

**TOÀ ÁN ND HUYỆN NGA SƠN
TỈNH THANH HOÁ**

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

Bản án số: 22/2022/DS-ST

Ngày: 23-11-2022

V/v tranh chấp về thừa kế tài sản.

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NGA SƠN, TỈNH THANH HÓA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Huệ

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Trịnh Thị Yển

2. Ông Mai Đăng Ninh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Thủy - Thư ký Toà án nhân dân huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nga Sơn tham gia phiên tòa:

Ông Phạm Đình Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Nga Sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 32/2022/TLST-DS ngày 10 tháng 6 năm 2022 về “Tranh chấp về thừa kế tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31/2022/QĐXX-ST, ngày 03 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

1/ *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn Thanh - Sinh năm 1954; địa chỉ: thôn 3, xã Kim Trung, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình (có mặt).

2/ *Bị đơn:* Ông Phan Thế Tuyền - Sinh năm 1973; địa chỉ: thôn Nhân Sơn, xã Nga Phú, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa (có mặt).

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

1/ Bà Nguyễn Thị Khuyên - Sinh năm 1944; địa chỉ: Thôn 1, xã Nga An, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa (có mặt).

2/ Bà Phan Thị Ánh - Sinh năm 1964; địa chỉ: Thôn 10, xã Lai Thành, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình (có mặt).

3/ Bà Phan Thị Tuyết - Sinh năm 1966; địa chỉ: thôn Phong Phú, xã Nga Phú, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa (có mặt).

4/ Bà Phan Thị Hường - Sinh năm 1969; địa chỉ: thôn Phong Phú, xã Nga Phú, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 09/6/2022, bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Văn Thanh trình bày: Bố ông là Nguyễn Khắc Tung (chết năm 1956); mẹ là Phạm Thị Quý (chết năm 2019), sinh được 02 người con, gồm: Nguyễn Thị Khuyên và Nguyễn Văn Thanh. Đến năm 1958, mẹ ông xây dựng gia đình với cụ Phan Văn Nghĩa (chết năm 2016), sinh 04 người con, gồm: Phan Thị Ánh, Phan Thị Tuyết, Phan Thị Hường, Phan Thế Tuyền.

Thời điểm cụ Tung chết, không để lại di chúc về việc chia di sản gì cho ai. Khi mẹ ông xây dựng gia đình cùng cụ Nghĩa thì gia đình vẫn ở trên diện tích đất 978m² (đất ở 200m²; 778m² đất ao vườn) do bố mẹ ông tạo lập. Ngày 12/11/2004, diện tích đất này mới được UBND huyện Nga Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cụ Phan Văn Nghĩa, số sổ Y697820, thuộc thửa đất số 74, tờ bản đồ 7a, BĐDC xã Nga Phú (về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc hiện nay ông không quản lý hay sử dụng để thế chấp vay vốn tại Ngân hàng, không biết ai đang quản lý giấy tờ này).

Năm 2016, cụ Nghĩa chết. Trước khi cụ chết thì vào năm 2015 cụ Nghĩa họp gia đình (có cụ Quý và các người con) nói bằng văn bản miệng: chia cho 2 người con trai là ông Thanh và ông Tuyển được quyền quản lý các diện tích đất như sau: 2 sào đất lúa (1.000m²), chia cho 2 người con trai mỗi người 1 sào (500m²) và diện tích ao vườn chia cho 2 người con trai mỗi người 10m; 01 nhà ngói 3 gian cấp 4 dùng để làm nhà thờ chung; con gái thì cho mỗi người 01 chỉ vàng 4 số 9 (đã nhận).

Cụ Nghĩa bán được 70.000.000đ (bán vàng) gửi ngân hàng để lấy lãi. Năm 2016, cụ Nghĩa chết, chi phí ma chay cho cụ: các chị em gái hỗ trợ đóng góp 1 phần, lấy trong tiền tiết kiệm của cụ Nghĩa là 35.000.000đ, số còn lại thì ông Thanh và ông Tuyển đóng góp. Số tiền tiết kiệm còn lại của cụ Nghĩa thì anh em sử dụng lo ma chay cho cụ Quý sau này.

Sau khi cụ Nghĩa chết thì 2 người con trai thống nhất về trách nhiệm nuôi mẹ, chi phí nuôi mẹ là 1.500.000đ/tháng (mỗi người con trai phải đóng góp là 750.000đ/tháng). Ngoài ra chi phí cho việc ốm đau của cụ Quý thì thống nhất lấy từ tiền lương hàng tháng của cụ.

Năm 2019, cụ Quý chết, gia đình có sử dụng kinh phí để lo cho mẹ.

Năm 2020, khi giỗ đầu cho cụ Quý xong thì ông Tuyển có ý kiến bán toàn bộ diện tích đất của các cụ để lấy tiền gửi ngân hàng nhưng ông không đồng ý với lý do nếu thống nhất bán đất thì chia đều cho các anh chị em trong gia đình chứ không gửi ngân hàng, nhưng ông Tuyển không đồng ý.

Tuy ông lập gia đình và ở huyện Kim Sơn, nhưng mỗi khi về quê ông có nói ông Tuyển đưa chìa khóa để vào nhà của bố mẹ để thắp hương, nhưng ông Tuyển phản đối. Ông có đơn đề nghị UBND xã Nga Phú tiến hành hòa giải nội bộ. Tại buổi hòa giải, ông Phan Thanh Bốn là người trong dòng họ tham dự và trình bày ý kiến khi cụ Nghĩa có viết di chúc, ông có ký vào phần làm chứng, không có chữ ký của các con cụ Nghĩa, không có chứng thực của UBND xã Nga Phú. Di chúc của cụ Nghĩa ai đang giữ thì ông không biết.

Tài sản xây dựng trên đất của bố mẹ để lại hiện nay còn lại 03 bức tường (phía Bắc, Đông, Tây), mái ngói của nhà vẫn còn nguyên. Riêng bức tường phía Nam đã bị ông Tuyển phá vào tháng 3/2022.

Để đảm bảo quyền lợi của ông và các thành viên trong gia đình, ông đề nghị Tòa án chia đều diện tích đất trên cho các anh, chị em.

* Bị đơn ông Phan Thế Tuyển trình bày: Cụ Quý xây dựng gia đình với cụ Tung sinh được 2 người con; cụ Quý xây dựng gia đình với cụ Phan Văn Nghĩa (Phan Trọng Nghĩa) sinh được 4 người con và thời điểm chết của các cụ thì ông nhất trí như ông Thanh trình bày.

Diện tích đất 978m² (đất ở 200m²; 778m² đất ao vườn) do bố ông là người có công với cách mạng nên được Nhà nước cấp một mảnh đất sát bên thửa đất của cụ Nguyễn Khắc Tung. Gia đình ở ổn định từ năm 1959 đến năm 2019, không có tranh chấp gì.

Năm 1973, ông Thanh lập gia đình, bố mẹ đã cho ông Thanh thừa đất, thuộc tờ bản đồ số 5, diện tích 617m² (BĐDC xã Nga Phú). Hiện nay con ông Thanh đang ở.

Năm 1985, cụ Nghĩa đã được Nhà nước công nhận quyền sở hữu thừa đất 90, tờ bản đồ 299, tờ bản đồ số 5; diện tích đất 978m² (đất ở 200m²; 778m² đất ao vườn, đứng tên cụ Phan Văn Nghĩa và Phạm Thị Quý. Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính không biết thất lạc ở đâu, ông chỉ xuất trình được bản photo thường. Năm 2017, ông đã có văn bản gửi UBND xã Nga Phú báo cáo về việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính bị thất lạc, nhưng UBND xã Nga Phú vẫn chưa giải quyết thì gia đình có phát sinh tranh chấp đối với diện tích đất này.

Ông khẳng định diện tích đất trên là của bố ông tạo lập, không liên quan đến cụ Tung, cụ thể: năm 2003, Nhà nước rà soát và xác nhận lại thửa đất trên là của cụ Phan Văn Nghĩa. Đến năm 2004, Nhà nước công nhận, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 74, tờ bản đồ số 7a đối với diện tích trên, số sổ Y697820, ngày 12/11/2004. Ngày 16/6/2022, UBND xã Nga Phú xác nhận quyền sở hữu hợp pháp của bố mẹ ông là Phan Văn Nghĩa và Phạm Thị Quý.

Ông Thanh có ý kiến về việc ngày giỗ cha mẹ tại nhà, ông ngăn cản không cho vào thắp hương là không đúng (thời điểm đó trong nhà không còn bàn thờ bát hương) vì: tháng 1/2016, cụ Nghĩa đột ngột qua đời, tháng 2/2016, được anh em đồng ý ông đã đưa cụ Quý về nhà riêng phụng dưỡng, đồng thời đồng ý cho ông mang bàn thờ, bát hương gia tiên họ Phan của bố ông và 02 liệt sỹ là Nguyễn Thị Lễ và Phạm Văn Lễ về nhà riêng. Năm 2019, cụ Quý chết, bàn thờ gia tiên và thờ cúng hai liệt sỹ vẫn ở nhà ông, anh chị em nào không đến thắp hương thì tự lập bàn thờ tại gia đình. Năm 2020, ông Thanh đòi ông mở cửa vào trong căn nhà 3 gian của bố ông, do không còn bàn thờ nên ông không đồng ý. Năm 2022, do thời gian đã lâu nên nhà xuống cấp, ông đã cho người phá dỡ để làm lại từ đường để thờ phụng gia tiên bố mẹ và 2 liệt sỹ theo ý nguyện của cụ Nghĩa. Ông Thanh không cho nên công việc bị dở dang. Ông đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông Thanh, đề nghị Tòa án công nhận diện tích đất trên là của cụ Phan Văn Nghĩa và cụ Phạm Thị Quý.

Về nội dung chia đất lúa, đất ao, đất vườn cho 2 người con trai và cho những người con gái 01 chỉ vàng ta (4 số 9) như ông Thanh trình bày, thực tế ông không được nghe bố mẹ tôi nói, đến năm 2017, ông mới nghe mọi người nói lại về nội dung bố mẹ chia đất cho 2 người con trai như ông Thanh trình bày ở trên. Riêng bố mẹ cũng cho bà Khuê (vợ ông Thanh) 01 chỉ vàng, nhưng ông Thanh không trình bày với Tòa án, bố mẹ ông cũng cho vợ chồng 01 chỉ vàng nhưng ông không lấy.

Về di chúc của cụ Nghĩa để lại thì sau này ông mới được biết, ông đang giữ bản di chúc đó và quá trình làm việc tại Tòa án ông đã xuất trình cho Tòa án xem xét giải quyết.

Tài sản của bố mẹ ông để lại hiện nay chỉ còn lại 03 bức tường (Bắc, Đông, Tây), mái ngói của nhà vẫn còn nguyên, còn bức tường phía Nam như ông Thanh trình bày là ông nhất trí. Bức tường phía Nam đã bị ông phá vào tháng 3/2022, lý do

căn nhà xuống cấp, nên ông phá để xây dựng lại. Nhưng khi phá được bức tường phía Nam thì các anh chị em ngăn cản nên ông không phá nữa. Việc phá ngôi nhà ông chỉ thông qua cho bà Ánh, bà Tuyết biết.

Nay ông Thanh đề nghị chia thừa kế bằng hình thức chia đều diện tích cho các anh chị em là ông không đồng ý. Đề nghị Tòa án chia diện tích đất của cụ Nghĩa theo di chúc cụ để lại, hoặc chia thừa kế theo pháp luật.

Tại đơn đề nghị của ông Tuyền do UBND xã Nga Phú xác nhận ngày 18/11/2022: về tên của cụ Nghĩa có sai sót tên lót, cụ thể: tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy xác nhận quyền sử dụng đất là Phan Văn Nghĩa; tại di chúc, sổ hộ khẩu gia đình, giấy chứng tử là Phan Trọng Nghĩa. UBND xã đã kiểm tra và xác nhận cụ Phan Văn Nghĩa và Phan Trọng Nghĩa chính là một người.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan :

- Bà Nguyễn Thị Khuyên, bà Phan Thị Hường có ý kiến: Đề nghị như ý kiến của ông Thanh.

- Bà Phan Thị Ánh, bà Phan Thị Tuyết có ý kiến: Đề nghị như ý kiến của ông Tuyền.

Ngày 06/9/2022 tại phiên hòa giải lần 2, các bên bổ sung thêm ý kiến sau: Diện tích 978m² của các cụ để lại không có di chúc nên chia đều cho 6 anh, chị, em là con của các cụ. Không để lại diện tích riêng làm nhà thờ. Không trích công sức cho thành viên nào vì hiện nay không có ai ở trên đất. Đề nghị Tòa án phối hợp với đoàn đo đạc về đo để xác định diện tích chính xác làm căn cứ chia cho các thành viên theo quy định. Ngoài ra, ông Tuyền đề nghị Tòa án cho sao chụp các tài liệu, giấy tờ do UBND xã Nga Phú cung cấp.

Ngày 12/9/2022, ông Tuyền có đơn đề nghị Tòa án không đồng ý chia đều diện tích đất trên cho các hàng thừa kế. Ông yêu cầu chia theo di chúc cụ Nghĩa để lại hoặc chia theo quy định của pháp luật.

Ông Thanh, ông Tuyền có đơn đề nghị Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản và đề nghị Công ty Cổ phần đo đạc bản đồ và tư vấn đất đai tài nguyên môi trường Hưng Thịnh về xác định lại số đo của thửa đất cấp cho hộ ông Phan Văn Nghĩa và các ông đã nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng theo quy định.

Ngày 20/9/2022, Tòa án đã tiến hành việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là diện tích đất 978m² (đất ở 200m²; 778m² đất ao vườn), thuộc thửa đất 74, tờ bản đồ số 7a; địa chỉ: Thôn Phong Phú, xã Nga Phú, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

* Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá các tài sản:

- Vị trí thửa đất, độ dài của các cạnh đất:

+ Phía Đông giáp nhà anh Huynh, gồm các đường phân khúc: 4,75m; 2,27m; 7,78m; 5,35m; 0,6m; 4,62m; 4,77m; 9,19m; 9,31m.

+ Phía Tây giáp ruộng lúa: 34,69m;

+ Phía Nam giáp đường đất, gồm các đoạn phân khúc: 13,26m; 9,94m; 0,68m; 2,91m; 1,81m.

+ Phía Bắc giáp ruộng hành + thổ đất nhà anh Tùng, gồm các đoạn phân khúc: 22,25m; 11,27m.

Tổng diện tích đo thực tế là 1.189,9m²

- Giá trị đất:

+ Đất ở: Theo QĐ số 44/2019/UBND ngày 30/12/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa): Giá Nhà nước quy định là 250.000đ/1m²; Giá thị trường tại thời điểm hiện tại là 800.000/1m²

+ Đất vườn: Theo giá Nhà nước quy định là 35.000đ/1m².

- Tài sản trên đất và giá trị tài sản: 01 cây mít = 500.000đ; 08 cây nhãn x 450.000đ/cây = 3.600.000đ; 05 cây xoài x 180.000đ/cây = 900.000đ; 01 giếng khơi (xây năm 1971); khấu hao hết giá trị định giá; 01 bể tròn chứa nước, diện tích 3,3m²; khấu hao hết giá trị định giá; Tường rào phía trước nhà xây dựng năm 2015: diện tích 8,92m², khấu hao giá trị còn 230.136đ; Sân bê tông (tôn sân năm 2005): diện tích là 59,3m²; khấu hao hết giá trị định giá; Ngõ lát sân bê tông (tôn ngõ năm 2005) diện tích: 42,3m²; khấu hao hết giá trị định giá; Nhà cấp 4, bốn gian lợp ngói (hiện tại còn 03 bức tường, gồm: phía Bắc, phía Tây, phía Đông; riêng bức tường phía Nam đã phá dỡ; diện tích là 60,9m²; khấu hao hết giá trị định giá; 01 gian bếp+ vệ sinh (liền nhà 4 gian): diện tích là 10,4m²; khấu hao hết giá trị định giá; 01 nhà chăn nuôi (sau nhà 4 gian): 21,4m²; khấu hao hết giá trị định giá; Ao: diện tích 375,5m²; giá trị 11.877.000đ. Về tài sản trên đất tại buổi định giá các đương sự có mặt đều có ý kiến không yêu cầu Tòa án giải quyết, đề nghị phân chia tài sản là diện tích đất theo quy định của pháp luật.

Sau khi có kết quả đo đạc, tại văn bản số 250/2022/TANS, ngày 23/9/2022 Tòa án yêu cầu đối với UBND xã Nga Phú một số nội dung: Xác định diện tích đất tăng do dâu và nằm cụ thể hướng nào của thửa đất; UBND xã Nga Phú có thu các khoản thu gì đối với diện tích đất tăng trên hay không? UBND xã có xác định đất vườn, đất ở nằm cụ thể ở vị trí nào của thửa đất không?

Tại văn bản số 98/CV-UBND, ngày 17/10/2022, Ủy ban nhân dân xã Nga Phú trả lời nội dung sau: diện tích đất của thửa đất cấp cho cụ Phan Văn Nghĩa thể hiện: Theo bản đồ 299TTg là 978m² và được UBND huyện Nga Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 978m²; theo bản đồ địa chính năm 2003 là 1.215m²; diện tích đo thực tế là 1.189,9m²; diện tích đất tăng nằm vị trí phía Tây và phía Bắc của thửa đất. UBND xã Nga Phú không thu bất cứ khoản thu nào đối với đất tăng của gia đình; Gianh giới đất ở, đất vườn thì UBND xã không có căn cứ để xác định.

Tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, các bên không thống nhất được nội dung giải quyết.

Do thửa đất có nhiều đường phân khúc ở các cạnh phía Đông, phía Bắc, phía Nam. Để có căn cứ phân chia diện tích đất cho các hàng thừa kế theo quy định, Tòa án có sơ đồ dự kiến chia từng phần đất cho các đồng thừa kế trên cơ sở số đo thể hiện tại các cạnh phía Đông, Tây, Nam, Bắc của thửa đất và đề nghị Công ty Cổ phần đo đạc bản đồ và tư vấn đất đai tài nguyên môi trường Hưng Thịnh dùng phương pháp tính trên phần mềm để tính diện tích từng phần được chính xác.

Tại phiên tòa, các đương sự đều giữ nguyên nội dung yêu cầu, đề nghị Tòa án giải quyết chia diện tích đất theo quy định của pháp luật. Về tài sản trên đất: các đương sự đều thống nhất không yêu cầu Tòa án giải quyết; không yêu cầu trích chia công sức về việc trông coi, bảo quản tài sản; đều cam đoan không giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính và hiện đang bị thất lạc. Các đương sự đều đề nghị

được nhận kỷ phần là đất, riêng ông Tuyển đề nghị nhận đất ở vị trí phía Tây của thửa đất.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nga Sơn phát biểu ý kiến:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Những người tham gia tố tụng: các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định;

- Về việc giải quyết vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Thanh về “Tranh chấp về thừa kế tài sản” thửa đất số 74, tờ bản đồ 7a, BĐDC xã Nga Phú; diện tích đất 978m² (đất ở 200m²; 778m² đất ao vườn), đã được UBND huyện Nga Sơn cấp cho hộ ông Phan Văn Nghĩa.

- Diện tích đất chia cụ Nghĩa là 489m² (đất ở 100m²; 389m² đất ao vườn). Người được hưởng thừa kế của cụ Nghĩa, gồm: cụ Quý, bà Ánh, bà Tuyết, bà Hương, ông Tuyển; tương ứng mỗi kỷ phần: đất ở là 20m²; đất vườn là 77,8m²;

- Diện tích đất chia cụ Quý là 489m² (đất ở 100m²; 389m² đất ao vườn) và cụ Quý được nhận thêm 01 kỷ phần của cụ Nghĩa là 20m² đất ở; 77,8m² đất vườn; Như vậy, tổng diện tích đất ở là 120m²; đất vườn là 466,8m². Người được hưởng thừa kế của cụ Quý, gồm: Ông Thanh, bà Khuyên, bà Ánh, bà Tuyết, bà Hương, ông Tuyển; tương ứng mỗi kỷ phần: đất ở là 20m²; đất vườn là 77,8m²;

- Về tài sản trên đất: Các đương sự đều không yêu cầu giải quyết nên miễn xét

+ Diện tích đất tăng nằm cùng vị trí đất giao cho đương sự nào thì sẽ tạm giao diện tích đất tăng cho các đương sự quyền quản lý, sử dụng theo quy định.

* Về án phí: Bà Khuyên, ông Thanh có đơn đề nghị miễn nộp tiền án phí Tòa án nên được xem xét miễn nộp tiền án phí DSST theo quy định.

Bà Ánh, bà Hương, bà Tuyết, ông Tuyển phải nộp án phí DSST theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

* Về thủ tục tố tụng: Đây là vụ án “Tranh chấp về thừa kế tài sản”, theo quy định tại khoản 5 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 BLTTDS thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện.

* Về nội dung:

[1] Về nguồn gốc đất: Qua các giấy tờ do UBND xã Nga Phú cung cấp thửa đất theo: bản đồ 299TTg, thuộc thửa số 90; tờ bản đồ 05; diện tích 978m²; theo bản đồ địa chính, thuộc thửa số 74, tờ bản đồ số 7a, diện tích là 1215m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích đất 978m², thuộc thửa số 74, tờ bản đồ số 7a (đất ở 200m²; 778m² đất ao vườn), được UBND huyện Nga Sơn cấp cho hộ ông Phan Văn Nghĩa, ngày 12/11/2004.

[2] Xét về tình trạng hôn nhân giữa cụ Phan Văn Nghĩa (Phan Trọng Nghĩa) và cụ Phạm Thị Quý: Theo hồ sơ lưu trữ của UBND xã Nga Phú thì hiện nay hồ sơ lưu trữ thời kỳ trước năm 1999 trở về trước do thất lạc, không còn sổ lưu trữ. Từ năm 1999 đến nay, trong sổ lưu UBND xã đang quản lý sổ đăng ký kết hôn không có tên công dân Phan Văn Nghĩa và Phạm Thị Quý. Thực tế cụ Nghĩa và cụ Quý chung sống

cùng nhau tại thôn Phong Phú, xã Nga Phú, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa cho đến khi cụ Nghĩa qua đời.

[3] Xét về di chúc, viết tay đề ngày 02/8/2015:

Xét về hình thức di chúc của cụ Nghĩa: thể hiện lập thành văn bản theo quy định tại Điều 627 BLDS 2015; Xét về nội dung di chúc theo quy định tại Điều 631 BLDS 2015: thể hiện việc phân chia diện tích đất 978m² chia cho các con.

Tuy di chúc có chữ ký cụ Nghĩa, người làm chứng là ông Phan Thanh Bốn, không có chữ ký của các con và cụ Quý, không có công chứng hoặc chứng thực. Căn cứ quy định tại Điều 635 BLDS năm 2015 di chúc đó không được xem là di chúc hợp pháp. Vì vậy, diện tích đất 978m² của các cụ sẽ được phân chia theo quy định của pháp luật.

[4] Thời điểm mở thừa kế:

Cụ Phan Văn Nghĩa chết ngày 08/2/2016; cụ Phạm Thị Quý chết ngày 01/5/2019. Thời điểm mở thừa kế đối với ½ diện tích đất của cụ Nghĩa là ngày 08/2/2016 và ½ diện tích đất 489m² (trong đó: đất ở 100m²; 389m² đất ao vườn) và 01 kỷ phần diện tích đất của cụ Quý được nhận của cụ Nghĩa là ngày 01/5/2019.

[5] Thời hiệu khởi kiện: Ngày 09/6/2022, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Thanh khởi kiện yêu cầu chia thừa kế đối với diện tích đất của các cụ; căn cứ khoản 1 Điều 623 Bộ luật dân sự năm 2015 thì thời hiệu yêu cầu chia thừa kế tài sản của các cụ còn trong thời hiệu khởi kiện.

[6] Di sản thừa kế và tài sản của các cụ, gồm có:

- Diện tích đất ở và đất ao vườn là 978m², thuộc thửa số 74, tờ bản đồ số 7a; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số Y 697820, tên chủ sử dụng đất là hộ ông Phan Văn Nghĩa, được xác định là tài sản chung của cụ Nghĩa và cụ Quý để lại;

Tài sản trên đất còn lại là 01 cây mít; 08 cây nhãn; 05 cây xoài; 01 giếng khơi (xây năm 1971); 01 bể tròn chứa nước, diện tích 3,3m²; Tường rào phía trước nhà xây dựng năm 2015: diện tích 8,92m²; Sân bê tông (tôn sân năm 2005): diện tích là 59,3m²; khẩu hao hết giá trị định giá; Ngõ lát sân bê tông diện tích: 42,3m²; Nhà cấp 4, bốn gian lợp ngói (hiện tại còn 03 bức tường, gồm: phía Bắc, phía Tây, phía Đông; riêng bức tường phía Nam đã phá dỡ; diện tích là 60,9m²; 01 gian bếp+ vệ sinh (liền nhà 4 gian): diện tích là 10,4m²; 01 nhà chăn nuôi (sau nhà 4 gian): 21,4m²; Ao: diện tích 375,5m².

[7] Trích công sức duy trì bảo quản, tôn tạo khối tài sản chung của cụ Nghĩa, cụ Quý: Các đương sự thống nhất không yêu cầu Tòa án xem xét.

[8] Về diện và hàng thừa kế: Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của các đương sự:

Cụ Nghĩa chết tháng 02/2016, nên ½ diện tích đất của cụ là 489m² (trong đó: đất ở 100m²; 389m² đất ao vườn). Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 651 Bộ luật dân sự thì hàng thừa kế thứ nhất gồm: Cụ Quý, bà Ánh, bà Tuyết, bà Hường, ông Tuyền.

Cụ Quý chết tháng 5/2019 nên diện tích đất của cụ là 489m² (trong đó: đất ở 100m²; 389m² đất ao vườn) và kỷ phần cụ Quý được hưởng của cụ Nghĩa là 97,8m² (trong đó: 20m² đất ở; 77,8m² đất ao vườn); tổng diện tích đất ở 120 m² và đất ao vườn 466,8m². Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 651 Bộ luật dân sự thì hàng thừa kế thứ nhất gồm: Bà Khuyên, ông Thanh, bà Ánh, bà Tuyết, bà Hường, ông Tuyền.

[9] Vị trí, diện tích đất đo thực tế

- Vị trí thửa đất, độ dài của các cạnh đất:

+ Phía Đông giáp nhà anh Huynh, gồm các đường phân khúc: 4,75m; 2,27m; 7,78m; 5,35m; 0,6m; 4,62m; 4,77m; 9,19m; 9,31m.

+ Phía Tây giáp ruộng lúa: 34,69m;

+ Phía Nam giáp đường đất, gồm các đoạn phân khúc: 13,26m; 9,94m; 0,68m; 2,91m; 1,81m.

+ Phía Bắc giáp ruộng hành + thổ đất nhà anh Tùng, gồm các đoạn phân khúc: 22,25m; 11,27m.

Diện tích đất đo thực tế là $1.189,9m^2$

[10] Vị trí đất tăng; xác định gianh giới đất ở, đất vườn; nghĩa vụ nộp thuế đất:

- Diện tích đất tăng nằm vị trí phía Tây và phía Bắc của thửa đất. Sự chênh lệch về diện tích đất theo bản đồ 299TTg và bản đồ địa chính đo đạc năm 2003 do tại thời điểm đo đạc thì mô về ranh giới, mốc giới đang còn là bờ bụi và giáp với đất nông nghiệp nên chưa xác định chính xác mô về của thửa đất.

- Gianh giới đất ở, đất vườn thì UBND xã không có căn cứ để xác định.

- UBND xã Nga Phú không thu khoản thu nào đối với đất tăng của gia đình.

[11] Tài sản trên đất, gồm:

- Tài sản trên đất và giá trị tài sản: 01 cây mít = 500.000đ; 08 cây nhãn x 450.000đ/cây = 3.600.000đ; 05 cây xoài x 180.000đ/cây = 900.000đ; 01 giếng khơi (xây năm 1971); khấu hao hết giá trị định giá; 01 bể tròn chứa nước, diện tích $3,3m^2$; khấu hao hết giá trị định giá; Tường rào phía trước nhà xây dựng năm 2015: diện tích $8,92m^2$, khấu hao giá trị còn 230.136đ; Sân bê tông (tôn sân năm 2005): diện tích là $59,3m^2$; khấu hao hết giá trị định giá; Ngõ lát sân bê tông (tôn ngõ năm 2005) diện tích: $42,3m^2$; khấu hao hết giá trị định giá; Nhà cấp 4, bốn gian lợp ngói (hiện tại còn 03 bức tường, gồm: phía Bắc, phía Tây, phía Đông; riêng bức tường phía Nam đã phá dỡ; diện tích là $60,9m^2$; khấu hao hết giá trị định giá; 01 gian bếp+ vệ sinh (liền nhà 4 gian): diện tích là $10,4m^2$; khấu hao hết giá trị định giá; 01 nhà chăn nuôi (sau nhà 4 gian): $21,4m^2$; khấu hao hết giá trị định giá; Ao: diện tích $375,5m^2$; giá trị 11.877.000đ. Các đương sự đều thống nhất không yêu cầu giải quyết, nếu các tài sản trên nằm vào vị trí đất chia cho ai thì người đó được quyền quản lý, sử dụng.

[12] Giá trị đất ở và đất ao vườn; phân chia cho các hàng thừa kế:

12.1/ Giá trị diện tích đất ở: $800.000đ/1m^2 \times 200m^2 = 160.000.000đ$ (Một trăm sáu mươi triệu).

12.2/ Giá trị diện tích đất ao vườn: $35.000đ/1m^2 \times 778m^2 = 27.230.000đ$ (Hai bảy triệu hai trăm ba mươi nghìn đồng).

12.3/ Phân chia cho các hàng thừa kế:

- Diện tích đất của cụ Nghĩa chia cho cụ Quý, bà Ánh, bà Tuyết, bà Hương, ông Tuyên, mỗi kỷ phần được chia là $97,8m^2$ (trong đó: $20m^2$ đất ở x $800.000đ/m^2 = 16.000.000đ$; $77,8m^2$ đất ao vườn x $35.000đ/m^2 = 2.723.000đ$).

- Diện tích đất cụ Quý chia cho: Bà Khuyên, ông Thanh, bà Ánh, bà Tuyết, bà Hương, ông Tuyên, mỗi kỷ phần được chia là $97,8m^2$ (trong đó: $20m^2$ đất ở x $800.000đ/m^2 = 16.000.000đ$; $77,8m^2$ đất ao vườn x $35.000đ/m^2 = 2.723.000đ$).

* Như vậy, giá trị diện tích đất ở và đất ao vườn các ông, bà được nhận như sau:

- Ông Thanh là $97,8\text{m}^2$ (trong đó: 20m^2 đất ở; $77,8\text{m}^2$ đất ao vườn; tổng giá trị là 18.723.000đ (Mười tám triệu bảy trăm hai ba nghìn đồng).

- Bà Khuyên là $97,8\text{m}^2$ (trong đó: 20m^2 đất ở; $77,8\text{m}^2$ đất ao vườn; tổng giá trị là 18.723.000đ (Mười tám triệu bảy trăm hai ba nghìn đồng).

- Bà Ánh là $195,6\text{m}^2$, (trong đó: 40m^2 đất ở; $155,6\text{m}^2$ đất ao vườn; tổng giá trị là 37.446.000đ (Ba bảy triệu bốn trăm bốn sáu nghìn đồng).

- Bà Tuyết là $195,6\text{m}^2$, (trong đó: 40m^2 đất ở; $155,6\text{m}^2$ đất ao vườn; tổng giá trị là 37.446.000đ (Ba bảy triệu bốn trăm bốn sáu nghìn đồng).

- Bà Hường là $195,6\text{m}^2$ (trong đó: 40m^2 đất ở; $155,6\text{m}^2$ đất ao vườn; tổng giá trị là 37.446.000đ (Ba bảy triệu bốn trăm bốn sáu nghìn đồng).

- Ông Tuyển là $195,6\text{m}^2$, (trong đó: 40m^2 đất ở; $155,6\text{m}^2$ đất ao vườn; tổng giá trị là 37.446.000đ (Ba bảy triệu bốn trăm bốn sáu nghìn đồng).

12.4/ Xét diện tích đất ở chia cho các hàng thừa kế: Diện tích đất chia cho các hàng thừa kế theo quy định thì ông Thanh, bà Khuyên mỗi người được nhận 01 kỷ phần tương ứng là $97,8\text{m}^2$ (trong đó: 20m^2 đất ở; $77,8\text{m}^2$ đất ao vườn); Bà Ánh, bà Hường, bà Tuyết, ông Tuyển, mỗi người tương ứng 02 kỷ phần là $195,6\text{m}^2$, (trong đó: 40m^2 đất ở; $155,6\text{m}^2$ đất ao vườn).

Theo quyết định số 4463/2014/QĐ-UBND, ngày 12/12/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa về việc quy định hạn mức giao đất, diện tích tối thiểu được tách thửa thì diện tích thửa đất được phép tách thửa, phải đảm bảo thửa đất còn lại và các thửa đất được hình thành sau khi tách thửa có diện tích và kích thước cạnh (không bao gồm phần diện tích nằm trong hành lang an toàn giao thông) như sau: về diện tích là 50m^2 , kích thước cạnh là 4m.

Do diện tích đất có điểm khuyết tại vị trí phía Nam, nếu chia cho 6 kỷ phần sẽ không đảm bảo chiều rộng kích thước cạnh phía Nam và phía Bắc nên diện tích đất đó sẽ chia cho 05 kỷ phần, gồm: Ông Thanh, bà Hường, bà Tuyết, bà Ánh, ông Tuyển, và bà Khuyên sẽ nhận lại giá trị chênh lệch đất ở, ao vườn do ông Thanh giao lại. Cụ thể: diện tích đất ở, ao vườn giao ông Thanh là $333,3\text{m}^2$, bà Hường là $124,3\text{m}^2$, bà Tuyết là $172,6\text{m}^2$, bà Ánh là $173,7\text{m}^2$, ông Tuyển là $174,1\text{m}^2$. Như vậy, diện tích đất ở và đất ao vườn thực tế ông Thanh được giao tăng so với phần được nhận là $235,5\text{m}^2$ (trong đó: có phần đất ở và ao vườn của bà Khuyên là $97,8\text{m}^2$; bà Hường thiếu đất là $71,3\text{m}^2$, bà Ánh thiếu đất là $21,9\text{m}^2$, bà Tuyết thiếu đất là 23m^2 , ông Tuyển thiếu đất là $21,5\text{m}^2$). Buộc ông Thanh phải thanh toán giá trị chênh lệch về tài sản cho bà Khuyên, bà Hường, bà Ánh, bà Tuyết, ông Tuyển theo quy định.

[13] Phân chia diện tích đất cho các bên như sau:

Do vị trí của thửa đất có nhiều đường phân khúc tại vị trí phía Đông, Nam, phía Bắc nên chia diện tích đất ở và đất ao vườn theo chiều Đông sang Tây của thửa đất, cụ thể:

- Chia diện tích đất cho ông Thanh quản lý, sử dụng: Diện tích đất $333,3\text{m}^2$ (trong đó: đất ở 40m^2 và ao vườn là 293m^2); cụ thể:

+ Phía Đông, giáp đất anh Huynh (con trai ông Thanh), gồm các đoạn phân khúc: 2,27m; 7,78m; 5,35m; 0,6m; 4,62m; 4,77m; 9,19m; 9,31m;

- + Phía Tây, giáp đất giao bà Phan Thị Hường 30,0m;
- + Phía Nam, giáp đường đất là 5,4m, gồm: các đoạn phân khúc 1,81m; 2,91m; 0,68m.
- + Phía Bắc, giáp đất tăng tạm giao cho ông Thanh 12,93m (gồm các đoạn phân khúc: 2,27m; 10,66m).
- Chia diện tích đất cho bà Hường quản lý, sử dụng: Diện tích đất 124,3m² (trong đó: đất ở 40m² và ao vườn là 84,3m²); cụ thể:
 - + Phía Đông, giáp đất giao ông Thanh 30m;
 - + Phía Tây, giáp đất giao bà Phan Thị Tuyết 29,9m;
 - + Phía Nam, giáp đường đất 4,15m;
 - + Phía Bắc, giáp đất tăng tạm giao cho bà Hường 4,15m
- Chia diện tích đất cho bà Tuyết quản lý, sử dụng: Diện tích đất 172,6m² (trong đó: đất ở 40m² và ao vườn là 132,6m²); cụ thể:
 - + Phía Đông, giáp đất giao bà Hường 29,9m;
 - + Phía Tây, giáp đất giao bà Phan Thị Ánh 29,75m;
 - + Phía Nam, giáp đường đất 5,79m;
 - + Phía Bắc, giáp đất tăng tạm giao cho bà Tuyết 5,79m.
- Chia diện tích đất cho bà Ánh quản lý, sử dụng: Diện tích đất 173,7m² (trong đó: đất ở 40m² và ao vườn là 133,7m²); cụ thể:
 - + Phía Đông, giáp đất giao bà Tuyết 29,75m;
 - + Phía Tây, giáp đất giao ông Phan Thế Tuyền 29,85m;
 - + Phía Nam, giáp đường đất 5,83m;
 - + Phía Bắc, giáp đất tăng tạm giao cho bà Ánh 5,83m.
- Chia diện tích đất cho ông Tuyền quản lý, sử dụng: Diện tích đất 174,1m² (trong đó: đất ở 40m² và ao vườn là 134,1m²); cụ thể:
 - + Phía Đông, giáp đất giao bà Ánh 29,85m;
 - + Phía Tây, giáp đất tăng tạm giao cho ông Tuyền 29,94m;
 - + Phía Nam, giáp đường đất 5,82m;
 - + Phía Bắc, giáp đất tăng tạm giao cho ông Tuyền 5,82m.

Tại văn bản viết ngày 24/10/2022 và tại phiên tòa bà Tuyết, bà Ánh, ông Tuyền thống nhất diện tích đất chia cho bà Ánh và bà Tuyết thì hai bà đều đồng ý nhượng lại cho ông Tuyền quyền quản lý, sử dụng. Về giá trị tài sản thì bà Tuyết, bà Ánh và ông Tuyền tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Như vậy, tổng diện tích đất ông Phan Thế Tuyền được quyền quản lý, sử dụng là 520,4m², cụ thể: phía Đông giáp đất chia bà Hường 29,9m; phía Tây giáp đất tăng tạm giao ông Tuyền 29,94m; phía Nam giáp đường đất là 17,44m, gồm các đường phân khúc: 5,79m; 5,83m; 5,82m; phía Bắc giáp đất tăng tạm giao cho bà Ánh, bà Tuyết, ông Tuyền (các bà đồng ý chuyển lại cho ông Tuyền sử dụng) là 17,44m, gồm các đường phân khúc 5,79m; 5,83m; 5,82m;

[14] Tạm giao diện tích đất tăng cho các hàng thừa kế.

Diện tích đất tăng là 211,9 m²,

- Tạm giao diện tích đất tăng ông Thanh quản lý, sử dụng: diện tích đất là 50,5m², cụ thể: phía Đông giáp nhà anh Huynh 4,75m; phía Tây giáp đất tăng tạm

giao bà Hường 4,92m; phía Nam giáp đất giao ông Thanh 10,66m; phía Bắc giáp ruộng hành là 10,27m;

- Tạm giao diện tích đất tăng bà Hường quản lý, sử dụng: diện tích đất là $20,5\text{m}^2$, cụ thể: phía Đông giáp đất tăng giao ông Thanh 4,92m; phía Tây giáp đất tăng tạm giao ông Tuyền 4,91m; phía Nam giáp đất giao bà Hường 4,15m; phía Bắc giáp ruộng hành là 3,13m;

- Tạm giao diện tích đất tăng (phần của bà Tuyết, bà Ánh) và ông Tuyền cho ông Tuyền quản lý, sử dụng, gồm: diện tích đất là 84m^2 , cụ thể: phía Đông giáp đất tăng giao bà Hường 4,91m; phía Tây giáp đất tăng tạm giao ông Tuyền 4,74m; phía Nam giáp đất giao bà Tuyết, bà Ánh, ông Tuyền cho ông Tuyền quản lý chung 17,44m; phía Bắc giáp ruộng hành là 17,44m;

- Tạm giao diện tích đất tăng cho ông Tuyền quản lý, sử dụng là $56,9\text{m}^2$, cụ thể: phía Đông giáp đất giao cho ông Tuyền 34,68m; phía Tây giáp ruộng lúa 34,69m; phía Nam giáp đường đất 1,16m; phía Bắc giáp ruộng hành là 1,67m;

Như vậy, tổng diện tích đất tăng ông Tuyền được tạm giao ở hai vị trí nêu trên là $140,9\text{m}^2$.

[15] Nghĩa vụ thanh toán giá trị chênh lệch đất ở và đất ao vườn:

15.1/ Thanh toán giá trị chênh lệch đất ở:

- Do diện tích đất ở của bà Khuyên chia cho ông Thanh, nên ông Thanh được nhận diện tích đất ở là 2 kỷ phần = 40m^2 , buộc ông Thanh phải thanh toán lại giá trị diện tích đất ở cho bà Nguyễn Thị Khuyên $20\text{m}^2 \times 800.000\text{đ} = 16.000.000\text{đ}$ (Mười sáu triệu đồng).

15.2/ Thanh toán giá trị đất ao vườn:

Do diện tích đất ao vườn của bà Khuyên chia cho ông Thanh nên ông Thanh được nhận diện tích đất ao vườn là 2 kỷ phần = $155,6\text{m}^2$; ông Tuyền, bà Hường, bà Ánh, bà Tuyết, mỗi người được nhận là $155,6\text{m}^2$.

Như vậy, diện tích đất ông Thanh được nhận phần nhiều hơn các thừa kế khác, buộc ông Thanh thanh toán lại cho bà Khuyên, bà Hường, bà Tuyết, bà Ánh, ông Tuyền theo giá trị chênh lệch đất ao vườn, cụ thể: ông Thanh thanh toán cho:

- Bà Khuyên $77,8\text{m}^2 \times 35.000\text{đ}/\text{m}^2 = 2.723.000\text{đ}$ (Hai triệu bảy trăm hai ba nghìn đồng).

- Bà Hường $71,3\text{m}^2 \times 35.000\text{đ}/\text{m}^2 = 2.495.500\text{đ}$ (Hai triệu bốn trăm chín lăm nghìn đồng).

- Bà Tuyết $23\text{m}^2 \times 35.000\text{đ}/\text{m}^2 = 805.000\text{đ}$ (Tám trăm linh năm nghìn đồng);

- Bà Ánh $21,9\text{m}^2 \times 35.000\text{đ}/\text{m}^2 = 766.500\text{đ}$ (Bảy trăm sáu sáu nghìn năm trăm đồng);

- Ông Tuyền $21,5\text{m}^2 \times 35.000\text{đ}/\text{m}^2 = 752.000\text{đ}$ (Bảy trăm năm hai nghìn đồng);

[16] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí cho Công ty đo đạc bản đồ và tư vấn đất đai tài nguyên môi trường Hưng Thịnh, ông Thanh, ông Tuyền tự nguyện chịu chi phí theo quy định.

[17] Về án phí:

Bà Khuyên, ông Thanh có đơn xác nhận là người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn nộp tiền án phí, theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số

326/2016/ UBTVQH14, ngày 30/12/2016 nên thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí Tòa án.

Bà Hương, bà Tuyết, bà Ánh, Tuyền phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, tương ứng với giá trị tài sản được hưởng theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: khoản 5 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 613; Điều 614; Điều 623, Điều 649, điểm b khoản 1 Điều 650, điểm a khoản 1 Điều 651; Điều 660 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điểm d khoản 1 Điều 12, điểm b khoản 1 Điều 24; điểm a khoản 7 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Thanh về “Tranh chấp về thừa kế tài sản” tại thửa đất số 74, tờ bản đồ số 7a, diện tích đất là 978m², (đất ở 200m²; 778m² đất ao vườn), theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số Y 697820, xã Nga Phú); địa chỉ: Thôn Phong Phú, xã Nga Phú, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa.(Có sơ đồ thửa đất kèm theo).

2/ Giao quyền quản lý, sử dụng diện tích đất ở, ao vườn cho các hàng thừa kế:

- Giao ông Thanh: Diện tích đất ở và ao vườn là 333,3m² (trong đó: đất ở 40m² và ao vườn là 293m²); cụ thể:

+ Phía Đông, giáp đất anh Huynh (con trai ông Thanh), gồm các đoạn phân khúc: 2,27m; 7,78m; 5,35m; 0,6m; 4,62m; 4,77m; 9,19m; 9,31m;

+ Phía Tây, giáp đất giao bà Phan Thị Hương 30,0m;

+ Phía Nam, giáp đường đất, gồm các đoạn phân khúc 1,81m; 2,91m; 0,68m.

+ Phía Bắc, giáp đất tăng tạm giao cho ông Thanh 12,93m (gồm các đoạn phân khúc: 2,27m; 10,66m).

- Giao bà Hương: Diện tích đất ở và ao vườn là 124,3m² (trong đó: đất ở 40m² và ao vườn là 84,3m²); cụ thể:

+ Phía Đông, giáp đất giao ông Thanh 30m;

+ Phía Tây, giáp đất giao bà Phan Thị Tuyết 29,9m;

+ Phía Nam, giáp đường đất 4,15m;

+ Phía Bắc, giáp đất tăng tạm giao cho bà Hương 4,15m.

- Giao ông Tuyền: Tổng diện tích đất là 520,4m², (trong đó: đất ở 120m² và ao vườn là 400,4m²), cụ thể:

+ Phía Đông giáp đất chia bà Hương 29,9m;

+ Phía Tây giáp đất tăng tạm giao ông Tuyền 29,94m;

+ Phía Nam giáp đường đất là 17,44m, gồm các đường phân khúc: 5,79m; 5,83m; 5,82m;

+ Phía Bắc giáp đất tăng tạm giao cho bà Ánh, bà Tuyết, ông Tuyền (các bà đồng ý chuyển lại cho ông Tuyền sử dụng) là 17,44m, gồm các đường phân khúc 5,79m; 5,83m; 5,82m;

3/ Tạm giao diện tích đất tăng cho các hàng thừa kế.

- Tạm giao diện tích đất tăng cho ông Thanh quản lý, sử dụng là $50,5\text{m}^2$, cụ thể: phía Đông giáp nhà anh Huynh $4,75\text{m}$; phía Tây giáp đất tăng tạm giao bà Hương $4,92\text{m}$; phía Nam giáp đất giao ông Thanh $10,66\text{m}$; phía Bắc giáp ruộng hành là $10,27\text{m}$;

- Tạm giao diện tích đất tăng cho bà Hương quản lý, sử dụng là $20,5\text{m}^2$, cụ thể: phía Đông giáp đất tăng giao ông Thanh $4,92\text{m}$; phía Tây giáp đất tăng tạm giao ông Tuyển $4,91\text{m}$; phía Nam giáp đất giao bà Hương $4,15\text{m}$; phía Bắc giáp ruộng hành là $3,13\text{m}$;

- Tạm giao diện tích đất tăng cho ông Tuyển quản lý, sử dụng là $140,9\text{m}^2$, cụ thể:

+ Diện tích đất tăng là 84m^2 , cụ thể: phía Đông giáp đất tăng giao bà Hương $4,91\text{m}$; phía Tây giáp đất tăng tạm giao ông Tuyển $4,74\text{m}$; phía Nam giáp đất chia cho bà Tuyết, bà Ánh, ông Tuyển là $17,44\text{m}$; phía Bắc giáp ruộng hành là $17,44\text{m}$;

+ Diện tích đất tăng là $56,9\text{m}^2$, cụ thể: phía Đông giáp đất giao cho ông Tuyển $34,68\text{m}$; phía Tây giáp ruộng lúa $34,69\text{m}$; phía Nam giáp đường đất $1,16\text{m}$; phía Bắc giáp ruộng hành là $1,67\text{m}$;

(Có sơ đồ chia vị trí diện tích đất ở, đất ao vườn và đất tạm giao kèm theo).

4/ Nghĩa vụ thanh toán giá trị chênh lệch đất ở và đất ao vườn:

4.1/ Nghĩa vụ thanh toán giá trị chênh lệch đất ở:

- Buộc ông Thanh phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Khuyên $16.000.000\text{đ}$ (Mười sáu triệu đồng).

4.2/ Nghĩa vụ thanh toán giá trị đất ao vườn:

- Buộc ông Thanh thanh toán cho:

+ Bà Khuyên $77,8\text{m}^2 \times 35.000\text{đ}/\text{m}^2 = 2.723.000\text{đ}$ (Hai triệu bảy trăm hai ba nghìn đồng).

+ Bà Hương $71,3\text{m}^2 \times 35.000\text{đ}/\text{m}^2 = 2.495.500\text{đ}$ (Hai triệu bốn trăm chín lăm nghìn đồng).

+ Bà Tuyết $23\text{m}^2 \times 35.000\text{đ}/\text{m}^2 = 805.000\text{đ}$ (Tám trăm linh năm nghìn đồng);

+ Bà Ánh $21,9\text{m}^2 \times 35.000\text{đ}/\text{m}^2 = 766.500\text{đ}$ (Bảy trăm sáu sáu nghìn năm trăm đồng);

+ Ông Tuyển $21,5\text{m}^2 \times 35.000\text{đ}/\text{m}^2 = 752.000\text{đ}$ (Bảy trăm năm hai nghìn đồng);

- Phần đất chia cho bà Ánh, bà Tuyết và các bà đồng ý giao lại cho ông Tuyển quản lý, sử dụng. Các bên tự nguyện giải quyết về thanh toán giá trị đất nên ông Tuyển không phải thanh toán lại giá trị đất ở và đất ao vườn cho bà Tuyết, bà Ánh.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của bà Khuyên, bà Ánh, bà Hương, bà Tuyết, ông Tuyển, nếu người phải thi hành án (ông Thanh) không thi hành, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

5/ Ông Thanh, bà Hương, ông Tuyển phải tự mở lại ngõ đi đối với diện tích đất được giao.

6/ Ông Thanh, bà Hương, ông Tuyển có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của luật Đất đai đối với diện tích đất được chia.

7/ Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị Khuyên, ông Nguyễn Văn Thanh được miễn nộp tiền án phí DSST theo quy định.

- Bà Hường, bà Tuyết, bà Ánh, ông Tuyển, mỗi người phải nộp 1.872.000đ (*Một triệu tám trăm bảy hai nghìn đồng*) án phí DSST;

8/ Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án;

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trịnh Thị Yến

Mai Đăng Ninh

Lê Thị Huệ

Nơi nhận:

- VKSND huyện Nga Sơn;
- Các đương sự;
- Phòng GD- KT Tòa án tỉnh;
- Chi cục THADS huyện Nga Sơn;
- UBND xã Nga Phú;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Huệ

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trịnh Thị Yến

Mai Đăng Ninh

Lê Thị Huệ

Nơi nhận:

- VKSND huyện Nga Sơn;
- Các đương sự;
- Phòng GD- KT Tòa án tỉnh;
- Chi cục THADS huyện Nga Sơn;
- UBND xã Nga Thắng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Huệ

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Mai Thị Bình

Nguyễn Văn Quân

Lê Thị Huệ

