

Bản án số 206/2022/DS-PT

Ngày 08-7-2022

V/v: chia di sản thừa kế và yêu
cầu hủy giấy chứng nhận quyền
sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Tất Nam;

Các Thẩm phán: bà Lê Thị Thúy Bình;

ông Hồ Sỹ Hưng.

- Thư ký phiên tòa: bà Vũ Thị Nguyệt - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao
tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội: ông Phạm Quốc
Huy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội
xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 356/2020/TLPT-DS ngày 08 tháng
12 năm 2020 về chia di sản thừa kế và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất.

Do Bản án sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 30-7-2020 (được sửa chữa bổ
sung tại Quyết định số 01/2020/QĐ-SCBSBA ngày 14-8-2020) của Tòa án nhân
dân tỉnh Hải Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5639/2022/QĐ-PT ngày 16-6-
2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà Trần Thị D sinh năm 1958 và bà Trần Thị H sinh năm
1960; đều trú tại: khu 3, phường V, thành phố H, tỉnh Hải Dương. Bà D và bà H
đều có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Nguyễn Anh Đ -
Công ty luật TNHH T, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn
Đức H - Công ty luật TNHH T, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; có mặt.

- Bị đơn:

+ Ông Trần Văn B sinh năm 1963 và bà Trần Thị C sinh năm 1968; đều
trú tại: khu 3, phường V, thành phố H, tỉnh Hải Dương. Ông B và bà C đều có
mặt.

+ Ông Trần Văn E sinh năm 1965 và bà Phùng Thị F sinh năm 1968; đều trú tại: thôn 1, xã Ea, huyện Ea, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

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

+ Cụ Ngô Thị G sinh năm 1930; khu 3, phường V, thành phố H, tỉnh Hải Dương (đã chết ngày 11-11-2021).

+ Bà Trần Thị K sinh năm 1954; trú tại: nhà số 1 ngõ 9 đường 1/5 phố T, phường S, thị xã C, tỉnh Hải Dương; có mặt. Người đại diện theo ủy quyền của bà K là bà Trần Thị D.

+ Bà Trần Thị L sinh năm 1968; trú tại: xóm H, phường V, thành phố H, tỉnh Hải Dương. Người đại diện theo ủy quyền của bà L là bà Trần Thị H.

+ Chị Trần Thị M sinh năm 1987; trú tại: khu 3, phường V, thành phố H, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

+ Chị Trần Thị N sinh năm 1993; trú tại: khu 3, phường V, thành phố H, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

+ Anh Phạm Văn O sinh năm 1970 và Chị Nguyễn Thị P sinh năm 1973; đều trú tại: khu 2, phường V, thành phố H, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

+ Anh Lương Minh Q sinh năm 1978 và Chị Nguyễn Thị X sinh năm 1982; đều trú tại: số 3/1 đường N, phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

+ Anh Trần Anh Y sinh năm 1982 và chị Vũ Thị Z sinh năm 1982; trú tại: khu 3, phường V, thành phố H, tỉnh Hải Dương. Anh Y, chị Z vắng mặt.

+ Ông Phạm Văn Ô sinh năm 1970 và bà Phạm Thị Hồng Ồ sinh năm 1974; trú tại: số 02 ngõ 589 đường V, phường V, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

+ Ông Trần Văn Ẫ sinh năm 1938; trú tại: khu 2, phường V, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

+ Ông Trần Đức Â sinh năm 1948; trú tại: tổ 6, phường L, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.

+ Ủy ban nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương, vắng mặt.

+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín Việt Nam, vắng mặt.

- Người kháng cáo: nguyên đơn là các bà Trần Thị D và Trần Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn là bà Trần Thị D và bà Trần Thị H trình bày: bố mẹ các bà là cụ Trần Văn A và cụ Ngô Thị G. Hai cụ sinh được 06 người con đẻ gồm: ông Trần Văn B, ông Trần Văn E, bà Trần Thị G, bà Trần Thị L và hai bà Trần Thị D, Trần Thị H. Ngoài những người con trên, hai cụ không có con chung, con riêng hay con nuôi nào khác. Cụ Trần Văn A chết năm 1993, khi cụ A chết cụ không để lại di chúc. Khi cụ Ngô Thị G còn sống và cư trú tại khu 3, phường V,

thành phố Hải Dương. Tài sản chung của hai cụ gồm 03 thửa đất với diện tích 1.208 m² (cụ thể là thửa đất số 602, tờ bản đồ số 05 diện tích 781 m²; thửa đất số 409, tờ bản đồ số 05 có diện tích 111 m²; thửa đất số 384, tờ bản đồ số 05 có diện tích 316 m². Các thửa đất trên đều có địa chỉ tại khu 2, khu 3 phường V, thành phố Hải Dương). Trong quá trình sử dụng đất, Cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã đo đạc lại thì tổng diện tích đất tại 03 thửa đất trên còn là 1.076,4 m². Năm 2015, cụ Ngô Thị G khởi kiện, đề nghị Tòa án buộc ông B và ông E phải trả lại đất cho cụ. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2016/DSST ngày 24-5-2016 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương và Bản án phúc thẩm số 35/2016/DS-PT ngày 22-11-2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương đã Quyết định buộc ông Trần Văn B và ông Trần Văn E trả lại cho cụ G tổng diện tích đất là 253,2 m². Như vậy, phần diện tích còn lại 823,2 m² là di sản của cụ A để lại chưa được phân chia. Tại đơn khởi kiện hai bà đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương chia di sản của cụ A để lại là 823,2 m² đất cho các đồng thừa kế, đến ngày 03-6-2018 hai bà có đơn bổ sung, thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương chia di sản thừa kế của cụ A để lại là 935,5 m², tổng diện tích đất trên nằm trong các thửa đất sau: thửa đất số 159 tờ bản đồ số 6 diện tích 329,5 m², thửa đất số 246 tờ bản đồ số 6 diện tích 62 m²; thửa đất 247 diện tích 111 m²; thửa đất 418 a diện tích 107 m²; thửa đất số 255 tờ bản đồ số 6 diện tích 226 m². Hiện trạng các thửa đất trên như sau: thửa đất số 159 hiện nay vợ chồng ông B, bà C đang quản lý sử dụng. Ông B và bà C đã được Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố Hải Dương cấp GCNQSDĐ, ông B bà C đã xây dựng ngôi nhà 02 tầng trên một nửa diện tích đất, một nửa diện tích đất còn lại vẫn là đất trống. Thửa đất số 246, tờ bản đồ số 06, khi Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm nhưng không giao phần đất 62 m² tại thửa đất này cho ai quản lý sử dụng. Thửa đất số 247 hiện nay vợ chồng anh Y, chị Z đang quản lý sử dụng, anh chị đã xây dựng căn nhà cấp bốn trên hết diện tích đất, đã được UBND thành phố Hải Dương cấp GCNQSDĐ (anh Y, chị Z mua lại của vợ chồng anh Q, chị X). Thửa đất số 418 a hiện nay anh O chị P đang quản lý sử dụng, anh chị đã xây nhà 03 tầng trên hết diện tích đất, anh chị O P đã được UBND thành phố Hải Dương cấp GCNQSDĐ. Thửa đất số 255 hiện nay vẫn còn là đất trống, ông B đã bán một phần diện tích cho anh Ô, chị Ơ. Anh Ô, chị Ơ chưa xây dựng công trình và chưa được UBND thành phố Hải Dương cấp GCNQSDĐ. Toàn bộ công trình xây dựng trên các thửa đất mà các bà yêu cầu Tòa án chia di sản thừa kế không phải là của hai bà, hai bà cũng không có công sức đóng góp gì trong việc xây dựng các công trình trên.

Sau khi cụ A chết, anh chị em trong gia đình nhiều lần bàn bạc, hòa giải để thống nhất quan điểm chia di sản thừa kế nhưng đều không được. Nay các bà khởi kiện đề nghị Tòa án giải QUYẾT các yêu cầu sau:

Thứ nhất: yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xem xét hủy 03 Quyết định Pnh chính cá biệt là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 411715 ngày 15-4-2011, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Dương cấp cho ông Trần Văn B và bà Trần Thị C.

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 259226 ngày 28-3-2013, UBND thành phố Hải Dương cấp cho ông Phạm Văn O và bà Nguyễn Thị P.

3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 326022 ngày 12-12-2016, UBND thành phố Hải Dương cấp cho ông Trần Anh Y và bà Vũ Thị Z.

(Tại đơn khởi kiện hai bà đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương hủy GCNQSDĐ số BK 259219 ngày 28-3-2013, UBND thành phố Hải Dương đã cấp cho ông Lương Minh Q và bà Nguyễn Thị X. Ngày 11-6-2018 hai bà có đơn thay đổi người tham gia tố tụng và một phần yêu cầu khởi kiện vì thừa đất số 247 ông Q, bà X đã chuyển nhượng cho ông Y, bà Z. Do vậy, hai bà đề nghị Tòa án hủy GCNQSDĐ số CE 326022 ngày 12-12-2016, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Dương cấp cho ông Trần Anh Y và bà Vũ Thị Z).

Thứ hai: yêu cầu Tòa án chia di sản thừa kế đối với diện tích 935,5 m²; trong quá trình giải quyết vụ án, hai bà thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện và xác định di sản thừa kế của cụ A để lại là 949,2 m² đất. Hai bà đề nghị chia theo quy định của pháp luật cho 07 đồng thừa kế gồm: cụ Ngô Thị G, ông Trần Văn B, ông Trần Văn E, bà Trần Thị K, bà Trần Thị L, bà Trần Thị D và bà Trần Thị H. Tuy nhiên, cụ G nhận di sản thừa kế nhưng cho lại các đồng thừa kế khác. Diện tích 949,2 m² được nằm trên 03 thửa đất theo hồ sơ 299 là thửa đất số 602, tờ bản đồ số 05; thửa đất số 409 tờ bản đồ số 05; thửa đất 384 tờ bản đồ số 05 đều có địa chỉ tại phường V, thành phố Hải Dương sẽ được chia đều cho 06 đồng thừa kế, mỗi đồng thừa kế được hưởng số diện tích đất là 158,2 m².

Về phương thức chia di sản các bà có nguyện vọng được hưởng di sản bằng hiện vật, cụ thể:

+ Đối với thửa đất 602 diện tích còn lại 607,2 m², đề nghị Tòa án chia cho bà Trần Thị D bằng đất, bà muốn được chia phần đất 62,7 m² giáp ranh với nhà bà. Phần đất ông B bà C đã xây dựng công trình trên đất thì ông B được hưởng phần đất đó; phần đất ông E bán cho vợ chồng anh Y, chị Z thì ông E hưởng phần đất đó; phần đất phía nhà ông B chưa xây dựng công trình thì chia cho bà H, bà L, bà K. Phần tiền chênh lệch trả theo giá mà Hội đồng đã định giá tài sản.

+ Đối với thửa ao số 409 (sau này là thửa đất 153) có diện tích 106 m². Phần đất ao này ông O bà P đã xây dựng nhà kiên cố trên đất, ông B là người bán và nhận tiền của vợ chồng ông O bà P nên ông B phải có trách nhiệm thanh toán bằng tiền đối với thửa đất trên cho các đồng thừa kế theo giá mà Hội đồng định giá đã định giá.

+ Đối với thửa đất số 384 (sau này là thửa đất số 225) có diện tích 236 m². Phần đất ao này ông B đã bán cho vợ chồng ông bà Ô Ô diện tích 154 m², ông B đã nhận tiền nên đề nghị Tòa án chia phần diện tích 154 m² cho ông B và ông B thanh toán bằng tiền cho các đồng thừa kế theo giá mà Hội đồng định giá đã định, đối với phần đất 82 m² còn lại thì đề nghị Tòa án chia cho 04 chị em gồm: bà Trần Thị D và bà Trần Thị H; bà Trần Thị K và Trần Thị L. Khi các bà được hưởng, các bà sẽ có trách nhiệm thanh toán bằng tiền cho các đồng thừa kế khác. Thửa đất này ông B có công san lấp nên các bà sẽ có trách nhiệm thanh toán giá

trị san lấp theo m² các bà được hưởng.

Theo các bị đơn trình bày:

Quan điểm của ông Trần Văn B và bà Trần Thị C trong giai đoạn xét xử sơ thẩm: cụ Trần Văn A và cụ Ngô Thị G sinh được 06 người con như bà D, bà H trình bày là chính xác. Cụ Trần Văn A chết năm 1993, cụ chết không để lại di chúc. Đối với cụ Ngô Thị G hiện nay vẫn còn sống.

Về nguồn gốc thửa đất số 602 tờ bản đồ số 05 diện tích 781 m² địa chỉ tại khu 3, phường V, thành phố Hải Dương. Ông bà thừa nhận một nửa diện tích (391 m²) có nguồn gốc từ cụ A, còn 390 m² ông đã được cụ A tách cho và đứng tên trong hồ sơ 299. Đến năm 2002 ông được UBND thành phố Hải Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu tại thửa đất số 94 với diện tích 300 m² đất ở và 79 m² đất vườn. Ông sử dụng ổn định từ đó đến nay, không tranh chấp với ai. Phần diện tích 390 m² đất theo hồ sơ 299 đăng ký chủ sử dụng là bố ông nhưng đến khi UBND thành phố Hải Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại mang tên chủ sử dụng là em trai ông Trần Văn E và em dâu là Phùng Thị F. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 95 diện tích 359 m² trong đó có 300 m² đất ở và 59 m² đất vườn thừa, ông E không sử dụng mà đã chuyển nhượng khoảng 100 m² cho vợ chồng ông Q, bà X. Sau một thời gian ông Q bà X lại chuyển nhượng cho vợ chồng ông Y bà Z. Hiện nay vợ chồng ông bà Y Z đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2016 Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương và Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử đối với yêu cầu kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất của cụ Ngô Thị G. Tòa án hai cấp đã bác yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông và xác định đó là tài sản của ông. Do vậy yêu cầu khởi kiện này của bà D, bà H đề nghị Tòa án không chấp nhận. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Trần Văn E và bà Phùng Thị F thì Tòa án tỉnh Hải Dương đã tuyên hủy và buộc ông E, bà F phải trả lại cho cụ G diện tích đất là 173,8 m². Phần diện tích đất còn lại hiện nay vợ chồng ông Y bà Z đang quản lý sử dụng khoảng 100 m², còn phần 62,7 m² vẫn để đất trống, không ai quản lý sử dụng. Ông bà đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ A trên phần đất này của ông E, bà F, không chấp nhận hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND thành phố Hải Dương đã cấp cho vợ chồng ông Y, bà Z. Trường hợp Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương có căn cứ chia di sản thừa kế của cụ A trên thửa đất số 95, phần ông được hưởng ông xin được nhận bằng tiền và đề nghị Tòa án giao đất cho ông E được quyền quản lý, sử dụng.

Về nguồn gốc thửa đất số 409 tờ bản đồ số 05 diện tích 115 m², đây là thửa đất ao có địa chỉ tại khu 2, phường V, thành phố Hải Dương. Thửa đất này theo hồ sơ 299 thì diện tích 58 m² được đăng ký chủ sử dụng là cụ Trần Văn A, diện tích 57 m² được đăng ký chủ sử dụng là ông. Ông thừa nhận thửa đất này ông chỉ có 57 m² nhưng ông đã bán toàn bộ diện tích đất trên cho ông Phạm Văn O và bà Nguyễn Thị P từ năm 1999, đến năm 2013 vợ chồng ông O bà P đã được UBND thành phố Hải Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 153 tờ bản đồ số 6 diện tích 106,1 m². Hiện nay vợ chồng ông O

bà P đã xây nhà 03 tầng kiên cố trên đất. Ông xác định trình tự thủ tục mà UBND thành phố Hải Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông O, bà P là đúng quy định nên đề nghị Tòa án không chấp nhận hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Đối với yêu cầu chia di sản thừa kế của hai bà D, bà H đối với thửa đất này, ông hoàn toàn nhất trí. Tuy nhiên, ông chỉ đồng ý chia diện tích 58 m², còn 57 m² đất là của ông được cấp hợp pháp. Ông đề nghị Tòa án cho ông được hưởng di sản bằng hiện vật và ông có trách nhiệm thanh toán bằng tiền cho các đồng thừa kế khác để ông đảm bảo quyền lợi cho người thứ ba là vợ chồng ông O, bà P. Thời điểm ông bán đất cho vợ chồng ông O bà P thì toàn bộ thửa đất đều là ao, việc san lấp và chuyển mục đích sử dụng đất là do ông O, bà P làm. Các anh chị em trong gia đình không có đóng góp gì.

Về nguồn gốc thửa đất số 384 tờ bản đồ số 05 có diện tích 326 m², địa chỉ thửa đất tại khu 2, phường V, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương. Thửa đất này ông cũng được UBND thành phố Hải Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002, nhưng đã bị Tòa án nhân dân hai cấp tỉnh Hải Dương tuyên hủy vào năm 2016. Ông xác định toàn bộ diện tích đất ao này có nguồn gốc từ cụ A nhưng khi chính quyền địa phương tiến Pnh đo đạc thì mọi người trong gia đình không ai kê khai mà chỉ có ông đứng ra kê khai, đóng thuế. Chính quyền địa phương làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, gia đình ông gồm có ông, bà Trần Thị C, con gái là Trần Thị N và Trần Thị M đã bị trừ diện tích đất ruộng (tức là đất 03) ngoài đồng vào phần diện tích đất ao là 144 m². Đến năm 2008 ông đã bán 154 m² đất ao cho vợ chồng ông Ô bà Ơ. Hiện nay ông Ô bà Ơ chỉ xây tường bao quanh thửa đất, vợ chồng ông Ô bà Ơ chưa được UBNDTP Hải Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay nguyên đơn đề nghị Tòa án chia di sản thừa kế thửa đất này, quan điểm của ông như sau: ông đề nghị Tòa án công nhận cho ông diện tích đất 144 m² là đất ao đã bị trừ diện tích đất ngoài đồng là của gia đình ông; phần san lấp toàn bộ thửa đất là do vợ chồng ông san lấp nên đề nghị Tòa án buộc các đồng thừa kế phải thanh toán cho ông theo giá đã thỏa thuận; công sức duy trì thửa đất từ năm 1990 đến năm 2015, mỗi năm là 5.000.000 đồng. Ông có nguyện vọng được lấy di sản bằng đất và có trách nhiệm thanh toán bằng tiền cho các đồng thừa kế khác. Ông có nguyện vọng lấy đất là do ông đã bán một phần cho vợ chồng ông Ô bà Ơ, để đảm bảo quyền lợi cho vợ chồng ông Ô bà Ơ.

Quan điểm của ông Trần Văn Quy là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn E và bà Phùng Thị F: cụ Trần Văn A và cụ Ngô Thị G là bố mẹ đẻ của ông E. Hai cụ sinh được 06 người con như nguyên đơn trình bày là đúng. Ngoài ra hai cụ không có con chung, con nuôi hay con riêng nào khác. Về nguồn gốc của các thửa đất theo hồ sơ 299 (bao gồm thửa đất số 602 tờ bản đồ số 05; thửa đất số 384 đều ở tờ bản đồ số 05; thửa đất số 409 tờ bản đồ số 02) ông cũng nhất trí với phần trình bày của ông Trần Văn B. Ông bổ sung thêm về thửa đất số 602 tờ bản đồ số 5 diện tích 781 m². Theo hồ sơ 299 thì thửa đất trên được tách làm hai diện tích và đăng ký hai chủ sử dụng khác nhau. Cụ thể, diện tích 391 m² chủ sử dụng là cụ Trần Văn A, diện tích 390 m² chủ sử dụng là ông

Trần Văn B. Mặc dù ông không có tên trong hồ sơ 299 nhưng thời kỳ chính quyền địa phương làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân, cụ G đã kê khai cho đất vợ chồng ông E. Năm 2004 vợ chồng ông E bà F được UBND thành phố Hải Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 95 tờ bản đồ số 02 diện tích 347 m² (trong đó đất ở là 300 m², đất vườn là 47 m²), khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thì chính quyền địa phương đã trừ 132 m² đất ruộng của vợ chồng ông E. Năm 2012 vợ chồng ông E mới biết thửa đất mang tên cụ A đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà. Đến năm 2013 ông bà đã chuyển nhượng 111,5 m² cho vợ chồng ông Q, bà X. Ông Q bà X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2016 vợ chồng ông Q bà X chuyển nhượng lại phần diện tích đất đó cho vợ chồng ông Y, bà Z. Hiện nay vợ chồng ông Y bà Z đã được UBNDTP Hải Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông bà đó đã xây dựng nhà kiên cố trên đất. Tại bản án sơ thẩm và phúc thẩm của Tòa án hai cấp tỉnh Hải Dương đã hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBNDTP Hải Dương cấp cho ông vào ngày 18-3-2013 và xác định đất này là di sản thừa kế của cụ A và tài sản của cụ G, ông không có ý kiến gì. Nay bà D bà H khởi kiện đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Y, bà Z và đề nghị chia di sản thừa kế tại 03 thửa đất nêu trên, quan điểm của ông như sau:

+ Ông bà không đồng ý hủy 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B bà C, ông O bà P, ông Y bà Z.

+ Về yêu cầu chia di sản thừa kế: đối với thửa đất 602 (sau này là thửa đất 247 và một phần của thửa đất 246). Ông E có nguyện vọng đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương cho ông được hưởng toàn bộ di sản bằng đất và ông có trách nhiệm thanh toán bằng tiền cho các đồng thừa kế khác theo giá mà Hội đồng định giá đã định. Sở dĩ ông có nguyện vọng được hưởng di sản bằng đất đối với thửa đất này là vì: trước khi Tòa án hai cấp tỉnh Hải Dương hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà thì ông bà đã chuyển nhượng 111,5 m² đất cho vợ chồng ông bà Q X; vợ chồng Q X lại chuyển nhượng cho vợ chồng ông Y bà Z. Để đảm bảo quyền lợi cho vợ chồng ông Y bà Z nên ông có trách nhiệm thanh toán bằng tiền cho các đồng thừa kế khác. Phần diện tích đất còn lại ông có mong muốn được chia bằng đất cho ông. Bởi, ông là người con xung phong đi làm kinh tế mới, khi về già cũng có ước muốn về quê sống gần anh chị em, hơn nữa đây là đất ông cha để lại, ông muốn giữ lại cho gia đình có nguồn gốc. Bản thân ông rất mong muốn Tòa án chấp nhận yêu cầu này. Đối với thửa đất số 409 và 225 ông đồng quan điểm chia di sản thừa kế với bị đơn ông Trần Văn B. Ông E có nguyện vọng lấy bằng tiền theo giá mà Hội đồng đã định giá.

Quan điểm của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ *Quan điểm của UBND thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương đối với yêu cầu hủy 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể:* 1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 411715 ngày 15-4-2011, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Dương cấp cho ông Trần Văn B và bà Trần Thị C. 2. Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số BK 259226 ngày 28-3-2013, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Dương cấp cho ông Phạm Văn O và bà Nguyễn Thị P. 3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 326022 ngày 12-12-2016, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Dương cấp cho ông Trần Anh Y và bà Vũ Thị Z.

Về nguồn gốc các thửa đất tranh chấp hiện nay đứng tên ông B, bà C, ông Y, bà Z có nguồn gốc từ thửa đất số 602 tờ bản đồ số 05 diện tích 781 m² đất ở, theo hồ sơ 299 thì thửa đất trên đứng tên chủ sử dụng là ông Trần Văn B (ông B sử dụng 390 m²) và cụ Trần Văn A (cụ A sử dụng 391 m²). Thửa đất đứng tên chủ sử dụng đất là ông Phạm Văn O và bà Nguyễn Thị P có nguồn gốc từ thửa đất số 409 tờ bản đồ số 02 diện tích 115 m² đất ao, theo hồ sơ 299 thì thửa đất trên đứng tên chủ sử dụng đất là cụ Trần Văn A và ông Trần Văn B. Về quy trình cấp GCNQSDĐ, qua hồ sơ còn lưu trữ tại các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thể hiện: việc cấp GCNQSDĐ cho ông Trần Văn B và bà Trần Thị C, ông Trần Văn E và bà Phùng Thị F được xét theo chủ trương cấp đồng loạt cho hai xã Tứ Minh và V. Việc xét duyệt, cấp GCNQSDĐ cho ông B bà C, ông E bà F dựa trên cơ sở xét nguồn gốc đất của UBND xã V. Sau thời gian xét duyệt được niêm yết công khai 15 ngày. Trong thời gian niêm yết công khai để xét duyệt và cấp GCNQSDĐ cho ông B bà C, ông E bà F. UBND xã V (nay là phường V) không nhận được đơn thư khiếu nại về việc cấp GCNQSDĐ. Trên cơ sở đó UBNDTP Hải Dương cấp GCNQSDĐ cho ông E, ông B là đúng quy định. Mặt khác, từ thời điểm các ông được cấp GCNQSDĐ năm 2002, 2004 đến năm 2018 các ông B, ông E đã cấp đổi và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lương Minh Q và bà Nguyễn Thị E X, sau đó ông Q, bà X chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Trần Anh Y và bà Vũ Thị Z. Trong quá trình chuyển nhượng và cấp GCNQSDĐ, không ai có ý kiến thắc mắc hay khiếu nại đến các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Do vậy, UBND thành phố Hải Dương không có căn cứ chấp nhận hủy giấy chứng nhận của ba gia đình theo yêu cầu của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương không chấp nhận hủy 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên của nguyên đơn.

+ *Quan điểm của cụ Ngô Thị G tại giai đoạn xét xử sơ thẩm*: cụ là vợ của cụ Trần Văn A, cụ và cụ A sinh được 06 người con như nguyên đơn trình bày. Ngoài ra hai cụ không có con chung, con riêng hay con nuôi nào khác. 03 thửa đất mà nguyên đơn đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chia di sản thừa kế, cụ không có ý kiến gì. 03 thửa đất nguyên đơn yêu cầu Tòa án chia di sản là tài sản chung của hai cụ. Cụ A chết năm 1993, không để lại di chúc. Năm 2016 cụ đã đòi lại phần tài sản của mình trong khối tài sản chung đó nên diện tích đất nào chưa chia thì là di sản của cụ A để lại. Phần di sản của cụ A để lại, Tòa án chia theo quy định của pháp luật, phần cụ được hưởng cụ đồng ý nhận nhưng cụ cho lại 06 người con. Đối với thửa đất số 409 mà hiện nay anh O, chị P đang quản lý sử dụng, năm 2016 cụ chưa yêu cầu Tòa án giải quyết. Trường hợp Tòa án xác định đây là tài sản chung của hai cụ thì cụ có ½ giá trị tài sản, đồng thời cụ được hưởng phần di sản mà cụ A để lại. Tất cả những phần tài sản mà cụ được hưởng theo quy định của pháp luật, cụ đồng ý nhận nhưng cụ tự nguyện cho lại 06 người con như nhau.

Cụ ủy quyền cho bà D thay cụ tham gia tố tụng tại Tòa.

+ *Quan điểm của ông Phạm Văn O và bà Nguyễn Thị P:* năm 1999 vợ chồng ông bà có nhu cầu mua đất nên đã đặt vấn đề với ông Trần Văn B. Sau khi hai bên thỏa thuận về giá trị tài sản thì cùng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông mua của ông B diện tích 106 m² đất ao với giá 4.000.000 đồng. Hai bên đã bàn giao tiền và nhận đất. Đến năm 2006 vợ chồng ông bà đã xây dựng ngôi nhà 03 tầng kiên cố như hiện nay và không ai có ý kiến gì. Đến ngày 28-3-2013 vợ chồng ông bà được UBND thành phố Hải Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 153 tờ bản đồ số 06 diện tích 106,1 m² địa chỉ: khu 3, phường V, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương. Về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận, ông bà khẳng định là đúng quy định của pháp luật. Do vậy, ông bà không chấp nhận yêu cầu về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Đối với việc bà D, bà H yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương chia di sản thừa kế đối với thửa đất số 153 của ông bà, ông bà đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật giải quyết nhưng phải đảm bảo được quyền sử dụng đất ngay tình, hợp pháp của ông bà. Toàn bộ tài sản trên thửa đất số 153 là của ông bà, không liên quan đến ai. Ngày 18-02-2020 ông bà đã thế chấp toàn bộ nhà đất trên cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn TE Tín Việt Nam để vay số tiền 100.000.000 đồng, thời hạn vay là 36 tháng. Do vậy, ông bà đề nghị Tòa án không chấp nhận hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà và chia di sản đối với thửa đất 153 bằng hiện vật.

+ *Quan điểm của vợ chồng ông Lương Minh Q và bà Nguyễn Thị E X:* năm 2013 vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông E bà F đối với thửa đất số 247 tờ bản đồ số 06 diện tích 111,5 m² địa chỉ khu 3, phường V, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương. Cùng năm 2013 ông bà đã được UBND thành phố Hải Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng xong, vợ chồng ông bà không có nhu cầu sử dụng, năm 2016 vợ chồng ông Y và Z mua lại thửa đất trên, vợ chồng ông bà đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Y bà Z. Năm 2017 vợ chồng ông Y bà Z được UBND thành phố Hải Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông bà Y Z đã xây dựng nhà kiên cố trên đất và sử dụng hợp pháp. Nay bà D, bà H đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Y bà Z là không có căn cứ. Vợ chồng ông bà mua lại của vợ chồng ông E hợp pháp nên chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Y cũng hợp pháp đúng quy định của pháp luật. Trường hợp Tòa án xác định thửa đất 247 là di sản thừa kế và phải chia cho các đồng thừa kế, đề nghị Tòa án chia di sản bằng tiền và buộc ông E phải trả bằng tiền cho các đồng thừa kế để đảm bảo quyền lợi cho vợ chồng ông Y. Vợ chồng ông bà đã chuyển nhượng xong, không còn liên quan gì đến thửa đất và cũng không có yêu cầu gì đề nghị Tòa án giải quyết.

+ *Quan điểm của ông Trần Anh Y và bà Vũ Thị Z:* ngày 18-11-2016 vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 247 tờ bản đồ số 06 địa chỉ khu 3, phường V, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương. Việc chuyển nhượng trên là hợp pháp, năm 2017 ông bà

được UBND thành phố Hải Dương cấp GCNQSDĐ. Hiện nay ông bà đã xây dựng nhà kiên cố trên đất và không ai có ý kiến gì. Toàn bộ tài sản trên đất là của ông bà không liên quan đến ai khác. Ông bà đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu hủy GCNQSDĐ mà UBNDTP đã cấp cho ông bà. Trường hợp Tòa án xác định thửa đất 247 là di sản thừa kế thì Tòa án buộc ông E phải thanh toán bằng tiền cho các đồng thừa kế để đảm bảo quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông bà. Ông bà không có yêu cầu gì đối với vợ chồng ông Q bà X.

+ *Quan điểm của ông Phạm Văn Ô và bà Phạm Thị Hồng O:* năm 2008 vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn B một phần của thửa đất số 384 tờ bản đồ số 05, diện tích ông bà nhận chuyển nhượng là 154 m². Hai bên đã bàn giao tiền và nhận đất. Việc chuyển nhượng trên hai bên đã thiết lập hợp đồng đặt cọc và được công chứng tại Văn phòng công chứng số 01 tỉnh Hải Dương. Hiện nay ông bà chưa được UBNDTP Hải Dương cấp GCNQSDĐ. Loại đất ông bà nhận chuyển nhượng là đất ao nhưng đã được ông B san lấp bằng phẳng. Hiện nay ông bà chưa xây dựng công trình trên đất mà chỉ xây tường bao quanh để giữ đất. Trường hợp Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xác định 154 m² đất ông bà nhận chuyển nhượng của ông B là di sản thừa kế của cụ A để lại, ông bà đề nghị Tòa án giao phần đất này cho ông B và ông B có trách nhiệm thanh toán bằng tiền cho các đồng thừa kế khác để đảm bảo quyền lợi của ông bà. Ông bà cũng không đề nghị Tòa án giải quyết việc chuyển nhượng giữa vợ chồng ông bà với ông Trần Văn B.

+ *Quan điểm của bà L, bà K (thông qua giấy ủy quyền):* đề nghị Tòa án chia di sản thừa kế của cụ A để lại tại 03 thửa đất số 602; 409 và 384 theo quy định của pháp luật cho 06 đồng thừa kế. Cụ G nhận di sản và tài sản chung nhưng tự nguyện cho lại các con, các bà hoàn toàn nhất trí và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

+ *Quan điểm của chị Trần Thị M và chị Trần Thị N:* hai chị là con của ông Trần Văn B và bà Trần Thị C. Năm 2002 ông B được UBND thành phố Hải Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 94 và thửa đất số 255, chính quyền địa phương đã trừ đất ruộng của gia đình hai chị là 144 m² đất. Phần diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình các chị. Tòa án chia di sản thừa kế tại thửa đất trên thì phải trừ đi phần diện tích đất của gia đình. Diện tích đất bị trừ của hai chị, đề nghị Tòa án tính vào chung diện tích của ông B bà C và giao cho ông B bà C quản lý sử dụng.

+ *Quan điểm của ông Ấ, ông Ậ:* hai ông là con của cụ Trần An L và cụ Trần Thị M. Hai ông tham gia tố tụng với tư cách thừa kế thế vị của cụ Trần Thị M. Đối với yêu cầu chia di sản thừa kế của nguyên đơn, hai ông không có ý kiến gì. Trường hợp hai ông được hưởng di sản thừa kế của ông A, hai ông nhận nhưng cho lại các con của cụ A. Phần di sản của ông A, hai ông không có đóng góp công sức gì nên đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh cho các ông vắng mặt các buổi làm việc.

+ *Quan điểm của Ngân hàng:* ngày 18-02-2020 Ngân hàng có ký kết hợp đồng tín dụng với ông Phạm Văn O và bà Nguyễn Thị P, cụ thể: Ngân hàng cho

ông O bà P vay số tiền 100.000.000 đồng, thời hạn vay là 36 tháng. Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông O bà P đã thế chấp cho Ngân hàng thửa đất số 153 tờ bản đồ số 06 diện tích 106,1 m², địa chỉ: khu 2 phường V, thành phố Hải Dương. Thủ tục thế chấp thửa đất trên Ngân hàng và ông O bà P đã tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật. Do vậy, để đảm bảo quyền lợi của ông O bà P cũng như của Ngân hàng, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương không chấp nhận yêu cầu hủy GCNQSDĐ của nguyên đơn. Đối với khoản tiền vay của ông O bà P chưa đến hạn trả toán, Ngân hàng không đề nghị Tòa án xem xét giải quyết đối với khoản nợ trên trong vụ án này.

Tòa án xác minh tại UBND phường V cung cấp: theo hồ sơ 299 thì thửa đất số 602 tờ bản đồ 05 diện tích 781 m² địa chỉ khu 3, phường V, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương, đăng ký 02 chủ sử dụng: Ông Trần Văn B sử dụng 390 m²; cụ Trần Văn A sử dụng 391 m². Thửa đất ao 409 tờ bản đồ số 05 diện tích 115 m² địa chỉ khu 3, phường V, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương, đăng ký 02 chủ sử dụng: Ông Trần Văn B sử dụng 57 m², cụ Trần Văn A sử dụng 58 m². Thửa đất số 384 tờ bản đồ số 02 diện tích 316 m² đất ao, đăng ký chủ sử dụng đất là cụ Trần Văn A. Theo hồ sơ 1993 và sổ theo dõi cấp GCNQSDĐ thì thửa đất 602 được UBNDTP Hải Dương cấp GCNQSDĐ cho hai ông. Phần đất kê khai tên ông B được cấp cho ông B, phần đất kê khai tên cụ A lại cấp cho ông Trần Văn E (Thửa đất cấp cho ông E là thửa 95 diện tích 347 m²); Thửa đất 409 được cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông Phạm Văn O và bà Nguyễn Thị P; Thửa đất số 384 được cấp GCNQSDĐ cho ông Trần Văn B. Khi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho ông B đối với thửa đất 384 thì ông B kê khai nên đã bị trừ vào đất ruộng ngoài đồng là 144 m². Năm 2016 Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị G. Tòa án tuyên hủy GCNQSDĐ mà UBNDTP Hải Dương cấp cho ông Trần Văn E và bà Phùng Thị F ngày 18-3-2013 và GCNQSDĐ mà UBNDTP Hải Dương cấp cho ông Trần Văn B và bà Trần Thị C ngày 27-6-2002. Các Quyết định của Bản án số 35/2016/DS-PT ngày 22-11-2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương đã được thi hành. Về hiện trạng sử dụng các thửa đất theo hồ sơ 299 như sau: Thửa đất 602 (phần đất mà UBNDTP Hải Dương cấp GCNQSDĐ cho ông E), diện tích 173,8 m² trả cho cụ G, diện tích 111,5 m² hiện nay vợ chồng ông Y, bà Z đã được cấp GCNQSDĐ. Ông bà Y Z đã xây dựng nhà kiên cố trên đất, phần diện tích 62,3 m² hiện nay vẫn là đất trống. Thửa đất số 409 hiện nay vợ chồng ông O, bà P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xây dựng nhà 03 tầng kiên cố trên đất. Thửa đất số 384, diện tích 80 m² trả cho cụ G, diện tích 154 m² ông B bán cho vợ chồng ông Ô bà Ơ; phần diện tích đất còn lại hiện nay vẫn là đất trống. Năm 2004 UBNDTP Hải Dương cấp GCNQSDĐ cho ông E, bà F, do phần diện tích đất được cấp vượt quá quy định nên ông E bà F bị trừ đất ngoài đồng (đất 03) là 132 m². Nay, chính quyền địa phương được biết, bà Trần Thị D, bà Trần Thị H có đơn yêu cầu hủy GCNQSDĐ đối với 03 thửa đất mà UBND thành phố Hải Dương đã cấp cho ông Phạm Văn O, bà Nguyễn Thị P; ông Trần Anh Y, bà Vũ Thị Z; ông Trần Văn B, bà Trần Thị C. UBND phường đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn. Đối với yêu cầu chia di

sản thừa kế của cụ A để lại, UBND phường đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Diện tích đất thuộc di sản thừa kế của cụ A, cụ A và cụ G không bị trừ vào đất ngoài đồng.

Tại Bản án số 12/2020/DS-ST ngày 30-7-2020 (được sửa chữa bổ sung tại Quyết định số 01/2020/QĐ-SCBSBA ngày 14-8-2020), Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương đã áp dụng các điều 161, 611, 612, 613, 614, 623, 650, 651 và 660 Bộ luật dân sự; Điều 32 Luật tổ tụng Pnh chính; Điều 38; khoản 1 Điều 227 Điều 266, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Luật đất đai năm 2003; Luật đất đai năm 2013; Luật hôn nhân và gia đình; Quyết định số 22/2018/QĐ-UBND ngày 01/10/2018 của UBND tỉnh Hải Dương; Quyết định:

[1]. Đình chỉ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 411715 ngày 15-4-2011, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Dương cấp cho ông Trần Văn B và bà Trần Thị C.

[2]. Bác yêu cầu hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 259226 ngày 28-3-2013, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Dương cấp cho ông Phạm Văn O và bà Nguyễn Thị P và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 326022 ngày 12-12-2016, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Dương cấp cho ông Trần Anh Y và bà Vũ Thị Z.

[3]. Đình chỉ yêu cầu chia di sản thừa kế đối với diện tích 331,8 m² đất tại thửa đất số 159 tờ bản đồ số 06, địa chỉ khu 3, phường V, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

[4]. Chấp nhận yêu cầu chia di sản thừa kế của bà Trần Thị D và bà Trần Thị H.

4.1. Xác định di sản thừa kế của cụ Trần Văn A là 271 m² (trong đó có 173,8 m² đất ở và 97,2 m² đất ao). Tổng giá trị di sản thừa kế là: 1.073.550.000 đồng. Tài sản riêng của cụ G là 27 m² có giá trị là 54.000.000 đồng.

4.2. Những người được hưởng di sản thừa kế của cụ A gồm: cụ Ngô Thị G, bà Trần Thị D, bà Trần Thị H, bà Trần Thị L, bà Trần Thị K, ông Trần Văn B, ông Trần Văn E, ông Trần Văn Ấ, ông Trần Đức Ấ.

4.3. Chia di sản thừa kế theo hiện vật:

- Chia di sản của cụ A theo pháp luật và chấp nhận sự tự nguyện của cụ Ngô Thị G, Trần Văn Ấ, Trần Văn Ấ cho toàn bộ phần di sản mình được hưởng và 27 m² đất là tài sản riêng của cụ G cho 06 đồng thừa kế (ông B, ông E, bà L, bà H, bà D, bà K); như vậy, mỗi đồng thừa kế được hưởng giá trị tương đương bằng tiền là 187.925.000 đồng.

- Về chia di sản theo hiện vật (có sơ đồ kèm theo):

+ Giao cho ông Trần Văn E, bà Phùng Thị F được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 173,8 m² (trong đó có 111,5m² cùng tài sản trên đất, ông Y và bà Z sử dụng, sở hữu hợp pháp) tại thửa đất số 247 tờ bản đồ số 06 và thửa đất số 246 tờ bản đồ số 06, địa chỉ khu 3, phường V, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải

Dương theo hình vẽ kèm theo. Diện tích $S1 = 62,3 \text{ m}^2$ từ điểm B1, A6, B2 đến B1; diện tích $S3 = 111,5 \text{ m}^2$ từ các điểm A3, A4, A8, A9 đến A3.

Buộc ông Trần Văn E và bà Phùng Thị F phải thanh toán giá trị di sản bằng tiền cho bà Trần Thị D, ông Trần Văn B, bà Trần Thị L, bà Trần Thị H, bà Trần Thị K, mỗi người là 158.225.000 đồng.

+ Giao cho ông Trần Văn B và bà Trần Thị C được quyền quản lý, sử dụng phần đất thừa đất có diện tích $106,1 \text{ m}^2$ (*diện tích đất và công trình trên đất hiện nay ông O bà P đang quản lý sử dụng là hợp pháp*) tại thửa đất số 153 tờ bản đồ số 06, địa chỉ khu 2, phường V, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương, theo hình vẽ từ điểm A1, A2. A3, A4, A5, A6 đến A1.

Buộc ông Trần Văn B và bà Trần Thị C phải có trách nhiệm thanh toán giá trị di sản bằng tiền cho các bà Trần Thị H, bà Trần Thị D, bà Trần Thị L, bà Trần Thị K, ông Trần Văn E, mỗi đồng thừa kế là 18.000.000 đồng.

+ Giao cho bà Trần Thị D quyền sử dụng $80,2 \text{ m}^2$ tại thửa đất số 255 tờ bản đồ số 06 địa chỉ: khu 2, phường V, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương, theo hình vẽ $S2 = 80,2 \text{ m}^2$ từ các điểm A2, A3, A21, A20, A13, A14, A15 đến A2.

Buộc bà Trần Thị D phải thanh toán giá trị di sản thừa kế bằng tiền cho bà Trần Thị H, bà Trần Thị L, bà Trần Thị K, ông Trần Văn E, mỗi đồng thừa kế là 11.700.000 đồng; bà Trần Thị D phải thanh toán cho ông Trần Văn B và bà Trần Thị C số tiền 22.700.000 đồng.

Buộc ông Phạm Văn Ô và bà Phạm Thị Hồng Ơ phải phá dỡ bức tường bao xây gạch chỉ cao 1 m, dài 26,27 m tại thửa đất số 255 tờ bản đồ số 06 địa chỉ: khu 2, phường V, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

- Về giá trị san lấp: buộc bà Trần Thị D phải thanh toán giá trị san lấp đất cho ông Trần Văn B và bà Trần Thị C số tiền 17.323.000 đồng.

- Về công sức duy trì thửa đất: buộc bà Trần Thị D, bà Trần Thị H, bà Trần Thị K, bà Trần Thị L, ông Trần Văn E phải thanh toán cho ông Trần Văn B, bà Trần Thị C số tiền 9.000.000 đồng (chia phần mỗi người phải thanh toán cho ông B, bà C là 1.800.000 đồng). Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn B về việc buộc các đồng thừa kế phải thanh toán tiền công sức duy trì thửa đất là 116.000.000 đồng.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành thì phải chịu trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có trách nhiệm đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi đo đạc đất để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần diện tích đất của bên nào phạm vào một phần công trình trên đất của bên kia, thì bên có

công trình sẽ tự nguyện tháo dỡ.

[5]. Bác yêu cầu chia di sản thừa kế của bà Trần Thị D, bà Trần Thị H đối với diện tích 346,4 m².

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn Quyết định về án phí theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14-8-2020, nguyên đơn là các bà Trần Thị D và Trần Thị H kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định diện tích đất ông B, bà C đang quản lí, sử dụng là tài sản thừa kế để phân chia; giao 62,3 m² đất bằng hiện vật cho các bà sử dụng; các bà sẽ trả tiền cho ông E, ông B.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị xác định diện tích đất 331,8 m² tại thửa số 159, do ông B, bà C đang quản lí là tài sản để chia thừa kế và chia phần diện tích đất 62,3 m² đất bằng hiện vật cho các bà sử dụng.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng một số tài liệu có trong hồ sơ vụ án liên quan đến việc giao đất cho ông B có dấu hiệu bị tẩy xóa; số liệu về diện tích đất nông nghiệp gia đình ông B được giao không thống nhất giữa sổ giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đề nghị xác minh làm rõ những vấn đề liên quan nêu trên, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Bị đơn đề nghị không chấp nhận kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội có ý kiến căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm đối với các đương sự là đúng; do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra, tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1]. Về tố tụng:

+ Bà Trần Thị D, bà Trần Thị H khởi kiện chia di sản thừa kế và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ vào Điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 32 Luật tố tụng hành chính, Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

Tại đơn khởi kiện: nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 259219 ngày 28-3-2013, UBND thành phố Hải Dương đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lương Minh Q và bà Nguyễn Thị E X. Đến ngày 11-6-2018 hai bà có đơn thay đổi người tham gia tố tụng và một phần yêu cầu khởi kiện hai bà đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương hủy GCNQSDĐ số CE 326022 ngày 12-12-2016, UBND thành phố Hải Dương cấp cho ông Trần Anh Y và bà Vũ Thị Z. Tại thời điểm Tòa án thụ lý

giải quyết thì UBND thành phố Hải Dương đã cấp GCNQSDĐ tại thửa 247 cho vợ chồng ông Y; vì vậy, yêu cầu thay đổi trên của nguyên đơn là có căn cứ.

Tại phiên tòa, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng các đương sự đã được triệu tập họp lệ lần thứ hai nên Hội đồng tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Về nội dung:

- Đối với yêu cầu hủy 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Thứ nhất: nguyên đơn đề nghị hủy GCNQSDĐ số BE 411715 cấp ngày 15-4-2011, UBND thành phố Hải Dương cấp cho ông Trần Văn B và bà Trần Thị C. Đối với yêu cầu này đã được Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương giải quyết bằng một bản án có hiệu lực pháp luật (*Bản án số 35/2016/DS-PT ngày 22/11/2016 Quyết định: Bác yêu cầu khởi kiện của cụ Ngô Thị G về yêu cầu hủy GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BE 411715 do UBND thành phố Hải Dương cấp ngày 15/4/2011 mang tên ông Trần Văn B và bà Trần Thị C*). Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 192, điểm h khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm Quyết định đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ.

+ Thứ hai: nguyên đơn đề nghị hủy Giấy CNQSDĐ số BK 259226 ngày 28-3-2013, UBND thành phố Hải Dương cấp cho ông Phạm Văn O và bà Nguyễn Thị P và GCNQSDĐ số CE 326022 ngày 12-12-2016, UBND thành phố Hải Dương cấp cho ông Trần Anh Y, bà Vũ Thị Z, xét thấy:

Về nguồn gốc thửa đất số 247, tờ bản đồ số 6, tổng diện tích 111,5 m²; thửa đất số 153 tờ bản đồ số 06 diện tích 106,1 m² đều có địa chỉ tại khu 3, phường V, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương. Quan điểm của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và chính quyền địa phương đều trình bày thống nhất với nhau, đồng thời phù hợp với bản đồ 299, sổ mục kê 229 thể hiện: nguồn gốc thửa đất 247 tranh chấp là của cụ Trần Văn A, thửa đất 153 có nguồn gốc của cụ Trần Văn A và ông Trần Văn B.

+ Về trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ: xét thửa đất 247 tờ bản đồ số 06 diện tích 111,5 m², ông Y và bà Z đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất này ông Y, bà Z nhận chuyển nhượng từ ông Q, bà X. Ông Q, bà X nhận chuyển nhượng từ ông E bà F. Trong hồ sơ cấp GCNQSDĐ không có căn cứ thể hiện việc tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ A đối với ông E nhưng năm 2004 ông E được UBND thành phố Hải Dương cấp GCNQSDĐ. Sau khi được cấp giấy, năm 2013 ông chuyển nhượng cho vợ chồng ông Q, đến năm 2016 vợ chồng ông Q lại chuyển nhượng cho vợ chồng ông Y. Quá trình chuyển nhượng đều thực hiện đúng và được UBND thành phố Hải Dương cấp GCNQSDĐ. Mặc dù việc chuyển chủ sử dụng đất từ cụ A sang ông E là không hợp pháp nhưng thửa đất đã được đăng ký tên ông E và ông E đã chuyển giao tài sản này cho người thứ ba ngay tình. Việc chuyển giao tài sản giữa ông E và các chủ sử dụng khác là tự nguyện và tuân thủ đúng quy định của luật dân sự và luật đất đai nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định giao dịch này không

bị vô hiệu mà có hiệu lực pháp luật, buộc các bên phải chấp Pnh là có căn cứ. Xét thửa đất số 153 có nguồn gốc từ cụ A và ông B. Mặc dù không có tài liệu thể hiện việc tặng cho, chuyển nhượng giữa cụ A cho ông B nhưng đến 1999 ông B đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất tại thửa đất 153 cho vợ chồng ông O bà P, đến năm 2013 vợ chồng ông O bà P được UBND thành phố Hải Dương cấp GCNQSDĐ. Giao dịch chuyển nhượng đất được thực hiện từ năm 1999 và vợ chồng ông O bà P sử dụng thửa đất một cách công khai, ổn định, các đồng thừa kế của cụ A đều biết nhưng không ai có ý kiến gì. Việc bàn giao tiền và bàn giao đất được thực hiện xong từ năm 1999, người nhận đất đã được cấp GCNQSDĐ nên giao dịch giữa ông B và vợ chồng ông O có hiệu lực pháp luật.

+ Về thẩm quyền cấp GCNQSDĐ: Chủ tịch UBND thành phố Hải Dương thay mặt UBNDTP ký là đúng thẩm quyền.

Căn cứ vào lời khai của các đương sự, căn cứ vào nguồn gốc đất và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xét thấy: mặc dù về trình tự thủ tục cấp GCNQSDĐ lần đầu từ cụ A sang ông E năm 2004 và giao dịch chuyển nhượng đất của ông B năm 1999 là chưa phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên theo quy định tại Điều 133 BLDS thì *“Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch đó không bị vô hiệu”*; do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu hủy 02 GCNQSDĐ mà UBND thành phố Hải Dương đã cấp cho ông Phạm Văn O, bà Nguyễn Thị P; ông Trần Anh Y, bà Vũ Thị Z theo yêu cầu khởi kiện là đúng.

- Đối với yêu cầu chia di sản thừa kế là đất có diện tích 949,2 m² tại 03 thửa đất số 602 tờ bản đồ số 05; thửa đất 384 tờ bản đồ số 05; thửa đất 409 tờ bản đồ số 02, địa chỉ: Khu 2, 3 phường V, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

+ Về thời hiệu khởi kiện: cụ Trần Văn A chết năm 1993. Ngày 23-5-2018 Tòa án thụ lý yêu cầu chia di sản thừa kế bất động sản của bà D, bà H là vẫn trong thời hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 623 Bộ luật dân sự; khoản 4 Điều 36 Pháp lệnh thừa kế ngày 10-9-1990.

+ Về hàng thừa kế: trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự trình bày thống nhất với nhau và phù hợp với xác nhận của chính quyền địa phương. Cụ A và cụ G sinh được 06 người con gồm: bà Trần Thị D, bà Trần Thị H, bà Trần Thị K, bà Trần Thị L, ông Trần Văn B, ông Trần Văn E. Ngoài ra các cụ không có con chung, con riêng hay con nuôi nào khác. Theo quy định tại Điều 649; Điều 651 Bộ luật dân sự thì những người được hưởng thừa kế của A gồm: cụ Ngô Thị G, Bà Trần Thị D, bà Trần Thị H, bà Trần Thị K, bà Trần Thị L, ông Trần Văn B, ông Trần Văn E và bố mẹ của cụ A là cụ Trần An L và cụ Trần Thị M (tuy nhiên cụ L chết năm 1971 - chết trước cụ A; cụ Trần Thị M chết năm 1995 - chết sau cụ A nên con của cụ M là ông Trần Văn Ấ, ông Trần Đức Ấ sẽ được hưởng quyền và thực hiện nghĩa vụ tố tụng thay cho cụ M).

+ Về di sản thừa kế: căn cứ vào hồ sơ 299 gồm bản đồ 299, sổ mục kê của UBND phường V, biên bản xác minh tại UBND phường và 02 bản án có hiệu lực pháp luật (*Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2016/DSST ngày 24/5/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương và bản án dân sự phúc thẩm số: 35/2016/DS-PT ngày 22/11/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương*) khẳng định các thửa đất mà các đương sự đang tranh chấp chia di sản thừa kế có một phần là di sản thừa kế của cụ A, một phần là tài sản chung của cụ A và cụ G và một phần không phải là di sản thừa kế của cụ A, cũng không phải là tài sản chung của hai cụ. Cụ thể:

Đối với thửa đất số 602 tờ bản đồ số 05 được tách làm 02 thửa: 01 thửa mang tên ông E, 01 thửa mang tên ông B. Thửa đất 159 tờ bản đồ số 06 diện tích 331,8 m², UBND thành phố Hải Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Trần Văn B và bà Trần Thị C ngày 15-4-2011. Nguyên đơn xác định đây là di sản thừa kế, tuy nhiên theo Quyết định của Bản án dân sự phúc thẩm số 35/2016/DS-PT ngày 22-11-2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương thì toàn bộ thửa đất trên là tài sản của ông B, bà C, không phải là tài sản chung của cụ A và cụ G. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu chia di sản thừa kế là 331,8 m² tại thửa đất số 06 theo yêu cầu khởi kiện. Thửa đất số 243 tờ bản đồ số 06 diện tích 345 m², UBND thành phố Hải Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn E và bà Phùng Thị F ngày 06-3-2013. Trong năm 2013 vợ chồng ông E chuyển nhượng cho vợ chồng ông Q 111,5 m²; diện tích 233,5 m² còn lại tại thửa đất số 246 tờ bản đồ số 06 mang tên vợ chồng ông E. Nguyên đơn xác định tổng diện tích ông E được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 345 m² nhưng khi Tòa án đo đạc hiện trạng thì diện tích là 347,6 m², đây là tài sản chung của cụ A và cụ G. Tại Bản án số 35 Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương đã Quyết định, buộc vợ chồng ông E phải trả lại cho cụ G diện tích 173,8 m², như vậy phần diện tích còn lại 173,8m² sẽ là di sản thừa kế của cụ A. Như vậy, di sản này của cụ A chưa được chia theo quy định của pháp luật nên yêu cầu của nguyên đơn về việc chia 173,8m² đất còn lại của cụ A là có căn cứ.

Đối với thửa đất số 409 (nay là thửa đất số 153 tờ bản đồ số 6) diện tích 106,1 m². Căn cứ vào nguồn gốc thửa đất, theo hồ sơ 299 có diện tích là 115 m² (trong đó có 58 m² là của cụ A và 57 m² là của ông B) là tài sản thuộc quyền sử dụng chung của cụ A và ông B. Tuy nhiên, diện tích theo hiện trạng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ còn là 106,1 m² nên Tòa án cấp sơ thẩm công nhận diện tích của cụ A là 54 m², diện tích của ông B là 52,1 m². Theo quy định của Luật hôn nhân gia đình thì, phần diện tích 54 m² của cụ A được xác định là tài sản chung của cụ và cụ G. Do vậy, mỗi cụ được hưởng 1/2 nên di sản thừa kế của cụ A tại thửa đất này được xác định là 27 m², tài sản của cụ G là 27 m².

Đối với thửa đất 384 (sau này là thửa đất số 255 tờ bản đồ số 02) có tổng diện tích là 369 m². Theo Bản án số 35, Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương Quyết định: thửa đất trên là tài sản của cụ A, đồng thời hủy GCNQSDĐ đối với phần đất này đã cấp cho ông Trần Văn B. Diện tích thửa đất 255 khi đo đạc lại chỉ

còn là 294,2 m². Trong diện tích tích 294,2 m² có diện tích của hộ gia đình ông B gồm 04 khẩu là ông B, bà C, chị M, chị N bị trừ diện tích đất 03 là 144 m². Do vậy, tài sản chung của cụ A và cụ G còn lại là 150,2 m². Tòa án đã Quyết định, buộc ông B phải trả cho cụ G diện tích 80 m². Vì vậy, di sản thừa kế của cụ A để lại chưa chia theo quy định của pháp luật tại thửa đất này là 70,2 m².

+ Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và đo vẽ ngày 11-3-2020 xác định tổng diện tích đất thực tế các thửa đất tranh chấp. Thửa đất 602 có diện tích 673,8 m²; thửa đất 409 có diện tích 105,6 m²; thửa đất số 384 có diện tích 294,2 m². Các đương sự đều khẳng định việc đo đạc, thẩm định tại chỗ của Tòa án là khách quan, đúng hiện trạng sử dụng. Tuy nhiên, diện tích đất sử dụng theo hiện trạng tại thời điểm này có sự thay đổi theo hướng tăng lên so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Sở dĩ có sự thay đổi trên là do sai số trong các thời kỳ đo đạc, nhưng việc thay đổi là không nhiều nên các đương sự đều thống nhất đề nghị lấy diện tích các thửa theo Bản án số 35 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương đã có hiệu lực làm căn cứ để chia.

Như vậy, di sản thừa kế là quyền sử dụng đất mà cụ A để lại là: 173,8 m² + 27 m² + 70,2 m² = 271 m² (trong đó có 173,8 m² đất ở và 97,2 m² đất ao). Tổng giá trị di sản thừa kế là: 1.073.550.000 đồng. Do đó, mỗi đồng thừa kế sẽ được hưởng giá trị là 153.364.000 đồng.

Ngoài ra phần diện tích 27 m² tại thửa đất số 153 là tài sản của cụ G có giá trị là 54.000.000 đồng, cũng sẽ được chia đều cho 06 người con.

+ Xét hiện trạng sử dụng đất, tài sản trên đất và nhu cầu sử dụng đất của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: đối với thửa đất 247, tờ bản đồ số 06 diện tích 111,5 m², thửa đất cùng tài sản trên đất hiện nay ông Y, bà Z trực tiếp quản lý sử dụng. Tài sản trên đất là của ông Y bà Z. Theo nguyện vọng của ông Trần Văn E, đề nghị Tòa án chia di sản thừa kế phần đất này cho ông, ông có trách nhiệm thanh toán giá trị tài sản trên đất cho các đồng thừa kế khác. Các đương sự khác cũng nhất trí với nguyện vọng của ông E. Đối với diện tích 62,3 m² đất còn lại, hiện nay vẫn là đất trồng, ông E cũng mong muốn Tòa án giao phần đất này cho ông, ông có trách nhiệm thanh toán giá trị tài sản cho các đồng thừa kế khác, xét thấy, hiện nay phần diện tích đất tại thửa 247 vợ chồng ông Y đã sử dụng ổn định, xây dựng nhà kiên cố trên đất, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, để đảm bảo quyền sử dụng của người thứ ba ngay tình, có căn cứ giao phần di sản có diện tích 111,5 m² này cho ông E được sử dụng và ông E sẽ có nghĩa vụ với các đồng thừa kế khác. Phần diện tích 62,3 m², xét nguyện vọng của ông E là chính đáng, ông E là con trai trong gia đình, từ khi trưởng thành đã đi xây dựng vùng kinh tế mới, nay tuổi đã cao cũng muốn về quê sinh sống. Tại thời điểm này ông không có mảnh đất nào khác tại quê nhà nên việc giao di sản là 62,3 m² cho ông E quản lý sử dụng, ông E có trách nhiệm thanh toán giá trị di sản cho các đồng thừa kế khác là phù hợp. Cụ G, ông A, ông B nhận di sản nhưng cho lại các đồng thừa kế. Cụ thể: giao cho ông E được quyền sử dụng diện tích 173,8 m², ông E có trách nhiệm thanh toán giá trị di sản cho 05 đồng thừa kế còn lại, mỗi người là 158.225.000 đồng.

Đối với thửa đất số 153 hiện vợ chồng ông O đang quản lý sử dụng. Trên đất vợ chồng ông O đã xây dựng căn nhà 03 tầng. Tại thời điểm mua đất vẫn là ao, vợ chồng ông O san lấp và xây dựng công trình trên đất. Diện tích đất này có 52,1 m² là của ông B, 27 m² là của cụ G và 27 m² là di sản thừa kế của cụ A. Theo nguyện vọng của ông B và vợ chồng ông O, đề nghị Tòa án giao toàn bộ diện tích đất trên cho ông B để đảm bảo giao dịch mua bán giữa ông B và vợ chồng ông O năm 1999. Quan điểm của cụ G phần diện tích 27 m² là tài sản của cụ, cụ nhận nhưng cụ cho lại các con, đồng thời toàn bộ di sản cụ được hưởng từ cụ A cụ cũng cho đều các con. Quan điểm của ông A, ông A nhận di sản từ cụ A nhưng cho các con của cụ A. Quan điểm của các đương sự khác cũng nhất trí với ý kiến trên của ông B, cụ G. Do vậy, có căn cứ giao toàn bộ diện tích đất này cho ông B, ông B có trách nhiệm thanh toán bằng tiền cho các đồng thừa kế khác. Cụ thể giao cho ông B được quyền sử dụng 106,1 m² đất, ông B có trách nhiệm thanh toán cho 05 đồng thừa kế, mỗi đồng thừa kế là 18.000.000 đồng.

Đối với thửa đất số 255 diện tích 214,2 m², trong đó đất của hộ gia đình ông B được hưởng là 144 m² nên di sản thừa kế của cụ A để lại là 70,2 m². Nguyên đơn, đề nghị Tòa án giao phần di sản này cho bà D để bà D có mảnh đất thừa kế từ bố, đồng thời cũng gần gũi đối với cụ G (cụ G được sử dụng 80 m² sát cạnh thửa đất này). Xét thấy, nguyện vọng của bà D là chính đáng nên được chấp nhận. Tuy nhiên theo quy định tại khoản 2 Điều 12 mục 2 Quyết định số 22/2018/QĐ-UBND ngày 01-10-2018 của UBND tỉnh Hải Dương về Hn mức giao đất thì thửa đất số 255 được xác định là thửa đất trồng cây Png năm, trồng cây lâu năm, nuôi trồng thủy sản không nằm trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư hoặc nằm trong quy hoạch khu dân... nên diện tích tách thửa phải đảm bảo 80 m². Do vậy, để đảm bảo quyền lợi cho các đương sự, đồng thời tạo thuận lợi cho việc thi hành án khi bản án có hiệu lực pháp luật, buộc ông B bà C phải bán cho bà D 10 m² đất tại thửa đất này để đảm bảo diện tích 80 m² khi tách thửa. Phần diện tích đất còn lại của hộ gia đình ông B bà C vẫn đảm bảo thực hiện theo hợp đồng đặt cọc ngày 29-5-2009, giữa vợ chồng ông B và vợ chồng ông Ô. Trên phần đất 80,2 m² giao cho bà D có 01 bức tường do vợ chồng ông Ô xây dựng, Tòa án cấp sơ thẩm buộc vợ chồng ông Ô phải tháo dỡ trả mặt bằng cho bà D. Bà D được hưởng di sản bằng hiện vật phải có trách nhiệm thanh toán bằng tiền cho 04 đồng thừa kế còn lại (ông E, bà L, bà K, bà H), mỗi đồng thừa kế là 11.700.000 đồng. Bà D có trách nhiệm thanh toán ông B, bà C 21.700.000 đồng (cả tiền mua 10 m² ao của ông B, bà C) là có căn cứ.

+ Về giá trị san lấp đất: các đương sự thống nhất để được thửa đất số 255 như hiện nay, ông B, bà C là người san lấp; thống nhất giá trị san lấp là 216.000 đồng một m². Xét thấy, sự thỏa thuận về giá trị san lấp trên là tự nguyện và phù hợp. Như vậy, diện tích 70,2 m² đất thì giá trị san lấp là 15.163.200 đồng. Bà D được chia thì bà D phải có trách nhiệm trả cho ông B, bà C giá trị tiền san lấp. Cụ thể bà D phải trả cho ông B, bà C số tiền: 15.636.200 đồng. Ngoài ra ông B còn yêu cầu các đồng thừa kế phải thanh toán cho ông tiền công duy trì thửa đất là 5.000.000 đồng một năm, thời gian 25 năm (tính từ năm 1990 đến năm 2015) là 125.000.000 đồng. Xét thấy, mặc dù ông B san lấp thửa đất nhưng sau đó từ

những năm 1990, ông để đất trống, không trực tiếp ở đó, mặt khác di sản của cụ A để lại chỉ là 70,2 m² nên công sức duy trì đối với thửa đất này của ông là không nhiều. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận 500.000 đồng/năm, thời hạn 18 năm (từ năm 1990 đến khi ông chuyển nhượng 154 m² đất cho vợ chồng ông Ô bà O). Tổng tiền công sức duy trì thửa đất là 9.000.000 đồng, buộc các đồng thừa kế phải thanh toán cho ông B số tiền này, cụ thể mỗi đồng thừa kế phải trả ông B là 1.800.000 đồng là phù hợp.

+ Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Bà Trần Thị D, bà Trần Thị H đã nộp chi phí thẩm định và định giá tài sản. Hai bà tự nguyện chịu cả số tiền này, không yêu cầu giải quyết nên không phải xem xét giải quyết.

+ Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Văn E trình bày: khi chính quyền địa phương làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông đã trừ diện tích đất 03 của ông bà 132 m², đề nghị Tòa án xem xét phần diện tích đất này. Xét thấy, tại bản án số 35 Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương đã nhận định: UBNDTP Hải Dương cấp GCNQSDĐ cho ông E, bà F và trừ vào diện tích đất nông nghiệp (03) là không đúng quy định nên yêu cầu trên của ông E không được chấp nhận.

Với các lý do nêu trên, xét thấy Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm đối với các đương sự là đúng pháp luật; do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là bà D, bà H.

[3. Về án phí: bà D sinh năm 1958, bà H sinh năm 1960; là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 310; khoản 1 Điều 148 Bộ Luật tố tụng dân sự; 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. Giữ nguyên Bản án số 12/2020/DS-ST ngày 30-7-2020 (được sửa chữa bổ sung tại Quyết định số 01/2020/QĐ-SCBSBA ngày 14-8-2020) của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Hải Dương;
- Cục THA dân sự tỉnh Hải Dương;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: HSVA, PHCTP./.

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

Nguyễn Tất Nam