ý kiến gì. Tôi không nhất trí với các yêu cầu khởi kiện của Anh T và đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày: Về quan hệ huyết thống và quan điểm đề nghị như nội dung anh Nguyễn Văn N trình bày.

Anh Vũ Văn T' và vợ là Nguyễn Thị T1 trình bày: Năm 2011, tôi có cho ông Nguyễn Văn V mượn một số tiền để chữa bệnh cho bà H . Khi bà H' chết thì ông V không có tiền trả cho tôi, ông V đã để lại cho tôi thửa đất, hai bên chỉ thỏa thuận bằng miệng đến nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm ông V bán đất cho tôi thì các con của ông V không có ý kiến gì. Năm 2011, tôi đã xây dựng ngôi nhà hai tầng và đang sử dụng ổn định không có tranh chấp gì. Tôi đề nghị Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi và ông V .

Ông Nguyễn Văn T trình bày: Ông không đồng ý việc Anh T yêu cầu phá dỡ nhà tắm, nhà vệ sinh và bếp. Ông đề nghị thanh toán bằng giá trị cho Anh T .

Căn cứ đo đạc hiện trạng và xem xét tại chỗ xác định các công trình xây dựng trên thửa đất của ông V và bà H , gồm:

Nhà ông Nguyễn Văn T : 01 nhà mái bằng một tầng, xây năm 2004, diện tích 52,4 m². 01 Bếp diện tích 21 m².

Nhà chị Nguyễn Thị N và anh Phạm Văn C (con ông T): 01 nhà hai tầng một tum, diện tích 73,5 m².

Nhà ông Nguyễn Văn V : 01 nhà mái ngói, diện tích 66,3 m², xây từ năm 1971.

Nhà ông Nguyễn Văn N : 01 nhà hai tầng, diện tích 63,4 m², xây năm 2010; 01 nhà một tầng, diện tích 43,8 m², xây năm 2018; 01 Bếp, diện tích 31,3 m².

Nhà ông Vũ Văn T' và bà Nguyễn Thị T1: 01 nhà hai tầng, diện tích 80,6 m², xây dựng năm 2018.

Nhà bà Nguyễn Thị K : 01 nhà mái tôn, diện tích 66,7 m², xây dựng năm 2019. Toàn bộ các công trình xây dựng nhà ông T , chị N, ông N , ông T', bà K đều nằm trên diện tích đất mang tên ông Nguyễn Văn V và bà Lâm Thị H'. Tất cả các gia đình đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi các gia đình xây dựng thì tất cả anh chị em trong gia đình không ai có ý kiến gì. Ông T , ông N , bà K được bố mẹ cho vị trí đất, diện tích đất nhiều ít khác nhau nhưng thống nhất khi phân chia thừa kế không yêu cầu thanh toán chênh lệch giá trị kỷ phần thừa kế.

Tại biên bản định giá ngày 12/8/2021, Hội đồng định giá xác định trị giá quyền sử dụng đất ở là 8.300.000 đồng/m²; Đối với đất Vườn, Ao là 75.000 đồng/ m².

Các vấn đề liên quan trong vụ án: Chi phí mai táng cho bà Lâm Thị H', việc bảo quản di sản sau khi bà H' chết, công sức vượt lập nên thửa đất các đương sự không yêu cầu đề nghị gì.

Tại phiên tòa, các đương sự và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên quan điểm giải quyết như trình bày nêu trên. Ngoài ra các đương sự không trình bày và đề nghị gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

-Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng và đầy đủ những quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

-Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ Điều 611, Điều 612, Điều 613, Điều 623, Điều 649, Điều 650, Điều 651 BLDS năm 2015. Điều 203 Luật đất đai; điểm a khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội chấp nhận yêu cầu khởi kiện chia di sản thừa kế và xác định ranh giới quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Văn T đối với di sản thừa kế của cụ Lâm Thị H. Về án phí đương sự phải nộp theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Anh Nguyễn Văn T khởi kiện tranh chấp chia thừa kế là quyền sử dụng đất của bà H' trong khối tài sản chung diện tích 829 m², thửa số 111, tờ bản đồ số 13 xã T, huyện T, tỉnh N Anh Nguyễn Văn T1, anh Nguyễn Văn T2 là những người anh trai của Anh T và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Hiện tại, anh T1 và anh T2 đang tạm trú tại N. Căn cứ Điều 35, Điều 37 Bộ luật Tố tụng Dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

[2] Về nội dung.

[2.1] Xác định di sản thừa kế: Ông Nguyễn Văn V và bà Lâm Thị H' có khối tài sản chung là quyền sử dụng đất diện tích 829 m², thửa số 111, tờ bản đồ số 13 xã T, huyện T, tỉnh N Ngày 17/8/2011, bà Lâm Thị H' chết không để lại di chúc. Anh Nguyễn Văn T khởi kiện chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất của bà Lâm Thị H'. HĐXX, xác định di sản thừa kế là $\frac{1}{2}$ diện tích quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn V và Lâm Thị H. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thường gọi là: Bìa đỏ) thì diện tích đất của ông V và bà H' là 829 m². Căn cứ hồ sơ địa chính, căn cứ đo đạc hiện trạng thửa đất thì thực tế diện tích đất của ông V và bà H' được xác định là 806,8 m². Như vậy, di sản thừa kế là quyền sử dụng đất của bà H' được xác định diện tích là $806,8 \text{ m}^2 / 2 = 403,4 \text{ m}^2$.

[2.2] Người thừa kế: Các đương sự xác nhận, ông Nguyễn Văn V và Lâm Thị H' có 06 người con là Nguyễn Văn V, Nguyễn Văn Y, Nguyễn Thị K, Nguyễn Thị P, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn N. Ông Nguyễn Văn Y chết năm 1982, trước khi chết không có vợ con. Ông Nguyễn Văn V chết tháng 8/2020 có vợ là Đặng Thị T và 04 người con là Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị G, Nguyễn Văn T1, Nguyễn Văn T2. Ngoài ra, ông V và bà H' không có con nuôi, con

riêng nào khác. Như vậy, HĐXX xác định những người được hưởng di sản thừa kế của cụ Lâm Thị H', gồm: Cụ Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn N và vợ cùng các con của ông Nguyễn Văn V.

[2.3] Chia di sản thừa kế: Thời điểm mở thừa kế được xác định kể từ khi cụ Lâm Thị H' chết ngày 17/8/2011. Cụ H' chết không để lại di chúc nên việc chia thừa kế là chia thừa kế theo pháp luật.

Về chia di sản theo giá trị: Di sản thừa kế là quyền sử dụng đất của bà H' được xác định diện tích là 403,4 m². Theo đơn đăng ký quyền sử dụng đất và bìa đồ mang tên ông V thì diện tích đất ở lâu dài (thổ cư) là 313m². Như vậy, phần diện tích đất thổ cư là di sản thừa kế của bà H' được xác định là $313 \text{ m}^2 / 2 = 156,5 \text{ m}^2$; Phần diện tích đất Ao, Vườn là $806,8 \text{ m}^2 - 313,0 \text{ m}^2 = 493,8 \text{ m}^2 / 2 = 246,9 \text{ m}^2$. Căn cứ biên bản định giá ngày 12/8/2021, thì giá trị quyền sử dụng đất thổ cư là $156,5 \text{ m}^2 \times 8.300.000 \text{ đồng/m}^2 = 1.298.950.000 \text{ đồng}$, giá trị quyền sử dụng đất Ao và Vườn là $246,9 \text{ m}^2 \times 75.000 \text{ đồng/m}^2 = 18.517.000 \text{ đồng}$. Tổng trị giá di sản thừa kế là $1.298.950.000 \text{ đồng} + 18.517.000 \text{ đồng} = 1.317.467.000 \text{ đồng}$. Những người được hưởng di sản thừa kế của Cụ H' là 06 người, tương ứng giá trị mỗi người được hưởng giá trị là $1.317.467.000 \text{ đồng} / 6 = 219.577.000 \text{ đồng}$.

Về chia di sản theo hiện vật: Diện tích đất di sản thừa kế là 403,4 m², những người được hưởng di sản thừa kế của Cụ H' là 06 người. Như vậy, mỗi người được hưởng di sản theo hiện vật là $403,4 \text{ m}^2 / 6 = 67,2 \text{ m}^2$. Thực trạng thửa đất của cụ V và Cụ H' hiện nay có các gia đình cụ V, ông T, ông N, ông T', bà K đã xây dựng nhà ở ổn định. Phía trước cửa nhà cụ V còn khoảng diện tích sân mà trước đây gia đình ông V vẫn sử dụng làm lối đi vào nhà đất của ông V. Hơn nữa, các thành viên trong gia đình đã có lần thỏa thuận để phần diện tích ở vị trí này cho gia đình Anh T làm lối đi vào gia đình anh, nhưng sau đó lại xảy ra tranh chấp. Căn cứ vào thực trạng sử dụng đất, việc phân chia hiện vật không ảnh hưởng đến giá trị các công trình xây dựng. HĐXX, quyết định chia cho gia đình Anh T diện tích đất là di sản thừa kế tại vị trí sân trước cửa nhà cụ V. Cụ thể, các chiều cạnh gia đình Anh T được phân chia: Phía Đông giáp đường xóm tính từ mép móng nhà ông N sang đất cụ V dài 3,62m, phía Tây giáp đất ông V tính từ mép móng nhà ông N sang đất cụ V dài 3,37m, phía Nam giáp nhà ông N dài 16,93m, phía Bắc giáp nhà cụ V dài 17,0m; Diện tích di sản giao cho gia đình Anh T là 59,1 m². Đối trừ diện tích theo kỹ phần thừa kế thì gia đình Anh T còn thiếu là $67,2 \text{ m}^2 - 59,1 \text{ m}^2 = 8,1 \text{ m}^2$. Căn cứ bản đồ địa chính lập năm 2004, chỉnh lý năm 2014 thì phần diện tích đất thổ cư 313 m² nằm trong phần diện tích ngôi nhà cụ V đang ở, phần diện tích phân chia cho gia đình Anh T và phần diện tích nhà ông N đang ở; Ông T, ông N, bà K được cụ V cho đất để xây nhà ở. Thực tế, diện tích của các gia đình nhiều ít khác nhau nhưng khi phân chia di sản thừa kế thì các ông bà không tranh chấp gì về diện tích và giá trị; Như vậy, để đảm bảo quyền lợi cho gia đình Anh T thì phần diện tích 8,1m² còn thiếu so với kỹ phần được hưởng. HĐXX, buộc cụ V, ông T, bà K, bà P và ông N phải thanh toán giá trị cho gia đình Anh T. Cụ thể, $8,1 \text{ m}^2 \times$

$8.300.000 \text{ đồng/m}^2 = 67.230.000 \text{ đồng}$, chia phần mỗi người phải trả trị giá cho gia đình Anh T là $67.230.000 \text{ đồng}/5 = 13.446.000 \text{ đồng}$.

Phần diện tích đất gia đình Anh T được phân chia là vị trí đất thổ cư, trị giá quyền sử dụng đất là $59,1 \text{ m}^2 \times 8.300.000 \text{ đồng/m}^2 = 490.530.000 \text{ đồng}$. Thực tế phân chia di sản theo giá trị thì mỗi kỹ phần thừa kế được chia là 219.577.000 đồng. Như vậy, chênh lệch giá trị kỹ phần chia cho gia đình Anh T với các kỹ phần còn lại là $490.530.000 \text{ đồng} - 219.577.000 \text{ đồng} = 270.953.000 \text{ đồng}$. HĐXX, buộc Anh T phải thanh toán chênh lệch giá trị kỹ phần thừa kế cho các kỹ phần còn lại mỗi kỹ phần là $270.953.000 \text{ đồng}/5 = 54.190.000 \text{ đồng}$. Buộc Anh T phải thanh toán chênh lệch trị giá di sản cho cụ V, ông T, bà P, bà K, ông N mỗi người 54.190.000 đồng. Đối trừ nghĩa vụ thanh toán giữa cụ V, ông T, bà K, bà P, ông N với Anh T, buộc Anh T phải thanh toán chênh lệch cho cụ V, ông T, bà K, bà P và ông N mỗi người là $54.190.000 \text{ đồng} - 13.446.000 \text{ đồng} = 40.744.000 \text{ đồng}$.

Về diện tích đất các gia đình đang ở trên thửa đất của cụ V và cụ H': Ông T, ông N, bà K được cụ V cho đất và đã làm nhà ở ổn định. Diện tích đất của ông T, ông N, bà K đang sử dụng khác nhau. Tuy nhiên, ông T, ông N, bà K, bà P không có tranh chấp gì về diện tích đất đang sử dụng và giá trị kỹ phần thừa kế được hưởng nên HĐXX không xem xét giải quyết; Phần diện tích cụ V bán cho vợ chồng anh T' và chị T1, hai bên chỉ thỏa thuận bằng miệng. Việc mua bán từ năm 2011, hiện nay vợ chồng anh T' đã xây nhà ở kiên cố, ổn định. Khi cụ V bán đất cho anh T' cho đến khi anh T' xây nhà ở thì các con của cụ V không ai có ý kiến gì. Đến nay, xảy ra tranh chấp chia thừa kế các con của cụ V cùng nhất trí phần diện tích đã bán cho anh T'. Phần diện tích cụ V bán cho anh T' không vượt quá phần diện tích mà cụ V được định đoạt trong khối tài sản chung của vợ chồng cụ, không ảnh hưởng đến quyền lợi của các đồng thừa kế trong vụ án; Phần diện tích đất mà ông T, ông N, anh T', bà K đã xây nhà ở ổn định nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. HĐXX chỉ xác định phần diện tích thực tế các gia đình đang sử dụng, việc các gia đình sử dụng đất có đúng mục đích sử dụng đất cấp cho cụ V hay không thì không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án; Bà Nguyễn Thị P đang ở chung cùng cụ V, bà P không có chồng con. Bà P không yêu cầu chia di sản thừa kế bằng hiện vật cho riêng bà mà đề nghị sử dụng chung kỹ phần cùng với cụ V. Vì vậy, HĐXX không đặt ra giải quyết; Trong phần diện tích đất ông T đang sử dụng thì ông T đã cho vợ chồng con gái ông là chị Nguyễn Thị N và anh Phạm Văn C. Vợ chồng chị N đã xây nhà hai tầng kiên cố nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. HĐXX, chỉ xác định diện tích đất mà ông T, chị N, anh C đang sử dụng còn việc tặng, cho, chuyển nhượng giữa ông T và vợ chồng chị N không đặt ra giải quyết; Căn cứ bản đồ địa chính lập năm 2004, chỉnh lý năm 2014, căn cứ vào đo đạc hiện trạng. HĐXX sẽ mô tả và vẽ sơ đồ chi tiết các chiều, cạnh của từng diện tích đất mà các gia đình đang sử dụng nằm trong di sản thừa kế được phân chia và trong phần diện tích đất được cho, mua bán.

[2.4] Về yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn N phải phá dỡ phần diện tích nhà 2,16 m² lấn sang đất của gia đình Anh T: Căn cứ bản đồ địa chính năm 2004, chỉnh lý năm 2014, căn cứ đo đạc hiện trạng, thể hiện: Chiều dài phần đất giáp

sân của cụ V mà ông N đang sử dụng tính từ đường xóm đến hết nhà hai tầng ông N xây dựng là 17,6 m; chiều dài cạnh nhà hai tầng (phía Nam) tính từ đường xóm đến hết nhà hai tầng ông N xây dựng là 17,25 m; chiều ngang nhà hai tầng giáp đất ông V là 5,04 m; Như vậy, căn cứ đo đạc hiện trạng thì phần nhà ông N lấn sang đất của ông V có các chiều: phía Bắc là $17,6\text{ m} - 16,93\text{ m} = 0,67\text{ m}$, phía Nam là $17,25\text{ m} - 16,93 = 0,32\text{ m}$, chiều ngang phía sau ngôi nhà là 5,04m. Diện tích nhà ông N lấn sang đất ông V là 2,5 m². Thời điểm ông N xây nhà năm 2010, khi xây nhà thì gia đình nhà Anh T không có ý kiến gì. Ngôi nhà ông N xây dựng hai tầng kiên cố, phần diện tích lấn sang đất nhà ông V là rất nhỏ so với diện tích của ngôi nhà. Tại phiên tòa, Anh T không yêu cầu ông N phải phá dỡ mà yêu cầu thanh toán giá trị quyền sử dụng đất. Vì vậy, cần buộc ông N phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho gia đình Anh T. Căn cứ bản đồ địa chính năm 1994, chỉnh lý năm 2014, căn cứ đo đạc hiện trạng HĐXX xác định vị trí phần diện tích lấn chiếm sang phần diện tích nhà ông V là đất thổ cư. Vì vậy, HĐXX tính giá trị quyền sử dụng đất là $2,5\text{ m}^2 \times 8.300.000\text{ đồng/m}^2 = 20.750.000\text{ đồng}$. Đối trừ chênh lệch giá trị di sản mà Anh T phải trả cho ông N thì Anh T còn phải thanh toán cho ông N là: $40.744.000\text{ đồng} - 20.750.000\text{ đồng} = 19.994.000\text{ đồng}$

[2.5] Về yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn T phải phá dỡ phần diện tích nhà tắm, nhà vệ sinh, bếp lấn sang đất của gia đình Anh T: Căn cứ bản đồ địa chính năm 1994, chỉnh lý năm 2014, căn cứ đo đạc hiện trạng. HĐXX, xác định phần diện tích ông T đang sử dụng có chiều dài cạnh phía Bắc tính từ đường xóm vào giáp đất ông V là 17,2m. Thực tế, chiều dài cạnh phía Bắc tính từ đường xóm vào đến hết phần xây dựng nhà tắm, nhà vệ sinh, bếp là 20,5m. Như vậy, phần xây dựng bếp, nhà tắm, nhà vệ sinh của ông T cạnh phía Bắc lấn sang đất ông V là 3,3m, cạnh phía Nam giáp nhà chị N là 7,2 m. Nhà tắm, nhà vệ sinh, bếp do ông T xây dựng từ năm 2006, kích thước xây dựng không lớn, mái bếp lợp Prôximăng, giá trị công trình không nhiều. Tại phiên tòa, ông T nhất trí phá dỡ phần diện tích nhà tắm, nhà vệ sinh, bếp lấn chiếm sang đất ông V và không yêu cầu bồi thường. HĐXX, chấp nhận sự thỏa thuận giữa ông T và Anh T về việc phải phá dỡ phần diện tích nhà tắm, nhà vệ sinh, bếp lấn sang đất của ông V để trả lại mặt bằng cho gia đình ông V. Cụ thể, nhà tắm và nhà vệ sinh ông T phải phá dỡ có kích thước là: Chiều dài cạnh phía Bắc tính từ ranh giới nhà ông T đang sử dụng sang đất ông V là 3,3m, chiều rộng nhà tắm và vệ sinh là 1,8m, cao 2,18m; Phần bếp lợp Prô xi măng, đòn tay luồng có kích thước 3,5m x 3,9m.

[2.6] Về yêu cầu phá dỡ diện tích ô văng nhà chị N xây lấn sang đất ông V: Căn cứ bản đồ địa chính năm 1994, chỉnh lý năm 2014, căn cứ đo đạc hiện trạng. HĐXX, xác định chiều dài phần đất chị N đang ở và xây nhà tính từ đường xóm đến giáp đất ông V là 17,26m. Thực tế, tính hết đến phần ô văng chị N xây nhà là 17,35 m, chiều rộng ô văng là 4,7m. Như vậy, phần ô văng nhà chị N lấn sang đất ông V là $17,35 - 17,20 = 0,15\text{ m}$. Ông T là bố đẻ chị N đề nghị nếu phần ô văng lấn sang đất ông V thì gia đình ông sẽ cắt phần ô văng. Tại phiên tòa, Anh T rút yêu cầu chị N phá dỡ phần ô văng. HĐXX, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu chị N phá diện tích ô văng lấn sang gia đình Anh T.

[2.7] Đối với phần diện tích nhà cụ V đang sử dụng lấn sang đất ông V: Căn cứ bản đồ địa chính năm 1994, chỉnh lý năm 2014, căn cứ đo đạc hiện trạng. HĐXX, xác định phần nhà cụ V đang nằm trên đất của ông V 8,5 m². Gia đình Anh T không yêu cầu cụ V phải phá dỡ, không yêu cầu thanh toán giá trị quyền sử dụng đất. Vì vậy, HĐXX không xem xét giải quyết.

[2.8] Các vấn đề liên quan đến chia thừa kế: Các tài sản trên đất, Chi phí mai táng cụ H', trông coi di sản, công sức vượt lập trong quá trình sử dụng đất các đương sự không đề nghị gì. HĐXX, không xem xét giải quyết.

[3] Về án phí: Án phí chia di sản thừa kế cụ V là người cao tuổi nên được miễn án phí. ông T, ông N, bà K, bà P không tranh chấp về diện tích đất di sản thừa kế, không tranh chấp về giá trị di sản được hưởng. HĐXX, buộc ông T, ông N, bà K, bà P, Anh T phải chịu phần án phí bằng nhau theo giá trị kỷ phần được hưởng. Cụ thể, giá trị mỗi kỷ phần được hưởng là 219.577.000 đồng x 5% = 10.978.000 đồng.

Án phí tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất: Yêu cầu khởi kiện của Anh T được chấp nhận nên Anh T không phải nộp án phí. Ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn N phải nộp án phí mỗi người 300.000 đồng.

Án phí đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: cụ Nguyễn Văn V là người cao tuổi nên được miễn.

Chi phí tố tụng: Anh Nguyễn Văn T tự nguyện nộp và không đề nghị giải quyết, HĐXX không xem xét giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 105, 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 100, khoản 5, 7 Điều 166; điểm d khoản 1 Điều 169 Luật đất đai năm 2013; Điều 697, 698, 702 BLDS năm 2005; Điều 623, 649, 650, 651, 652, 688 BLDS năm 2015; Điều 34, Điều 147 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn T

2. Giao cho bà Đặng Thị T, anh Nguyễn Văn T, Chị Nguyễn Thị G, Anh Nguyễn Văn T1, anh Nguyễn Văn T2 được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 59,1 m² nằm trong thửa đất số 111, tờ bản đồ số 13 xã T, huyện T, tỉnh N Các chiều của thửa đất: Phía Đông giáp đường xóm tính từ mép móng nhà ông N sang đất cụ V dài 3,62m, phía Tây giáp đất ông V tính từ mép móng nhà ông N sang đất cụ V dài 3,37m, phía Nam giáp nhà ông N dài 16,93m, phía Bắc giáp nhà cụ V dài 17,0m.

3. Giao cho cụ Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị P quản lý, sử dụng diện tích đất 128,7 m² nằm trong thửa đất số 111, tờ bản đồ số 13 xã T, huyện T, tỉnh N Các chiều của thửa đất: Phía Đông giáp đường xóm tính từ mép móng nhà ông T sang đất giao cho Anh T là 12,10 m, phía Tây giáp đất ông V tính từ mép móng nhà ông T sang đất giao cho Anh T là 7,54m, phía Nam giáp đất

giao cho Anh T dài 17,0 m, phía Bắc giáp nhà ông T dài 17,26m; Giao cho cụ Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị P sở hữu ngôi nhà của cụ V nằm trên đất. Trong đó, có một phần diện tích nhà nằm trên đất của ông V. Các chiều cạnh của ngôi nhà nằm trên đất của gia đình Anh T cụ thể: Phía Bắc tính từ ranh giới đất cụ V sang đất ông V T là 1,68m, phía Nam tính từ ranh giới đất cụ V sang đất ông V là 0,95 m, phía Tây giáp đất ông V dài 6,42m.

4. Giao cho ông Nguyễn Văn T, bà Ngô Thị H, chị Nguyễn Thị N, anh Phạm Văn C quản lý, sử dụng diện tích đất 181,9 m² nằm trong thửa đất số 111, tờ bản đồ số 13 xã T, huyện T, tỉnh N Các chiều của thửa đất: Phía Đông giáp đường xóm tính từ đất cụ V đến ngõ xóm dài 10,89 m, phía Tây giáp đất ông V tính từ đất cụ V đến ngõ xóm dài 10,85m, phía Nam giáp nhà cụ V dài 17,26m, phía Bắc giáp ngõ xóm tính từ đường xóm đến giáp đất ông V dài 17,20m.

5. Giao cho ông Nguyễn Văn N và bà Lâm Thị V quản lý, sử dụng diện tích đất 233,8 m² nằm trong thửa đất số 111, tờ bản đồ số 13 xã T, huyện T, tỉnh N Các chiều của thửa đất: Phía Đông giáp đường xóm tính từ đất giao cho Anh T đến giáp đất anh T' dài 13,84 m, phía Tây giáp đất ông V tính từ đất anh T' đến đất giao cho Anh T dài 14,20m, phía Nam giáp anh T' dài 16,77m, phía Bắc giáp đất giao cho Anh T dài 17,60m; Giao cho Nguyễn Văn N và bà Lâm Thị V sở hữu ngôi nhà nằm trên đất. Trong đó, có một phần diện tích nhà nằm trên đất của ông V. Các chiều cạnh của một phần ngôi nhà nằm trên đất của ông V, cụ thể: Phía Bắc tính từ ranh giới đất ông N sang đất ông V là 0,67m, phía Nam tính từ ranh giới đất ông N sang đất ông V là 0,32 m, phía Tây giáp đất ông V là chiều ngang của ngôi nhà hai tầng dài 5,40m.

6. Công nhận sự thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Văn V và vợ chồng ông Vũ Văn T', bà Nguyễn Thị T1. Giao cho ông Vũ Văn T' và bà Nguyễn Thị T1 quản lý, sử dụng diện tích đất 117,2 m² nằm trong thửa đất số 111, tờ bản đồ số 13 xã T, huyện T, tỉnh N Các chiều của thửa đất: Phía Đông giáp đường xóm tính từ đất giao cho ông N đến giáp đất bà K dài 7,01 m, phía Tây giáp đất ông V tính từ đất ông N đến đất giáp đất bà K dài 7,06 m, phía Nam giáp bà K dài 16,64m, phía Bắc giáp đất giao ông N dài 16,77m.

7. Giao cho bà Nguyễn Thị K quản lý, sử dụng diện tích đất 82,8 m² nằm trong thửa đất số 111, tờ bản đồ số 13 xã T, huyện T, tỉnh N Các chiều của thửa đất: Phía Đông giáp đường xóm tính từ đất ông T' đến giáp đất ông K dài 5,0 m, phía Tây giáp đất ông V tính từ đất ông T' đến đất giáp đất ông K dài 5,04 m, phía Nam giáp ông K dài 16,61m, phía Bắc giáp đất giao ông T' dài 16,64m.

8. Công nhận sự thỏa thuận giữa anh Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn T : Ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị H tự nguyện phá dỡ nhà tắm và nhà vệ sinh, bếp để trả lại đất cho ông V. Kích thước nhà tắm, nhà vệ sinh là: Chiều dài cạnh phía Bắc tính từ ranh giới nhà ông T đang sử dụng sang đất ông V là 3,3m, chiều rộng nhà tắm và vệ sinh là 1,8m x 2,8 m; Bếp lợp Pro xi măng, đòn tay luồng có kích thước 3,5m x 3,9m.

9. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu chị Nguyễn Thị N và anh Phạm Văn C phải cắt phần ô văng phía sau nhà lấn sang đất ông Nguyễn Văn V .

10. Ghi nhận sự tự nguyện, thỏa thuận giữa gia đình anh Nguyễn Văn T với cụ Nguyễn Văn V về việc không yêu cầu cụ V phải phá dỡ phần diện tích nhà nằm trên đất ông V là 8,5 m² và không yêu cầu thanh toán giá trị quyền sử dụng đất.

11. Buộc bà Đặng Thị T, anh Nguyễn Văn T, Chị Nguyễn Thị G, Anh Nguyễn Văn T1, anh Nguyễn Văn T2 phải thanh toán chênh lệch giá trị kỹ phần thừa kế cho Cụ Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị K mỗi người 40.744.000 đồng (Bốn mươi triệu, bảy trăm bốn mươi tư nghìn).

Buộc bà Đặng Thị T, anh Nguyễn Văn T, Chị Nguyễn Thị G, Anh Nguyễn Văn T1, anh Nguyễn Văn T2 thanh toán chênh lệch kỹ phần thừa kế cho ông Nguyễn Văn N 40.744.000 đồng. Đối trừ nghĩa vụ thanh toán giá trị phần đất ông N lấn sang đất ông V. Buộc bà Đặng Thị T, anh Nguyễn Văn T, Chị Nguyễn Thị G, Anh Nguyễn Văn T1, anh Nguyễn Văn T2 còn phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn N số tiền là 40.744.000 đồng – 20.750.000 đồng = 19.994.000 đồng (Mười chín triệu, chín trăm chín mươi tư nghìn).

12. Ghi nhận sự tự nguyện, thỏa thuận của cụ Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Văn N không tranh chấp vị trí, diện tích phần đất của cụ Nguyễn Văn V và cụ Lâm Thị H'cho và diện tích được chia thừa kế.

13. Cụ Nguyễn Văn V, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị P, anh Vũ Văn T' và chị Nguyễn Thị T1, Bà Đặng Thị T, anh Nguyễn Văn T, Chị Nguyễn Thị G, Anh Nguyễn Văn T1, anh Nguyễn Văn T2 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật. Việc phân chia di sản thừa kế cho các kỹ phần có sơ đồ kèm theo bản án.

14. Về án phí: Án phí chia thừa kế Cụ Nguyễn Văn V được miễn. Ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị P mỗi người phải nộp 10.978.000 đồng; Bà Đặng Thị T, anh Nguyễn Văn T, Chị Nguyễn Thị G, Anh Nguyễn Văn T1, anh Nguyễn Văn T2 phải nộp 10.978.000 đồng (Mười triệu, chín trăm bảy mươi tám nghìn).

Án phí tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất: Ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn N mỗi người phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn).

Án phí công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ Nguyễn Văn V được miễn.

15. Quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Trường hợp bản án, được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- VKSD-TAND huyện Trực Ninh;
- Chi cục THADS huyện Trực Ninh;
- Lưu: VT, Hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(đã ký)

Mai Anh Tuấn