

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI  
TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Số: 13/2024/QĐST-DS

Đồng Hới, ngày 08 tháng 3 năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

### CÔNG NHẬN SỰ THỎA THUẬN CỦA CÁC ĐƯƠNG SỰ

Căn cứ vào Điều 212 và Điều 213 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào biên bản hoà giải thành ngày 29 tháng 02 năm 2024 về việc các đương sự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án dân sự thụ lý 113/2023/TLST-DS ngày 01 tháng 11 năm 2023.

### XÉT THẤY:

Các thoả thuận của các đương sự được ghi trong biên bản hoà giải thành về việc giải quyết toàn bộ vụ án là tự nguyện; nội dung thoả thuận giữa các đương sự không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội.

Đã hết thời hạn 07 ngày, kể từ ngày lập biên bản hoà giải thành, không có đương sự nào thay đổi ý kiến về sự thoả thuận đó.

### QUYẾT ĐỊNH:

#### I. Công nhận sự thoả thuận của các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đặng Văn T, sinh năm: 1966. Nơi ĐKNKTT và chỗ ở: TTN 6, xã NN, thành phố ĐH, tỉnh QB. Có mặt

- Bị đơn: Bà Đặng Thị T, sinh năm: 1958. Nơi ĐKNKTT và chỗ ở: TTN 6, xã NN, thành phố ĐH, tỉnh QB.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đặng Thị Đ, sinh năm: 1962 (Là người mất năng lực hành vi dân sự theo Quyết định sơ thẩm giải quyết việc dân sự số 03/2023/QĐST-VDS ngày 09/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới). Nơi ĐKNKTT và chỗ ở: TTN 6, xã NN, thành phố ĐH, tỉnh QB.

Người giám hộ cho bà Đặng Thị Đ là ông Đặng Văn T (Em trai bà Đ), sinh năm: 1966. Nơi ĐKNKTT và chỗ ở: TTN 6, xã NN, thành phố ĐH, tỉnh QB (Theo Quyết định về việc cử người giám hộ số: 93/QĐ-UBND ngày 19/6/2023 của UBND xã Nghĩa Ninh).

2. Bà Đặng Thị H, sinh năm: 1960. Nơi ĐKNKTT và chỗ ở: TTN 6, xã NN, thành phố ĐH, tỉnh QB.

#### II. Sự thoả thuận của các đương sự cụ thể như sau:

2.1. Di sản thừa kế của ông Đặng Văn H là: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với tài sản là thửa đất số 428, tờ bản đồ số 15, nay là thửa đất số 58, tờ bản đồ số 22 trên đất có hai ngôi nhà cấp 4 theo số liệu ghi tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất củ cấp ngày 23/02/1999 ông Đặng Văn H thì thửa đất trên có tổng diện tích  $1605,0\text{m}^2$  (Trong đó đất ở:  $200\text{ m}^2$  đất vườn:  $1.405,0\text{ m}^2$  ) địa chỉ thửa đất tại Xã Nghĩa Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số L 701030, số vào sổ 01027/QSĐĐ/133-UB(H) được UBND thị xã Đồng Hới cấp ngày 23/02/1999 cấp cho ông Đặng Văn H.

Tuy nhiên theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản của Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ và định giá ngày 07/12/2023 thì tổng diện tích thực tế  $1.642,6\text{ m}^2$  trong đó đất ở  $200\text{ m}^2$  , đất vườn còn lại là  $1.442,6\text{ m}^2$  so với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cấp cho ông Đặng Văn H thì có diện tích tăng thêm là  $37,6\text{ m}^2$  , là do sai số đo đạc, nhưng diện tích tăng thêm không ảnh hưởng các hộ liền kề và đường giao thông, ranh giới sử dụng đất ổn định và không có tranh chấp. Tài sản gắn liền với đất là 02 ngôi nhà cấp 4.

Toàn bộ di sản thừa kế của ông Đặng Văn H có tổng giá trị là 350.533.579 đồng (Ba trăm năm mươi triệu, năm trăm ba mươi ba ngàn, năm trăm bảy chín đồng) .  
Cụ thể:

\* Giá trị thửa đất thừa kế có tổng số tiền là 152.093.400 đồng. Trong đó:

- Đất ở có diện tích  $200\text{m}^2$ ; thửa đất 2 mặt tiền có hệ số hướng Nam 1,1 và hướng Đông 1,1; đơn giá  $369.000\text{ đồng}/\text{m}^2$

Giá trị đất ở =  $200\text{ m}^2 \times 1,1 \times 1,1 \times 369.000\text{ đồng}/\text{m}^2 = 95.832.000\text{ đồng}$ ;

- Đất trồng cây lâu năm có diện tích  $1.442,6\text{ m}^2$  ; đơn giá  $39.000\text{ đồng}/\text{m}^2$

Giá trị đất trồng cây lâu năm =  $1.442,6\text{ m}^2 \times 39.000\text{ đồng}/\text{m}^2 = 56.261.400\text{ đồng}$ .

\* Giá trị tài sản trên đất thừa kế là 198.440.179 đồng. Trong đó:

Nhà 1: Nhà 1 tầng 3 gian có diện tích  $128,1\text{ m}^2 \times$  đơn giá  $4.263.000\text{ đồng}/\text{m}^2 \times$  giá trị khấu hao 15% = 81.913.545 đồng.

Nhà 2: Nhà 1 tầng có diện tích  $52,8\text{ m}^2 \times$  đơn giá  $2.651.000\text{ đồng}/\text{m}^2 \times$  giá trị khấu hao 60% = 83.983.680 đồng.

Mái lợp có giá trị 23.687.424 đồng.

Sân nền có giá trị 5.092.224 đồng.

Bê tông nền giá trị 2.466.010 đồng.

Cửa công có giá trị 1.297.296 đồng.

2.2. Hàng thừa kế thứ nhất của ông Đặng Văn H khi chết không để lại di sản thừa kế gồm:

- Vợ ông Đặng Văn H là bà Đào Thị Rạnh (Đã chết)
- Con ông Đặng Văn H là ông Đặng Văn T
- Con ông Đặng Văn H là bà Đặng Thị T
- Con ông Đặng Văn H là bà Đặng Thị H
- Con ông Đặng Văn H là bà Đặng Thị Đ (Là người mất năng lực hành vi dân sự có Quyết định 03/2023/QĐST-VDS ngày 09/5/2023 đã chỉ định ông Đặng Văn T là người giám hộ cho bà Đ)
- Con ông Đặng Văn H là Đặng Văn M (Đã chết).

2.3. Những người được hưởng di sản thừa kế của ông Đặng Văn H thỏa thuận thống nhất như sau:

Ông Đặng Văn T, bà Đặng Thị T, bà Đặng Thị Đ và bà Đặng Thị H mỗi người được hưởng  $\frac{1}{4}$  di sản thừa kế của ông Đặng Văn H chết không để lại di chúc là Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với tài sản là thửa đất số 428, tờ bản đồ số 15, diện tích  $1.605\text{m}^2$  theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số L 701030, số vào sổ 01027/QSĐĐ/133-UB(H) được UBND thị xã Đồng Hới cấp ngày 23/02/1999 cấp cho ông Đặng Văn H. Tuy nhiên theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản của Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ và định giá ngày 07/12/2023 thì tổng diện tích thực tế  $1.642,6\text{m}^2$  trong đó đất ở  $200\text{m}^2$ , đất vườn còn lại là  $1.442,6\text{m}^2$  so với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số L 701030, số vào sổ 01027/QSĐĐ/133-UB(H) được UBND thị xã Đồng Hới cấp ngày 23/02/1999 cấp cho ông Đặng Văn H thì có diện tích tăng thêm là  $37,6\text{m}^2$ , địa chỉ thửa đất tại xã Nghĩa Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số L 701030, số vào sổ 01027/QSĐĐ/133-UB(H) được UBND thị xã Đồng Hới cấp ngày 23/02/1999 cấp cho ông Đặng Văn H.

Tuy nhiên đối với phần di sản thừa kế của ông Đặng Văn H để lại mà bà Đặng Thị T và bà Đặng Thị H được hưởng thì bà T và bà H đều từ chối hưởng phần di sản thừa kế và nhượng quyền hưởng di sản thừa kế cho ông Đặng Văn T. Như vậy ông T được hưởng di sản thừa kế của ông H để lại là thửa đất có ngôi nhà 1 tầng 3 gian có tổng diện tích là  $1.280,8\text{m}^2$  được tách từ thửa đất số 428, tờ bản đồ số 15, diện tích  $1642,6\text{m}^2$ , địa chỉ thửa đất tại xã Nghĩa Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình được UBND thị xã Đồng Hới cấp ngày 23/02/1999 cấp cho ông Đặng Văn H

Đối với phần di sản thừa kế ông Đặng Văn H để lại mà bà Đặng Thị Đ được hưởng thì bà Đặng Thị Đ ( Là người mất năng lực hành vi dân sự theo Quyết định sơ thẩm giải quyết việc dân sự số 03/2023/QĐST-VDS ngày 09/5/2023 của Tòa

án nhân dân thành phố Đồng Hới nên người giám hộ được chỉ định là ông Đặng Văn T có quyền quản lý tài sản của người được giám hộ là bà Đặng Thị Đ theo quy định tại Điều 58 Bộ luật dân sự.

**2.2.** Giao cho ông Đặng Văn T được hưởng phần di sản thừa kế là thửa đất thứ nhất (Có ngôi nhà chính) được tách từ thửa đất số 428, tờ bản đồ địa chính số 14, nay thành thửa đất số 58, tờ bản đồ địa chính số 22, địa chỉ thửa đất tại xã Nghĩa Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình được UBND thị xã Đồng Hới cấp ngày 23/02/1999 cấp cho ông Đặng Văn H (phần đất nằm trong Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất) với tổng diện tích là 1.280,8 m<sup>2</sup>, trong đó đất ở 140 m<sup>2</sup> đã làm nhà diện tích 128,1m<sup>2</sup> (gắn liền ngôi nhà cấp 4 mà ông Đặng Văn T đang sử dụng) và 1.140,8 m<sup>2</sup> đất vườn; theo diện tích đo đạc thực tế là: Đất vườn có diện tích tăng thêm 37,6 m<sup>2</sup> có kích thước tứ cạnh, cụ thể là:

- Cạnh phía Nam: Có kích thước dài 35,73 m; tiếp giáp đường giao thông.
- Cạnh phía Bắc: Có kích thước dài 35,71 m; tiếp giáp thửa số 850.
- Cạnh phía Đông: Có kích thước dài 35,63 m; tiếp giáp đường giao thông.
- Cạnh phía Tây: Có kích thước 36,12m; tiếp giáp thửa đất thứ hai.

Tổng toàn bộ giá trị di sản thừa kế mà ông Đặng Văn T được hưởng là: 226.030.099 đồng (Hai trăm hai mươi sáu triệu, không trăm ba mươi ngàn, không trăm chín mươi chín đồng), trong đó: Giá trị đất ở diện tích 140 m<sup>2</sup> bằng tiền là: 67.082.400 đồng (Sáu mươi bảy triệu, không trăm tám mươi hai ngàn, bốn trăm đồng). Giá trị đất vườn diện tích 1.140,8m<sup>2</sup> bằng tiền là: 44.491.200 đồng (Bốn mươi bốn triệu, bốn trăm chín mươi một ngàn, hai trăm đồng). Giá trị ngôi nhà diện tích đã xây 128,1m<sup>2</sup> bằng tiền là: 81.913.545 đồng (Tám mươi một triệu, chín trăm mười ba ngàn, năm trăm bốn mươi lăm đồng).

Đối với diện tích 37,6 m<sup>2</sup> thừa so với giấy chứng nhận theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số L 701030, số vào sổ 01027/QSDD/133-UB(H) được UBND thị xã Đồng Hới cấp ngày 23/02/1999 cấp cho ông Đặng Văn H, do sai số đo đạc, hiện tại không có tranh chấp với các hộ liền kề, các đương sự thỏa thuận giao cho ông Đặng Văn T quản lý. Vì vậy, tạm giao cho ông, Đặng Văn T, ông T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh biến động theo quy định của pháp luật.

**2.3.** Giao cho bà Đặng Thị Đ được hưởng phần di sản thừa kế là thửa đất thứ hai (Có 01 ngôi nhà cấp 4) được tách ra từ thửa đất số 428, tờ bản đồ địa chính số 15, nay thành thửa đất số 58 tờ bản đồ địa chính số 22, Thôn Trung Nghĩa 6 xã Nghĩa Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình mang tên ông Đặng Văn H (Phần đất nằm trong Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất) với tổng diện tích là 361.8 m<sup>2</sup>, trong đó có: 60 m<sup>2</sup> đất ở và 301.8 m<sup>2</sup> đất vườn; theo diện tích đo đạc thực tế có kích thước tứ cạnh, cụ thể là:

- Cạnh phía Nam: Có kích thước dài 10 m; tiếp giáp đường giao thông
- Cạnh phía Bắc: Có kích thước dài 10 m; tiếp giáp thửa đất 850
- Cạnh phía Đông: Có kích thước dài 36,12 m; tiếp giáp thửa đất phân chia cho ông Đặng Văn T.
- Cạnh phía Tây: Có kích thước dài 36,26 m; tiếp giáp thửa đất số 59.

Tổng toàn bộ giá trị di sản thừa kế mà bà Đặng Thị Đ được hưởng là: 124.503.480 đồng (Một trăm hai mươi bốn triệu, năm trăm lẻ ba ngàn, bốn trăm tám mươi đồng), trong đó giá trị nhà là: 83.983.680 đồng (Tám mươi ba triệu, chín trăm tám mươi ba ngàn, sáu trăm tám mươi đồng); Giá trị đất ở có diện tích là 60m<sup>2</sup> bằng tiền là: 28.749.600 đồng (Hai mươi tám triệu, bảy trăm bốn mươi chín ngàn, sáu trăm đồng) Giá trị đất vườn có diện tích là 301.8m<sup>2</sup> bằng tiền là: 11.770.200 (Mười một triệu, bảy trăm bảy mươi ngàn, hai trăm đồng).

Do bà Đặng Thị Đ là người mất năng lực hành vi dân sự theo Quyết định sơ thẩm giải quyết việc dân sự số 03/2023/QĐST-VDS ngày 09/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới nên người giám hộ được chỉ định là ông Đặng Văn T có quyền quản lý tài sản của người được giám hộ là bà Đặng Thị Đ theo quy định tại Điều 58 Bộ luật dân sự.

2.4. Đối với di sản thừa kế mà các đương sự được hưởng thì các đương sự đã thỏa thuận không phải bù tiền chênh lệch cho nhau.

2.5. Về chi phí xem xét thẩm định:

Chấp nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản số tiền 10.000.000 đồng và nguyên đơn đã nộp đủ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ khoản 7 Điều 26, điểm a khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số 326/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Ông Đặng Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền 8.763.000 đồng để sung quỹ Nhà nước nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng mà ông Đặng Văn T đã nộp tại biên lai thu tiền án số 31AA/2021/0001713 ngày 31 tháng 10 năm 2023 của chi cục thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Ông Đặng Văn T còn phải nộp thêm số tiền 8.463.000 đồng để sung quỹ nhà nước.

III. Quyết định này có hiệu lực pháp luật ngay sau khi được ban hành và không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm.

IV. Quyết định này 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:*

- TAND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND thành phố Đồng Hới;
- Chi cục THADS TP. Đồng Hới;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**THẨM PHÁN**

*(Đã ký)*

**Nguyễn Thị Mỹ Lệ**