

**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: 07/2021/DS-ST

Ngày: 18-5-2021

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 Dương Thị Thắm

2. Ông Nguyễn Văn Quân

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Thủy - Thư ký Tòa 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 Văn Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Nga Sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 34/2019/TLST-DS ngày 23 tháng 10 năm 2019 về “Tranh chấp về thừa kế tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2021/QĐXX-ST, ngày 22 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trương Thị Nhung - Sinh năm 1964

Địa chỉ: Tổ 3, Thạch Cầu, Long Biên, quận Long Biên, TP.Hà Nội;

** Người đại diện theo ủy quyền:*

- Ông Nguyễn Quốc Việt - Sinh năm 1972 (có mặt);

- Bà Lê Thị Hạnh - Sinh năm 1992 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Công ty Luật Đại Tâm, số 120, Phố Mai Anh Tuấn, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, TP.Hà Nội.

2. Bị đơn:

1/ Cù Mai Thị Tám - Sinh năm 1941

** Người được ủy quyền:* Ông Trương Viết Anh - Sinh năm 1978 (có mặt);

(Văn bản ủy quyền ngày 04/11/2020)

2/ Ông Trương Viết Anh - Sinh năm 1978 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Tiểu khu Yên Hạnh 1, thị trấn Nga Sơn (Xóm 1, xã Nga Mỹ cũ), huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho cù Tám, ông Viết Anh:*

- Luật sư: Hoàng Văn Hướng (có đơn xin xét xử vắng mặt);

- Luật sư: Hoàng Văn Doãn (có mặt);

- Luật sư: Đào Thị Bích Thịnh (có mặt);

Văn phòng Luật sư Hoàng Hưng- Đoàn luật sư thành phố Hà Nội
Địa chỉ: P202, tòa nhà N3B Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/Bà Trương Thị Quế - Sinh năm 1956

Địa chỉ: Số 100, Lạc Trung, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, TP.Hà Nội;

2/ Ông Trương Văn Trung - Sinh năm 1958

Địa chỉ: Khối Tân Tiến, phường Quỳnh Thiện, thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An.

*** Người được ủy quyền:**

- Ông Nguyễn Quốc Việt- Sinh năm 1972 (có mặt);

- Bà Lê Thị Hạnh- Sinh năm 1992 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

(Bà Quế, ông Trung có văn bản ủy quyền đều đề ngày 13/11/2019 cho ông Việt, bà Hạnh tham gia tố tụng)

3/ Bà Trương Thị Tuấn - Sinh năm 1976 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Tiểu khu Yên Hạnh 1, thị trấn Nga Sơn (xóm 1, xã Nga Mỹ cũ), huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

4/ Ông Trương Văn Hào - Sinh năm 1983 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

Đơn vị công tác: Trường quân sự Bộ tư lệnh, thủ đô Hà Nội (địa chỉ: xã Xuân Sơn, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội).

5/ Bà Mai Thị Hằng - Sinh năm 1986 (có mặt);

Địa chỉ: Tiểu khu Yên Hạnh 1, thị trấn Nga Sơn (xóm 1, xã Nga Mỹ cũ), huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

6/ UBND thị trấn Nga Sơn

- *Người đại diện theo pháp luật:* Bà Trương Thị Hoài - Chức vụ: Chủ tịch UBND thị trấn;

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Trịnh Xuân Hiền - Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND thị trấn (có đơn xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Thị trấn Nga Sơn, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

4. Người làm chứng.

1/ Ông Trương Xuân Công - Sinh năm 1957; địa chỉ: Tiểu khu Yên Hạnh 1, thị trấn Nga Sơn (Xóm 2, xã Nga Mỹ cũ), huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa (có mặt);

2/ Ông Mai Đình Nguyệt - Sinh năm 1947; địa chỉ: Tiểu khu 1 Ba Đình, Thị trấn Nga Sơn, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa (có đơn xin xét xử vắng mặt);

3/ Ông Nguyễn Văn Toàn- Sinh năm 1953; địa chỉ: Thôn 4, xã Nga Văn, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa (có mặt);

4/ Anh Nguyễn Văn Dục - Sinh năm 1970; địa chỉ: Xóm 6, xã Nga Thắng, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa (có mặt);

5/ Anh Mai Văn Công - Sinh năm 1980; địa chỉ: Xóm 7, xã Nga Thanh, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa (vắng mặt);

6/ Anh Phạm Thanh Sơn - Sinh năm 1972; địa chỉ: Tiểu khu Yên Hạnh 1, thị trấn Nga Sơn, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19/9/2019, bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Trương Thị Nhung trình bày:

Cụ Trương Kim Tùng (tên gọi khác Trương Xuân Tùng hoặc Trương Văn Lệ) và cụ Nguyễn Thị Chế, sinh được 02 người con là bà Trương Thị Quế và Trương Thị Nhung.

Từ năm 1957 đến năm 1958, cụ Tùng công tác tại xóm Tân Tiến, xã Quỳnh Thiện, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An có với bà Nguyễn Thị Tồn một người con là Nguyễn Bá Trung (khi sinh ra mang họ mẹ). Đến năm 2001, ông Nguyễn Bá Trung đổi sang họ cụ Tùng thành Trương Văn Trung.

Năm 1974, cụ Tùng chung sống với cụ Mai Thị Tám, ở huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa và sinh được 03 người con là Trương Thị Tuấn, Trương Viết Anh và Trương Văn Hào.

Tài sản của cụ Tùng và cụ Chế để lại là diện tích đất 263m², thuộc thửa đất số 546, tờ bản đồ số 02 (theo sổ mục kê và bản đồ 299TTg); theo bản đồ địa chính thuộc thửa đất số 868, tờ bản đồ số 04 (xã Nga Mỹ), tên chủ sử dụng đất là cụ Nguyễn Thị Chế. Mục đích sử dụng: đất ở. Tài sản trên đất là 01 nhà mái bằng diện tích khoảng 30m² do cụ Chế, bà Quế, bà Nhung xây dựng vào năm 1992. Năm 2002, được sự thống nhất của dòng họ nội tộc, gia đình xây dựng 01 nhà thờ hướng Nam (sau nhà mái bằng), diện tích 150m².

Năm 1995, cụ Tùng mua diện tích đất 470m², tại thửa đất số 840, tờ bản đồ số 04, trên đất có nhà (do UBND xã Nga Mỹ cũ thanh lý). Sau đó, cụ Tùng cải tạo lại và đưa mẹ con cụ Tám về sinh sống. Năm 2007, UBND xã quy hoạch sân nhà văn hóa nên diện tích đất trên được chuyển đổi thành thửa đất số 862, tờ bản đồ số 04.

Cuối năm 1995, cụ Chế sức khỏe yếu nên mời cụ Tùng về. Anh em dòng họ bàn bạc, thống nhất, khi hai cụ chết sẽ giao cho bà Trương Thị Quế toàn bộ diện tích đất 263m² để làm nhà thờ tổ tiên. Di chúc miệng của các cụ có sự chứng kiến của các ông là Trương Văn Long, ông Mai Đình Nguyệt và ông Trương Xuân Công. Tháng 3 năm 1996, cụ Chế chết không để lại di chúc bằng văn bản, chỉ có di chúc miệng đã được các ông nêu trên chứng kiến. Tháng 5/1996, cụ Tùng chết không để lại di chúc.

Sau khi cụ Chế và cụ Tùng chết, nhà ở mẹ con cụ Mai Thị Tám đang sinh sống xuống cấp, dột nát nên chị em bà Nhung thống nhất để cho mẹ con cụ Tám mượn tạm căn nhà bằng được xây dựng tại thửa đất số 868, tờ bản đồ số 04 để ở. Ông Trương Viết Anh và cụ Mai Thị Tám đang ở trên diện tích đất và nhà do mẹ con bà Nhung tạo

dựng và có hành vi ngăn cấm chị em bà trong những dịp giỗ chạp, lễ tết. Vì vậy, quan điểm của bà Nhung đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật, cụ thể:

- Phân chia diện tích đất 263m² thửa đất số 868, tờ bản đồ số 04 theo di nguyên của cụ Chế và cụ Tùng để lại. Diện tích đất bà được chia sẽ giao cho bà Trương Thị Quế được quyền quản lý, đứng tên để sử dụng vào mục đích làm nhà thờ;

Buộc cụ Mai Thị Tám và ông Trương Viết Anh phải trả lại các tài sản trên đất, mà họ đang chiếm giữ trái phép cho bà Trương Thị Nhung và Trương Thị Quế.

- Phân chia theo quy định của pháp luật cho bà và các đồng thừa kế khác di sản của bố bà để lại là quyền sử dụng đất diện tích 470m², thửa đất số 862 tờ bản đồ số 04 (địa chỉ: xóm 1, xã Nga Mỹ cũ); bà đề nghị được nhận giá trị là đất và đồng ý giao lại diện tích đất cho bà Trương Thị Quế quyền quản lý, sử dụng.

Về giấy tờ của các thửa đất: diện tích đất 263m² thửa đất số 868, tờ bản đồ số 04 được UBND huyện Nga Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trương Thị Quế, ngày 18/5/2012, đã bị hủy bằng bản án hành chính tại TAND huyện Nga Sơn và TAND tỉnh Thanh Hóa vào năm 2014; Thửa đất số 840, tờ bản đồ số 04 (nay là thửa đất số 868, tờ bản đồ số 04) được UBND huyện Nga Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Trương Xuân Tùng, ngày 30/11/2004; Ngày 26/3/2008, thửa đất này được cấp lại cho cụ Mai Thị Tám; cụ Tám cho ông Trương Viết Anh 100m², ngày 18/5/2012, UBND huyện Nga Sơn cấp giấy CNQSDĐ cho ông Anh, đã bị hủy bằng bản án hành chính tại TAND huyện Nga Sơn năm 2016. Hiện nay các diện tích đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ai.

* Tại bản tự khai, biên bản hòa giải, các đơn đề nghị và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn cụ Mai Thị Tám trình bày: Năm 1975, cụ chung sống cùng cụ Trương Kim Tùng, sinh được 03 người con: Trương Thị Tuấn, Trương Viết Anh, Trương Văn Hào. Năm 1995, cụ Tùng đưa cụ cùng các con về xã Nga Mỹ sinh sống trên mảnh đất 470m², tại thửa đất số 840, tờ bản đồ số 04 (BĐ-ĐC xã Nga Mỹ). Tháng 6/1996, cụ Tùng chết, vì điều kiện kinh tế khó khăn, được sự thống nhất của gia đình cụ Tùng, mẹ con cụ về sinh sống tại căn nhà mái bằng trên diện tích đất 263m², tại thửa đất số 868, tờ bản đồ số 04 (BĐĐC xã Nga Mỹ) để tiện cho việc sinh hoạt và thờ cúng. Nguồn gốc đất là của tổ tiên để lại cho cụ Tùng và cụ Chế. Thời điểm cụ Chế và cụ Tùng chết đều không để lại di chúc. Nay cụ Tám đề nghị chia làm 3 phần, do thửa đất này quá phức tạp, lại phải trừ lưu không nên phân chia từ đường 10 vào giáp nhà thờ (sân nhà thờ, diện tích nhà thờ) để nguyên là nơi sử dụng chung. Từ nhà thờ trở về giáp bà Võ cũng chia (trừ diện tích nhà thờ). Diện tích đất còn lại chia làm 7 phần, cho 6 người con và 1 phần cho người trực tiếp trông coi, thờ cúng, nộp thuế hàng năm (là ông Trương Viết Anh). Phần diện tích đất chia cho bà Tuấn, ông Hào sẽ dành cho ông Trương Viết Anh; phần diện tích đất chia cho bà Nhung, ông Trung dành cho bà Quế. Hai bên được nhận diện tích đất thì để lại 01m mặt

đường để làm ngõ đi vào nhà thờ. Về tài sản trên đất, gồm: Nhà thờ và nhà mái bằng (gia đình cụ đang ở) do cụ Tùng, cụ Chế và các con cụ Chế xây dựng. Năm 1995, gia đình cụ xây dựng thêm một số công trình: 01 móng nhà khoảng 50m² (tại vị trí công trình phụ bà Quế xây), khoảng 15.000.000đ; năm 2010: tôn cao sân 40cm và mở rộng thêm 50m² trên nền sân nhà thờ cũ, diện tích 20m², nền lát gạch đỏ là 10.000.000đ; nhà vệ sinh (phía sau nhà thờ) đã phá dỡ là 3.000.000đ; bể nước mưa 6m³ là 8.000.000đ; năm 2010: làm bán bình lợp broximang, diện tích 50m² là 20.000.000đ; năm 2018: làm mái tôn khoảng 40m² là 40.000.000đ; năm 2005: làm thêm 01 gian nhà để ở (tiếp giáp giữa nhà thờ và nhà mái bằng), diện tích 15m², tường xây, lợp broximang là 10.000.000đ; năm 2017: sửa chữa, lát lại nền nhà mái bằng, chống nóng là 20.000.000đ. Tổng giá trị các tài sản là 126.000.000đ. Cụ Tám đề nghị xem xét giá trị tài sản trên theo quy định.

Diện tích đất 470m², tại thửa đất số 840, tờ bản đồ số 04 (BĐ-ĐC xã Nga Mỹ) là tài sản riêng của cụ, không liên quan đến cụ Tùng, bà Quế, bà Nhung, ông Trung. Năm 1995, cụ Tùng yêu cầu cụ bán nhà ở Hậu Lộc để về Nga Sơn. Cụ không chung sống cùng bà cả (cụ Chế), do cụ Tùng và cụ Chế chưa ly hôn nên cụ đã mua nhà, đất thanh lý của UBND xã Nga Mỹ bán khu vực chăn nuôi, trên đất có 01 nhà cấp 4 lợp ngói để sinh sống. Gia đình cụ sinh sống được 04 tháng tại nhà, đất mua trên thì chuyển về sống tại nhà mái bằng trên diện tích đất 263m². Năm 2008, do UBND xã Nga Mỹ đổi diện tích đất của gia đình để làm sân nhà văn hóa, nên thửa đất 840 được đổi thành thửa đất 862, tờ bản đồ số 04. Gia đình thống nhất nhận đủ diện tích tại thửa khác, không yêu cầu xã phải hỗ trợ gì thêm.

Về giấy tờ nộp tiền mua bán nhà, đất và biên bản giao quyền sử dụng đất ở lâu dài hộ nhân dân lập ngày 16/1/1996, có xác nhận của UBND xã Quang Lộc, Hậu Lộc; giấy xin chứng nhận của ông Hạnh, ngày 22/3/2020, UBND xã Quang Lộc xác nhận ngày 27/3/2020 (ông Trương Viết Anh đã giao nộp cho Tòa án). Sau đó, cụ đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Về việc các giấy chứng nhận QSDĐ tại các thửa đất nêu trên đã bị hủy bằng các bản án hành chính, bà thống nhất như nội dung bà Nhung đã trình bày. Hiện nay, các diện tích đất tại 2 thửa đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai. Tuy nhiên, diện tích đất 470m² là tài sản riêng của cụ. Cụ không đồng ý chia diện tích đất này cho bà Quế, bà Nhung, ông Trung, chỉ có ông Trương Viết Anh, bà Tuấn, ông Hào mới có quyền thừa kế tài sản này. Cụ đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định.

- Tại bản tự khai, biên bản hòa giải, các đơn đề nghị và trong quá trình xét xử bị đơn ông Trương Viết Anh trình bày: ông thống nhất như ý kiến cụ Tám (mẹ ông) đã trình bày. Ông đề nghị Tòa án xem xét chia thừa kế theo pháp luật đối với diện tích đất 263m², tại thửa đất số 868, tờ bản đồ số 04; Đối với diện tích đất 470m², thửa đất số 862, tờ bản đồ số 04 là tài sản riêng của cụ Tám, nên không được phân chia cho

ai. Về công bồi thổ đối với diện tích đất 470m², ông đã bồi thổ số tiền là 120.000.000đ; nếu xác định là tài sản riêng của mẹ ông thì ông không yêu cầu cụ Tám thanh toán lại số tiền bồi thổ; nếu xác định là tài sản chung của cụ Tám và cụ Tùng thì ông đề nghị ai được nhận đất thì trả lại giá trị công bồi thổ cho ông là 120.000.000đ.

* Tại bản tự khai, biên bản hòa giải, các đơn đề nghị và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Trương Thị Tuấn trình bày: Thống nhất như ý kiến của cụ Tám (mẹ bà) về các nội dung tại hai thửa đất nêu trên. Diện tích đất bà được chia, bà đồng ý để lại cho ông Trương Viết Anh quản lý, sử dụng.

- Ông Trương Văn Hào trình bày: Đối với diện tích đất 263m², tại thửa đất số 868, tờ bản đồ số 04, ông đề nghị chia theo pháp luật, cụ thể: để ra 2m làm đường vào nhà thờ; diện tích đất còn lại chia 8 phần, trong đó chia cho 6 người con cụ Tùng, 01 phần cho mẹ ông, 01 phần cho ông Trương Viết Anh là người trông coi, nộp thuế. Diện tích đất ông được chia, ông đồng ý để lại cho ông Trương Viết Anh quản lý, sử dụng. Đối với diện tích đất 470m², tại thửa đất số 840, tờ bản đồ số 04 là tài sản riêng của mẹ anh do nguồn tiền bán nhà bên Hậu Lộc mà có, vì khi đó cụ Tùng vẫn chung sống cùng cụ Ché. Để đảm bảo quyền lợi cho cụ Tám, ông đề nghị Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Bà Mai Thị Hằng trình bày: Thống nhất như ý kiến cụ Tám, ông Trương Viết Anh (chồng bà). Bà đề nghị xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ông Trương Văn Trung trình bày: Năm 1957-1958, cha ông là Trương Kim Tùng vào công tác tại xóm Tân Tiến, xã Quỳnh Thiện, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An và ở trọ nhà mẹ ông là Nguyễn Thị Tôn. Trong thời gian công tác, mẹ ông đề nghị xin cụ Tùng một đứa con làm bạn, hai bên phát sinh tình cảm và ngày 12/12/1958, mẹ ông sinh ra ông. Khi đó, cụ Tùng đã chuyển công tác nên ông được lấy họ mẹ là Nguyễn Bá Trung. Năm 1968-1969, cụ Tùng vào thăm mẹ con ông, sau đó hai bên mất liên lạc, mẹ ông biết ông Tùng ở huyện Nga Sơn. Đến năm 2000, ông đã ra Nga Sơn để tìm cha, được biết cụ mất năm 1996. Sau đó, được dòng họ chấp nhận là con cháu, ông làm đơn xin xác nhận cha tại TAND huyện Nga Sơn. Năm 2001, ông đã hoàn tất thủ tục công nhận cha con, đổi họ thành Trương Văn Trung. Nay bà Nhung đang yêu cầu Tòa án chia thừa kế tài sản tại hai diện tích đất trên. Ông đề nghị Tòa giải quyết theo quy định. Diện tích đất ông được chia, ông đồng ý để lại cho bà Quế sử dụng, làm nơi thờ cúng.

- Bà Trương Thị Quế trình bày: Thống nhất các nội dung như nguyên đơn đề nghị giải quyết tại 2 diện tích đất nêu trên. Diện tích đất được chia tại 2 thửa đất, bà đề nghị nhận bằng đất. Bà Nhung, ông Trung đồng ý để diện tích đất cho bà quản lý, sử dụng vào việc thờ cúng, bà hoàn toàn nhất trí.

- Đại diện UBND thị trấn Nga Sơn trình bày:

+ Thửa đất số 868, tờ bản đồ số 04 (BĐĐC), có nguồn gốc đất và mục đích sử dụng thuộc thửa đất số 546, tờ bản đồ số 02 (BĐ-299TTg) diện tích 263m² (BĐ-ĐC xã Nga Mỹ cũ), tên chủ sử dụng là cụ Nguyễn Thị Chế (vợ cụ Trương Xuân Tùng); mục đích sử dụng là đất ở tại nông thôn. Gia đình cụ Tùng, cụ Chế và hai con là bà Quế, bà Nhung xây dựng: 01 nhà thờ hướng Nam; 01 nhà bằng hướng Đông (phía trước nhà thờ), hiện nay gia đình ông Trương Viết Anh đang ở. Diện tích đất đo đạc thực tế là 304.77m² (tăng 41,77m²). Diện tích đất tăng được sử dụng ổn định trước năm 1980, không có tranh chấp với các hộ liền kề, cũng như ngõ đi chung ở phía Bắc và phía Đông của thửa đất và do một phần sai số trong đo đạc khuôn viên. Hiện nay, diện tích đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Thửa đất số 862, tờ bản đồ số 04, theo sổ mục kê, bản đồ 299TTg, có nguồn gốc đất và mục đích sử dụng: Tháng 12/1995 cụ Trương Xuân Tùng đề nghị UBND xã Nga Mỹ cũ thanh lý khu vực hội trường cũ của UBND xã không sử dụng để làm nhà ở, gồm khu đất tại khu vực Trại chăn nuôi, thửa đất số 260, tờ bản đồ số 03 (BĐ-299TTg), diện tích 470m² và tài sản trên đất là nhà cấp 4; địa chỉ thôn 3, xã Nga Mỹ. Trong sổ mục kê không thể hiện chủ sử dụng đất với lý do UBND xã Nga Mỹ giao đất trái thẩm quyền nên không đủ điều kiện đăng ký tên chủ sử dụng đất.

Năm 1996, cụ Tùng chết, cụ Mai Thị Tám cùng các con tiếp tục sử dụng nhà ở trên đất. Năm 2000, thực hiện đo đạc địa chính, do thửa đất được đăng ký trong sổ mục kê và bản đồ địa chính xã Nga Mỹ cũ thuộc thửa đất số 840, tờ bản đồ số 04, diện tích 470m² (BĐ-ĐC xã Nga Mỹ), trong đó 200m² đất ở và 270m² đất vườn. Ngày 07/9/2006, UBND xã Nga Mỹ đã mời cụ Tám là người đang trực tiếp quản lý diện tích đất trên để thống nhất phương án chuyển đổi. Việc chuyển đổi đã được UBND xã Nga Mỹ và đại diện gia đình là cụ Tám thỏa thuận theo biên bản làm việc số 01 ngày 07/9/2006 từ thửa đất số 840, tờ bản đồ số 04, diện tích 470m² (BĐ-ĐC xã Nga Mỹ), trong đó: 200m² đất ở và 270m² đất vườn sang thửa đất số 862, tờ bản đồ số 04, diện tích 470m². Hiện nay, diện tích đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về thực hiện nghĩa vụ đóng các khoản thuế trên đất thì cụ Tám là người thực hiện đóng góp.

* Tại công văn số 04/CV-UBND, ngày 10/01/2021 UBND thị trấn Nga Sơn xác định: gia đình ông Trương Viết Anh là người bồi thổ đất để phục vụ cho nhu cầu sản xuất trồng hoa và thu lợi trên diện tích đất 470m².

- Về giá trị đất đã được Hội đồng định giá tài sản xác định:

+ Đất ở theo giá Nhà nước quy định là 1.000.000đ/m²; theo giá khảo sát trên thị trường là 2.500.000đ/m².

+ Đất vườn theo giá Nhà nước quy định là 40.000đ/m².

- Về giá trị bồi thổ: Giá trị đất được xác định chung cho diện tích đất 470m² (đất ở và đất vườn), trong cùng thửa đất sẽ có giá trị bồi thổ từ 200.000đ đến 400.000đ/m² (tại cung đường từ hộ ông Bình đi UBND xã Nga Mỹ cũ).

* Những người làm chứng trình bày:

- Ông Trương Xuân Công: Ông là cháu ruột cụ Tùng và cụ Chế. Diện tích đất các cụ để lại cho bà Quế, bà Nhung làm nhà ở, phần còn lại làm nhà thờ. Sau đó, cụ Tùng lấy cụ Tám có 03 người con. Thời điểm cụ Tùng mất, mẹ con cụ Tám lên ở nhà của cụ Tùng, cụ Chế. Cụ Tùng đã mua đất riêng cho mẹ con cụ Tám. Nay, mẹ con cụ Tám đòi chia diện tích đất 263m² là tài sản của cụ Tùng, cụ Chế là không đúng. Đề nghị Tòa án xem xét đảm bảo quyền lợi cho các bà Quế, Nhung theo quy định.

- Ông Mai Đình Nguyệt: Ông là cháu của cụ Tùng. Diện tích đất mẹ con cụ Tám đang ở là của ông bà ngoại để lại cho cụ Tùng và cụ Chế. Cụ Tùng có 02 người con cùng cụ Chế. Nhà mái bằng là do bà Quế và bà Nhung làm để cho các cụ ở, chi phí hết 67.000.000đ (ông là người đi mua vật liệu xây dựng, cụ Tùng thuê thợ); còn nhà cũ thì làm nhà thờ. Được thời gian thì cụ Chế chết, sau đó thì cụ Tùng chết (cách cụ Chế 46 ngày). Các con của cụ Chế đã họp gia đình và xin ý kiến dòng tộc để sửa chữa và làm nhà mới để thuận lợi cho việc thờ cúng. Trong thời gian sửa chữa mẹ con cụ Tám không giúp đỡ về tiền bạc và công sức gì. Sau này cụ Tám xin lên trông coi nhà cửa và được sự đồng ý của các con cụ Chế cũng như mọi người trong họ hàng. Diện tích đất 470m² là do cụ Tùng đứng ra mua đất và ở riêng (bằng nguồn tiền từ hai con của cụ Chế hỗ trợ). Tài sản của cụ Chế và cụ Tám là hoàn toàn riêng biệt. Ông đề nghị Tòa xem xét giải quyết theo quy định.

- Ông Nguyễn Văn Toàn: Ông là cháu ngoại của cụ Chế. Diện tích đất mẹ con cụ Tám đang ở đứng tên cụ Chế. Tài sản trên đất gồm nhà thờ và nhà để cụ Chế ở. Sau khi cụ Chế chết thì mẹ con cụ Tám lên ở, không xây dựng được gì. Ông đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định.

- Anh Nguyễn Văn Dục: Khoảng tháng 4/2012, anh nhận bồi nền cho gia đình ông Trương Viết Anh, xã Nga Mỹ cũ, số tiền là 50.000.000đ.

- Anh Phạm Thanh Sơn: Tháng 5/2012, anh có bán cho ông Trương Viết Anh đất để bồi lấp thổ ở, số tiền là 50.000.000đ.

- Anh Mai Văn Công: từ tháng 10 đến tháng 11/2012, anh hút cát vào thổ đất của ông Trương Viết Anh, số tiền là 20.000.000đ.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 26/12/2019, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản như sau:

* Đối với thửa đất 868, tờ bản đồ số 04 (BĐ-ĐC xã Nga Mỹ cũ):

- Vị trí đất: Phía Đông (giáp quốc lộ 10); phía Tây (giáp nhà bà Vờ); phía Nam (giáp nhà ông Bình, nhà bà Vệ, nhà ông Công); phía Bắc (giáp đường liên xóm)

- Diện tích đất: Do thửa đất các cạnh không đều nhau nên có các diện tích đất như sau:

+ Vị trí ngõ đi vào: phía Đông 12,25m; phía Tây (giáp nhà tấm) 12,25m; phía Nam (giáp sân nhà mái bằng) 11,6m; phía Bắc (giáp đường liên xóm) 14,4m; diện tích đất ở là 159,25m².

+ Vị trí phía trong (gồm có nhà thờ, sân, nhà tắm, vườn): phía Đông (giáp nhà tắm) 14,45m; phía Tây (cuối thổ đất) 13,9m; phía Nam (giáp nhà ông Bình, nhà bà Vệ, nhà ông Công) 10,3m; phía Bắc (giáp đường liên xóm) 10,25m; diện tích đất ở là 145,52m².

Tổng diện tích đất ở là 304,77m², diện tích đất tăng là 41,77m² (theo BĐDC-xã Nga Mỹ cũ).

- Giá đất: theo Quyết định 4545 ngày 18/12/2014 của UBND tỉnh Thanh Hóa.

+ Giá Nhà nước quy định: $5.500.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 304,77\text{m}^2 = 1.676.235.000\text{đ}$ (Một tỷ sáu trăm bảy mươi sáu triệu hai trăm ba lăm nghìn đồng).

+ Giá khảo sát thị trường: $8.000.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 304,77\text{m}^2 = 2.438.160.000\text{đ}$ (Hai tỷ bốn trăm ba tám triệu một trăm sáu mươi nghìn đồng).

- Về tài sản xây dựng trên đất:

+ Nhà mái bằng (xây năm 1994): dài 6m; rộng 5m; diện tích 30m² x 2.792.000đ/m² = 83.760.000đ; khấu hao 6,67%/năm; giá trị khấu hao: 83.760.000đ x 6,67%/năm x 25 năm = 139.669.800đ; giá trị còn lại bằng không)

+ Nhà thờ (xây năm 2002), mái ngói: dài 7,65m; rộng 5,8m; diện tích 44,37m² x 3.012.000đ/m² = 133.642.440đ; khấu hao 6,67%/năm; giá trị khấu hao 133.642.440đ x 6,67%/năm x 17 năm = 151.537.163đ; giá trị còn lại bằng không);

+ Nhà bếp (xây năm 2012): dài 6,1m; rộng 3,7m. Diện tích là 22,57m² x 1.114.000đ x 80% (mái lợp proximang) = 20.114.384đ; khấu hao 6,67%/năm: 20.114.384đ x 6,67%/năm x 7 năm = 9.433.646đ; giá trị còn lại 10.680.738đ;

+ Sân nhà thờ, nền lát gạch bát đỏ 30 x 30 (xây năm 2010): dài 8m; rộng 6,2m; diện tích 49,6m² x 62.000đ/m² = 3.075.200đ; khấu hao 10%/năm; giá trị khấu hao 3.075.200đ x 10%/năm x 9 năm = 2.767.680đ; giá trị còn lại 307.520đ;

+ Bể nước mưa (xây năm 2010): dài 1,7m; rộng 2m; cao 2,3m = 7,8m³ x 1.796.000đ/m³ = 14.008.800đ; khấu hao 10%/năm; giá trị khấu hao 14.008.800đ x 10%/năm x 9 năm = 12.607.920đ; giá trị còn lại 1.400.880đ;

+ Sân lát gạch đỏ 20 x 20, giáp nhà mái bằng (năm 2010): dài 8,5m; rộng 4,6m; diện tích 39,1m² x 62.000đ/m² = 2.424.200đ; khấu hao 10%/năm; giá trị khấu hao 2.424.200đ x 10%/năm x 9 năm = 2.181.780đ; giá trị còn lại 242.420đ;

+ Nhà tắm (xây năm 2005), có thiết bị nóng lạnh: dài 2,1m; rộng 1,5m; diện tích 3,15m² x 878.000đ/m² = 2.765.700đ; khấu hao 10%/năm; giá trị khấu hao: 2.765.700đ x 10%/năm x 14 năm = 3.871.980đ; giá trị còn lại bằng không đồng;

+ Nhà vệ sinh (xây năm 2010), giáp nhà bếp: dài 3,3m; rộng 2,25m; diện tích 5,28m² x 1.296.000đ = 6.842.880đ; khấu hao 10%/năm; giá trị khấu hao 6.842.880đ x 10%/năm x 9 năm = 6.158.592đ; giá trị còn lại 684.288đ;

+ Nền nhà mái bằng (sửa năm 2017), lát gạch hoa 50 x 50: dài 6m; rộng 4,6m; diện tích 27,6m² x 145.000đ/m² = 4.002.000đ; khấu hao 10%/năm; giá trị khấu hao: 4.002.000đ x 10%/năm x 2 năm = 800.400đ; giá trị còn lại 3.201.600đ;

+ Làm chống nóng (năm 2018), trên mái nhà bằng, lợp proximang, vì kèo luồng: diện tích $30\text{m}^2 \times 160.000\text{đ}/\text{m}^2 = 4.800.000\text{đ}$;

+ Nhà bán bình (xây năm 2018), giáp nhà mái bằng, lợp tôn xộp, vì kèo kẽm: dài 3,2m; rộng 7,3m; diện tích $23,36\text{m}^2 \times 6.870.000\text{đ}/\text{m}^2 = 16.048.320\text{đ}$; khấu hao 10%/năm; giá trị khấu hao: $16.048.320\text{đ} \times 10\%/năm \times 1\text{ năm} = 1.604.832\text{đ}$; giá trị còn lại 14.443.488đ;

+ Nhà bán bình hè (xây năm 2018), giáp quốc lộ 10, mái lợp tôn xộp, vì kèo kẽm, không cột: dài 7,3m; rộng 2,3m; diện tích $16,79\text{m}^2 \times 160.000\text{đ}/\text{m}^2 = 2.686.400\text{đ}$;

+ Mái tôn phía Nam (năm 2018), tôn thường, vì kèo kẽm: dài 4,8m; rộng 5m; diện tích $7,2\text{m}^2 \times 160.000\text{đ}/\text{m}^2 = 1.152.000\text{đ}$;

+ 01 cây nhãn (đường kính 200cm, trên 50 năm tuổi), nhóm C: 373.000đ.

* Đối với thửa đất 862, tờ bản đồ số 04 (BĐ-ĐC xã Nga Mỹ cũ):

- Vị trí đất và diện tích đất đo thực tế: phía Đông, Tây (giáp đất trồng): đều 20m; phía Nam (giáp đường liên thôn): 23,5m; phía Bắc (giáp đất ao): 23,5m; diện tích 470m^2 .

- Tài sản: Trên đất không có công trình gì xây dựng. Gia đình ông Trương Viết Anh đang trồng hoa và làm vườn trên đất.

- Giá trị đất ở: giá Nhà nước quy định: $1.000.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 470\text{m}^2 = 470.000.000\text{đ}$ (Bốn trăm bảy mươi triệu đồng); giá khảo sát thị trường: $2.500.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 470\text{m}^2 = 1.175.000.000\text{đ}$ (Một tỷ một trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

* Ngày 19/02/2021, ông Nguyễn Quốc Việt có đơn đề nghị Tòa án tiến hành định giá lại tài sản là diện tích đất tại thửa 862, tờ bản đồ số 04 (BĐ-ĐC xã Nga Mỹ cũ). Lý do: trong 470m^2 có 200m^2 đất ở và 270m^2 đất vườn.

Tại biên bản định giá lại tài sản ngày 05/3/2021, kết quả định giá: Hội đồng định giá tài sản vẫn giữ nguyên giá đất ở: theo giá Nhà nước là $1.000.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 200\text{m}^2 = 200.000.000\text{đ}$ (Hai trăm triệu đồng); theo giá khảo sát thị trường: $2.500.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 200\text{m}^2 = 500.000.000\text{đ}$ (Năm trăm triệu đồng);

Diện tích đất vườn: $40.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 270\text{m}^2 = 10.800.000\text{đ}$ (Mười triệu tám trăm nghìn đồng).

* Ông Trương Viết Anh và bà Mai Thị Hằng không đồng ý kết quả định giá lại tài sản. Lý do: theo ông Trương Viết Anh thì diện tích đất 470m^2 là đất ở, không có đất vườn. Sau khi Tòa án ra Thông báo kết quả định giá tài sản, ngày 17/3/2021 ông Trương Viết Anh có đơn khiếu nại về việc Hội đồng định giá tài sản xác định diện tích đất 470m^2 (đối với diện tích đất vườn). Tòa án nhân dân huyện Nga Sơn đã trả lời đơn khiếu nại của ông theo quy định. Ngày 01/4/2021, ông Trương Viết Anh đã nộp đơn đề nghị với nội dung đồng ý trả lời khiếu nại và nộp tài liệu kèm theo là bản sao đơn trả lời khiếu nại để Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.

Tại văn bản số 07/2021/CV-TANS, ngày 08/3/2021, Tòa án đề nghị UBND thị trấn xác định đất ở và đất vườn nằm ở vị trí nào của thửa đất 862, tờ bản đồ số 04.

Theo công văn số 53/CV-UBND, ngày 29/3/2021 của UBND thị trấn: căn cứ vào hiện trạng quản lý và sử dụng đất xác định diện tích đất ở nằm phía Nam (giáp đường liên thôn đi UBND xã Nga Mỹ cũ); diện tích đất vườn nằm ở phía Bắc của thửa đất.

Tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải các đương sự không thống nhất về việc giải quyết tranh chấp tại 02 thửa đất trên.

Tại phiên tòa, người được nguyên đơn (bà Trương Thị Nhung) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Trương Thị Quế, ông Trương Văn Trung) ủy quyền đề nghị chia thừa kế về tài sản tại 2 thửa đất theo quy định của pháp luật. Đối với tài sản trên đất là nhà mái bằng do hết giá trị khấu hao nên không yêu cầu.

Bị đơn ông Trương Viết Anh và người được cụ Mai Thị Tám ủy quyền vẫn giữ nguyên quan điểm đối với hai thửa đất như đã trình bày; về công bồi thổ: ông Trương Viết Anh đề nghị xem xét theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Hằng thống nhất như ý kiến của bị đơn đề nghị. Ông Hào, bà Tuấn, ông Hiền, bà Hạnh, ông Hướng có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 1 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử (HĐXX) tiến hành xét xử vắng mặt những người có tên nêu trên.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn (cụ Tám, ông Trương Viết Anh) trình bày quan điểm:

- Đối với thửa đất 868, tờ bản đồ số 04 (BĐ-ĐC xã Nga Mỹ cũ): Các bên đều thống nhất là đất có nguồn gốc của cha ông để lại, hiện đang được sử dụng thờ cúng. Nguyên đơn yêu cầu giao diện tích đất 263m² cho bà Quế đứng tên quản lý và sử dụng vào mục đích làm nhà thờ theo di chúc miệng của ông Tùng, bà Chế là không có căn cứ pháp luật. Đề nghị HĐXX căn cứ Điều 654 BLDS 1995 để bác yêu cầu của nguyên đơn.

- Đối với thửa đất 862, tờ bản đồ số 04 (BĐ-ĐC xã Nga Mỹ cũ), diện tích 470m² là tài sản riêng của bà Tám không liên quan đến ông Trương Kim Tùng, bác yêu cầu của nguyên đơn về chia diện tích đất trên theo thủ tục chia thừa kế theo pháp luật tài sản của cụ Tùng; Căn cứ khoản 3 điều 11 luật đất đai năm 2013, khoản 1 Điều 3 Nghị định 43/2014, ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai xác định diện tích đất 470m² là đất ở của gia đình bà Tám.

* 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 đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Nhung về “Tranh chấp về thừa kế tài sản” tại thửa đất số 868, tờ bản đồ số 04 và thửa đất số 862, tờ bản đồ số 04; (BĐ-ĐC xã Nga Mỹ cũ).

* Tại thửa tại thửa đất số 868, tờ bản đồ số 04 (BĐ-ĐC xã Nga Mỹ cũ), diện tích đất 304,77m²:

- Phần đất cụ Chế: 152.385m². Người được hưởng thừa kế của cụ Chế, gồm: Cụ Tùng, bà Quế, bà Nhung; tương ứng mỗi kỷ phần là 50,795m².

- Phần đất cụ Tùng: 152.385m² + 50,795m² (1 kỷ phần của cụ Chế)= 203,18m². Người được hưởng thừa kế của cụ Tùng, gồm: bà Quế, bà Nhung, ông Trung, bà Tuấn, ông Trương Viết Anh, ông Hào và trích 1 kỷ phần công sức duy trì bảo quản và nộp thuế cho ông Trương Viết Anh. Tổng là 7 kỷ phần, tương ứng mỗi kỷ phần là 29,025m².

- Về tài sản trên đất: 01 cây nhãn, giá trị là 373.000đ; phân chia như sau:

+ Phần cụ Chế được chia là 186.500đ; hàng thừa kế được chia là cụ Tùng, bà Quế, bà Nhung; mỗi người hưởng là 62.000đ;

+ Phần cụ Tùng được chia là 186.500đ + 62.000đ (phần cụ Chế)= 248.000đ ; hàng thừa kế được chia là bà Quế, bà Nhung, ông Trung, ông Viết Anh, ông Hào, bà Tuấn; mỗi người được hưởng là 41.000đ.

* Tại thửa tại thửa đất số 862, tờ bản đồ số 04 (BĐ-ĐC xã Nga Mỹ cũ), diện tích đất 470m² (trong đó đất ở 200m²; đất vườn 270m²):

- Diện tích đất của cụ Tám là 235m² (trong đó: đất ở 100m²; đất vườn 135m²).

- Diện tích đất của cụ Tùng là 235m² (trong đó: đất ở 100m²; đất vườn 135m²); hàng thừa kế, gồm: bà Quế, bà Nhung, ông Trung, chị Tuấn, anh Viết Anh, anh Hào và trích 1 kỷ phần công sức + nộp thuế cho anh Viết Anh và bà Tám (mỗi người hưởng ½ suất). Tổng là 7 kỷ phần, mỗi kỷ phần được nhận diện tích đất ở 14,285m², giá trị là 35.712.500đ; đất vườn 19,285m², giá trị là 771.400đ, cụ thể:

* Giá trị công bồi thổ:

- Cụ Tám: nhận diện tích đất ở và đất vườn là 251,78m² x 300.000đ/m² = 75.534.000đ.

- Bà Quế, bà Nhung, ông Trung, bà Tuấn, ông Hào, mỗi người nhận diện tích đất ở và đất vườn là 33,57m² x 300.000đ/m² = 10.071.000đ;

- Ông Trương Viết Anh nhận diện tích đất ở và đất vườn là 50,35m² x 300.000đ/m² = 15.105.000đ.

Như vậy: Cụ Mai Thị Tám thanh toán số tiền là 75.534.000đ; bà Quế, bà Nhung, ông Trung, bà Tuấn, ông Hào, mỗi người thanh toán là 10.071.000đ.

* Án phí: Bà Quế, ông Trung, cụ Tám được miễn nộp tiền án phí DSST theo quy định. Bà Nhung, ông Viết Anh, bà Tuấn, ông Hào phải nộp án phí DSST tương ứng với giá trị tài sản được hưởng 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 c khoản 1 Điều 39 BLTTDS thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện.

* Về nội dung:

[1]. Đối với thừa đất số 868, tờ bản đồ số 04 (BĐ-ĐC xã Nga Mỹ cũ):

[1.1] Thời điểm mở thừa kế:

Cụ Nguyễn Thị Chế chết ngày 15/3/1996; cụ Trương Xuân Tùng chết ngày 19/5/1996. Thời điểm mở thừa kế của cụ Chế là ngày 15/3/1996 và cụ Tùng là ngày 19/5/1996.

[1.2] Thời hiệu khởi kiện: Ngày 19/9/2019, nguyên đơn bà Trương Thị Nhung khởi kiện yêu cầu chia thừa kế tài sản của cụ Chế, cụ Tùng. Căn cứ khoản 1 Điều 623 Bộ luật dân sự năm 2015, thì thời hiệu yêu cầu chia thừa kế tài sản của cụ Chế, cụ Tùng còn trong thời hiệu khởi kiện.

[1.3] Di sản thừa kế và tài sản xây dựng trên đất:

* Di sản thừa kế: Theo BĐ-ĐC xã Nga Mỹ cũ, diện tích đất ở là 263m², tên chủ sử dụng đất là cụ Nguyễn Thị Chế (vợ cụ Tùng), được xác định là tài sản chung của 2 cụ, không liên quan đến cụ Tám.

Về diện tích đất ở: diện tích đất đo thực tế là 304,77m² (hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ai); trên đất tồn tại 01 cây nhãn 50 năm tuổi. Diện tích đất tăng 41,77m², được xác định sử dụng ổn định trước năm 1980, không có tranh chấp với các hộ liền kề, có một phần sai số trong đo đạc. Như vậy, diện tích đất ở 304,77m², 01 cây nhãn là di sản thừa kế, được xem xét chia theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, tài sản của 2 cụ còn 01 nhà mái bằng (xây năm 1994) và nhà thờ (xây năm 2002), khấu hao giá trị tài sản đã hết.

* Tài sản xây dựng trên đất của gia đình ông Trương Viết Anh, gồm: Nhà bếp; tôn sân nhà thờ; bể nước mưa; sân lát gạch đỏ (giáp nhà bằng); nền nhà mái bằng; chống nóng (nhà bằng); nhà tắm; nhà vệ sinh; nhà bán bình (giáp nhà mái bằng); nhà bán bình hè (giáp quốc lộ 10); mái tôn (phía Nam), được xem xét để đảm bảo quyền lợi cho gia đình ông Trương Viết Anh theo quy định.

[1.4] Diện hàng thừa kế:

Cụ Chế chết tháng 3/1996, nên $\frac{1}{2}$ diện tích đất của cụ Chế là 152,39m². Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 651 Bộ luật dân sự thì hàng thừa kế thứ nhất gồm: Cụ Tùng, bà Quế, bà Nhung, mỗi kỹ phần được chia là 50,795m².

Cụ Tùng chết tháng 5/1996. Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 651 Bộ luật dân sự thì hàng thừa kế thứ nhất gồm: Bà Quế, bà Nhung, ông Trung, bà Tuấn, ông Trương Viết Anh, ông Hào. Diện tích đất 152,39m² của cụ Tùng và 50,795m² (kỹ phần cụ Tùng được hưởng của cụ Chế); tổng diện tích đất ở là 203,18m², sẽ chia cho các hàng thừa kế theo pháp luật.

Tuy nhiên, khi chia diện tích đất trên cho các hàng thừa kế, sẽ trích chia 01 kỷ phần cho công bảo quản tài sản cho ông Trương Viết Anh.

[1.5] Về yêu cầu chia thừa kế:

- Theo yêu cầu của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Quế) đề nghị: Công nhận di chúc miệng của cụ Chế và cụ Tùng đối với diện tích trên. Xét thấy tại các thời điểm tháng 3 và tháng 5 năm 1996, khi 2 cụ chết đều không để lại di chúc về việc phân chia tài sản. Những lời trình bày của người làm chứng, có xác nhận của chính quyền địa phương vào tháng 8/2019, về việc biết cụ Tùng, cụ Chế có ý nguyện để lại diện tích đất cho các bà Quế và bà Nhung. Căn cứ khoản 5 Điều 630 Bộ luật dân sự năm 2015, điều kiện công nhận di nguyện của các cụ là “di chúc miệng” là không hợp pháp.

- Theo yêu cầu của các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Tuấn, ông Hào) cho rằng diện tích đất trên là nguồn gốc của tổ tiên để lại làm nhà thờ, không phải là tài sản của cụ Tùng và cụ Chế. Nếu chia diện tích đất trên theo pháp luật thì chia cho các con cụ Tùng, gồm: bà Quế, bà Nhung, ông Trương Viết Anh, bà Tuấn, ông Hào (trừ ông Trung).

Xét yêu cầu của các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì thấy diện tích đất trên theo hồ sơ quản lý của địa phương thể hiện: tại sổ mục kê thuộc thửa đất 546, tờ bản đồ số 02 (BD-299TTg), nay thuộc thửa đất số 868, tờ bản đồ số 04 (BD-ĐC, xã Nga Mỹ cũ), được sử dụng ổn định trước năm 1980, mục đích sử dụng là đất ở tại nông thôn, tên chủ sử dụng đất là cụ Nguyễn Thị Chế. Do đó, diện tích đất ở tại thửa đất này xem xét chia theo pháp luật cho các hàng thừa theo quy định.

[1.6] Vị trí, diện tích đất đo thực tế và thực hiện nghĩa vụ trên đất:

- Vị trí đất: Phía Đông (giáp quốc lộ 10); phía Tây (giáp nhà bà Vở); phía Nam (giáp nhà ông Bình, nhà bà Vệ, nhà ông Công); phía Bắc (giáp đường liên xóm).

- Diện tích đất: Do thửa đất các cạnh không đều nhau nên diện tích đất đo đạc như sau:

+ Vị trí từ ngõ đi vào sân nhà (tồn tại 01 cây nhãn 50 năm tuổi): phía Đông (giáp quốc lộ 10) là 12,25m; phía Tây (giáp nhà tắm, sân nhà thờ, nhà thờ) là 12,25m; phía Nam (giáp nhà ông Bình, nhà bà Vệ) là 11,6m; phía Bắc (giáp đường liên xóm) là 14,4m; diện tích là 159,25m².

+ Vị trí đi vào nhà thờ, sân nhà thờ và đất vườn (giáp nhà thờ): phía Đông (giáp nhà tắm, bể nước mưa; sân, nhà mái bằng) 14,45m; phía Tây (giáp nhà bà Vở) 13,9m; phía Nam (giáp nhà bà Vệ, nhà ông Công) 10,3m; phía Bắc (giáp đường liên xóm) 10,25m; diện tích là 145,52m².

Tổng diện tích đo thực tế là 304,77m²,

- Nghĩa vụ trên đất:

+ Diện tích đất tăng: UBND xã Nga Mỹ cũ (nay là UBND thị trấn Nga Sơn) không thực hiện các khoản thu gì đối với diện tích đất này.

+ Về đóng thuế và các khoản thu: Sau khi cụ Chế, cụ Tùng chết, mẹ con cụ Tám về ở trên đất của cụ Chế nên các khoản thuế phải nộp thì gia đình ông Trương Viết Anh là người đóng các khoản thu liên quan.

[1.7] Phân chia di sản theo pháp luật cho các hàng thừa kế; trích công sức cho người có công:

1.7.1/ Giá trị diện tích đất ở: $8.000.000\text{đ}/1\text{m}^2 \times 304,77\text{m}^2 = 2.438.160.000\text{đ}$ (Hai tỷ bốn trăm ba tám triệu một trăm sáu mươi nghìn đồng). Phân chia như sau:

* Phân diện tích đất cụ Chế: 152.385m^2 . Hàng thừa kế của cụ Chế, gồm: Cụ Tùng, bà Quế, bà Nhung; mỗi kỹ phần là $50,795\text{m}^2$.

* Phân diện tích đất cụ Tùng: $152.385\text{m}^2 + 50,795\text{m}^2$ (1 kỹ phần của cụ Chế) = $203,18\text{m}^2$. Hàng thừa kế của cụ Tùng, gồm: bà Quế, bà Nhung, ông Trung, bà Tuấn, ông Trương Viết Anh, ông Hào và trích 1 kỹ phần công sức duy trì bảo quản và nộp thuế cho ông Trương Viết Anh. Tổng là 7 kỹ phần, tương ứng mỗi kỹ phần là $29,025\text{m}^2$, cụ thể:

- Bà Quế, bà Nhung, mỗi người nhận tổng diện tích đất ở là $79,82\text{m}^2$, giá trị là $638.560.000\text{đ}$;

- Ông Trung, bà Tuấn, ông Hào, mỗi người nhận diện tích đất ở là $29,025\text{m}^2$, giá trị là $232.200.000\text{đ}$;

- Ông Trương Viết Anh nhận diện tích đất ở là $29,025\text{m}^2$, giá trị là $232.200.000\text{đ}$; trích công sức bảo quản tài sản + nộp thuế cho ông Viết Anh là 1 kỹ phần diện tích đất ở $29,025\text{m}^2$, giá trị là $232.200.000\text{đ}$. Tổng diện tích đất ở ông Trương Viết Anh được nhận là $58,05\text{m}^2$, giá trị là $464.400.000\text{đ}$;

1.7.2/ Giao quyền quản lý, sử dụng diện tích đất cho các bên như sau:

Căn cứ vào các công trình trên đất và hiện trạng đang tồn tại 01 cây nhãn (đường kính 200cm, trên 50 năm tuổi). Do đó, chia diện tích đất ở theo chiều Bắc sang Nam, cụ thể:

* Diện tích đất ở chia cho ông Trương Viết Anh là $58,05\text{m}^2$; ông Hào và bà Tuấn mỗi người nhận là $29,025\text{m}^2$. Ông Hào, bà Tuấn đồng ý giao diện tích đất ở được chia cho ông Trương Viết Anh quản lý, sử dụng. Như vậy, tổng diện tích đất ông Trương Viết Anh được quản lý, sử dụng là $116,1\text{m}^2$. Vì vậy:

- Giao ông Trương Viết Anh quản lý, sử dụng:

+ Về đất: phía Đông (giáp quốc lộ 10): $7,5\text{m}$; phía Tây (giáp sân nhà thờ và nhà thờ): $7,5\text{m}$; phía Nam (giáp sân và cây nhãn): $12,7\text{m}$; phía Bắc (giáp đường liên xóm): $14,4\text{m}$; diện tích đất là $101,6\text{m}^2$.

+ Về tài sản trên đất, gồm: 01 nhà bằng, diện tích 30m^2 , khấu hao giá trị tài sản đã hết; nền nhà mái bằng (lát gạch hoa 50×50), diện tích $27,6\text{m}^2 = 3.201.600\text{đ}$; chống nóng (trên mái nhà bằng), lợp proximang, vì kèo luồng, diện tích $30\text{m}^2 = 4.800.000\text{đ}$; nhà bán bình (giáp nhà mái bằng), lợp tôn xốp, vì kèo kẽm, diện tích $23,36\text{m}^2 =$

14.443.488đ; nhà bán bình hè (giáp quốc lộ 10), mái lợp tôn xộp, vì kèo kẽm, không cột, diện tích $16,79m^2 = 2.686.400đ$; Tổng giá trị tài sản là 25.131.488đ.

* Diện tích đất ở chia cho bà Quế, bà Nhung mỗi người nhận là $79,82m^2$; ông Trung là $29,025m^2$. Bà Nhung, ông Trung đồng ý giao diện tích đất được chia cho bà Quế quản lý, sử dụng. Như vậy, tổng diện tích đất bà Quế được quản lý, sử dụng là $188,67m^2$. Vì vậy:

- Giao bà Quế quản lý, sử dụng:

+ Diện tích đất: Do hình thể đất không đồng đều về chiều dài các cạnh nên diện tích giao cho bà Quế như sau:

. Vị trí từ ngõ đi vào sân (có 01 cây nhãn): phía Đông (giáp quốc lộ 10): 4,75m; phía Tây (giáp nhà tắm, sân nhà thờ): 4,75m; phía Nam (giáp nhà ông Bình, nhà bà Vệ): 11,6m; phía Bắc (giáp nhà, đất giao cho ông Viết Anh): 12,7m; diện tích là $57,7m^2$.

. Vị trí phía trong (gồm nhà thờ, sân, nhà tắm, vườn): phía Đông (giáp nhà tắm, đất chia bà Quế; đất+ nhà chia ông Viết Anh): 14,45m; phía Tây (giáp nhà bà Võ): 13,9m; phía Nam (giáp nhà bà Vệ, nhà ông Công); phía Bắc (giáp đường liên xóm): 10,25m; diện tích là $145,5m^2$.

Tổng diện tích đất ở là: $203,2m^2$

+ Tài sản trên đất, gồm: 01 cây nhãn, giá trị 373.000đ; 01 nhà thờ, mái ngói, diện tích $44,37m^2$, giá trị còn lại bằng không đồng; 01 nhà bếp, diện tích là $22,57m^2 = 10.680.738đ$; sân nhà thờ (nền lát gạch bát đỏ 30×30), diện tích $49,6m^2 = 307.520đ$; 01 bể nước mưa $7,8m^3 = 1.400.880đ$; sân lát gạch đỏ 20×20 (giáp nhà mái bằng), diện tích $39,1m^2 = 242.420đ$; 01 nhà tắm, diện tích $3,15m^2$, giá trị còn lại bằng không đồng; 01 nhà vệ sinh (giáp nhà bếp), diện tích $5,28m^2 = 684.288đ$; mái tôn phía Nam, diện tích $7,2m^2 = 1.152.000đ$; tổng giá trị tài sản là 13.316.998đ.

* Tuy nhiên, tổng diện tích đất ở ông Trương Viết Anh được nhận là $116,1m^2$; nhưng diện tích đất ở giao sử dụng là $101,6m^2$, thiếu $14,5m^2$. Tổng diện tích đất ở bà Quế được nhận là $188,67m^2$; nhưng diện tích đất ở giao sử dụng là $203,2m^2$, dư $14,5m^2$. Xét điều kiện thực tế khuôn viên đất và tài sản trên đất không thể chia cho ông Trương Viết Anh đủ diện tích đất ở như trên, nên diện tích đất ở bà Quế được nhận hơn thì bà Quế có trách nhiệm thanh toán giá trị về diện tích đất $14,5m^2$, giá trị 116.000.000đ cho ông Trương Viết Anh là phù hợp quy định.

1.7.3/ Giá trị về cây lâu niên: 01 cây nhãn, giá trị là 373.000đ; chia như sau:

- Phần cụ Chế: $\frac{1}{2}$ giá trị = 186.500đ; hàng thừa kế được chia là cụ Tùng, bà Quế, bà Nhung; mỗi người hưởng là 62.000đ;

- Phần cụ Tùng: $\frac{1}{2}$ giá trị = 186.500đ và 62.000đ (phần cụ Chế); tổng là 248.000đ; hàng thừa kế được chia là bà Quế, bà Nhung, ông Trung, ông Viết Anh, ông Hào, bà Tuấn; mỗi người được hưởng là 41.000đ.

Như vậy, giá trị về tài sản bà Quế, bà Nhung, mỗi người được nhận là 103.000đ. Ông Trung, ông Viết Anh, ông Hào, bà Tuấn, mỗi người được nhận là 41.000đ.

[1.8] Nghĩa vụ thanh toán:

* Giá trị về diện tích đất ở:

- Bà Quế có nghĩa vụ thanh toán cho: Bà Nhung là 638.560.000đ; Ông Trung là 232.200.000đ; ông Trương Viết Anh là 116.000.000đ;

- Ông Trương Viết Anh có nghĩa vụ thanh toán cho: bà Tuấn, ông Hào mỗi người là 232.200.000đ;

* Giá trị về tài sản trên đất:

- Bà Quế có trách nhiệm thanh toán cho bà Nhung, ông Trung, ông Trương Viết Anh, bà Tuấn, ông Hào, mỗi người là 41.000đ (giá trị về cây lâu niên).

- Bà Quế có trách nhiệm thanh toán giá trị tài sản xây dựng trên đất cho gia đình ông Trương Viết Anh là 13.316.998đ (*Mười ba triệu ba trăm mười sáu nghìn chín trăm chín tám đồng*).

* Về tài sản của cụ Chế, bà Quế, bà Nhung xây dựng là nhà mái bằng, nằm trên diện tích đất giao ông Trương Viết Anh quản lý, sử dụng, khấu hao giá trị tài sản đã hết nên ông Viết Anh không phải thanh toán lại giá trị tài sản trên cho bà Quế, bà Nhung.

[2] Đối với thửa đất số 862, tờ bản đồ số 04 (BĐ-ĐC xã Nga Mỹ cũ):

[2.1] Xét về tình trạng hôn nhân giữa cụ Tùng và cụ Tám: Hai cụ chung sống cùng nhau vào năm 1975, thời điểm này quan hệ hôn nhân giữa cụ Tùng và cụ Chế (vợ cả) đang tồn tại. Theo hồ sơ lưu trữ của UBND xã Nga Mỹ cũ sáp nhập UBND thị trấn Nga Sơn xác định: về thời điểm cụ Tùng, cụ Tám chung sống cùng nhau thì UBND xã không biết cụ thể. Từ năm 1988 trở lại đây thì UBND xã Nga Mỹ không đăng ký kết hôn cho cụ Tùng và cụ Tám. Căn cứ quy định của pháp luật thì cụ Tùng và cụ Tám chung sống cùng nhau là hôn nhân không hợp pháp.

[2.2] Thời điểm mở thừa kế:

Cụ Tám còn sống nên được quyền quản lý, sử dụng là $\frac{1}{2}$ diện tích đất 235m² (trong đó: đất ở 100m²; đất vườn 135m²);

Thời điểm mở thừa kế đối với $\frac{1}{2}$ diện tích đất 235m² (trong đó: đất ở 100m²; đất vườn 135m²) của cụ Tùng là ngày 19/5/1996.

[2.3] Thời hiệu khởi kiện:

Ngày 19/9/2019, nguyên đơn bà Trương Thị Nhung khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ Chế, cụ Tùng đối với 02 diện tích đất trên.

Căn cứ khoản 1 Điều 623 Bộ luật dân sự năm 2015, thì thời hiệu yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ Tùng còn trong thời hiệu khởi kiện.

[2.4] Di sản thừa kế: là diện tích đất của cụ Tùng 235m² (trong đó: đất ở 100m²; đất vườn 135m²), chia theo quy định của pháp luật.

[2.5] Diện hàng thừa kế:

Cụ Tám còn sống nhưng hôn nhân của các cụ không hợp pháp nên cụ Tám không thuộc hàng thừa kế thứ nhất và không được hưởng thừa kế phần của cụ Tùng;

Cụ có 06 người con nên hàng thừa kế, gồm: bà Quế, bà Nhung, ông Trung, bà Tuấn, ông Trương Viết Anh, ông Hào.

Tuy nhiên, khi phân chia sẽ trích 1 kỷ phần công sức + nộp thuế cho ông Trương Viết Anh và cụ Tám (mỗi người hưởng $\frac{1}{2}$ kỷ phần) là diện tích đất trên.

[2.6] Về yêu cầu chia thừa kế:

- Xét yêu cầu của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (bà Quế) cho rằng: cụ Tùng mua diện tích đất và nhà thanh lý với giá 17.000.000đ, (nguồn tiền bà Quế gửi về là 7.000.000đ). Tuy nhiên, bà Quế, bà Nhung không xuất trình được giấy tờ, tài liệu chứng minh về số tiền gửi cụ Tùng mua nhà, đất thanh lý vào tháng 12/1995. Vì vậy, yêu cầu của bà Quế, bà Nhung đề nghị công nhận diện tích đất này là của cụ Chế, cụ Tùng là không có căn cứ xem xét.

- Xét yêu cầu của các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Tuấn, ông Hào) đề nghị công nhận diện tích đất này là tài sản riêng của cụ Tám HĐXX thấy rằng: căn cứ biên bản giao quyền sử dụng đất ở lâu dài hộ nhân dân” về việc cụ Tám chuyển giao diện tích đất cho anh Mai Văn Hạnh, được lập ngày 16/1/1996 (năm có lỗi tẩy xóa), không thể hiện chuyển giao diện tích đất bao nhiêu, số thửa đất nào, chỉ thể hiện phụ lục số 4; không thể hiện số tiền bán đất là bao nhiêu. Đối với 04 phiếu thu thể hiện người nộp là cụ Mai Thị Tám, tổng số tiền là 9.000.000đ.

Tuy nhiên, theo hồ sơ quản lý của UBND xã Nga Mỹ cũ bàn giao UBND thị trấn Nga Sơn thì thấy: diện tích đất và nhà thanh lý trên do cụ Tùng đứng tên mua. Tại sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số thứ tự 18 của cụ Trương Xuân Tùng thể hiện mua thanh lý tài sản vào tháng 12/1995, đối với diện tích đất 470m² (đất ở 200m², đất vườn 270m²), thửa đất 840, tờ bản đồ 04; số tiền 1.000.000đ; sử dụng vào mục đích làm nhà ở cùng cụ Tám và các con. Thời điểm này, cụ Tám và cụ Tùng chung sống cùng nhau nhưng giữa cụ Tùng và cụ Chế (vợ cả), chưa làm thủ tục ly hôn nên hôn nhân giữa cụ Chế và cụ Tùng đang tồn tại. Thời điểm cụ Tùng chết, cụ Tám cùng các con tiếp tục sử dụng nhà ở trên đất. Năm 2000, thực hiện đo đạc hồ sơ bản đồ địa chính, thì theo sổ mục kê không thể hiện chủ sử dụng đất với lý do UBND xã Nga Mỹ giao đất trái thẩm quyền, không đủ điều kiện để đăng ký tên chủ sử dụng trong sổ mục kê. Năm 2002, để giải quyết những trường hợp giao đất trái thẩm quyền đối với đất ở nông thôn để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho chủ sử dụng, UBND xã Nga Mỹ cũ lập hồ sơ đề nghị UBND huyện Nga Sơn để giải quyết các trường hợp tồn đọng, trong đó có hộ cụ Trương Xuân Tùng, có biên bản giao đất 470m² đất ở 200m², đất vườn 270m², tên chủ sử dụng đất là cụ Trương Xuân Tùng. Năm 2007, UBND xã Nga Mỹ cũ thực hiện việc mở rộng sân văn hóa xã nên diện tích

đất của cụ Tùng mua nằm trong khuôn viên quy hoạch. Diện tích đất này được đổi sang vị trí khác (thuộc thửa đất số 862, tờ bản đồ số 04, BĐ-ĐC. Do vậy, không có cơ sở chấp nhận xem xét đây là tài sản riêng của cụ Tám.

Xét yêu cầu của bị đơn ông Trương Viết Anh và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn cho rằng diện tích đất 470m² là đất ở, theo quyết định số 609/2004-QĐ/CT, ngày 25/6/2004 về việc giải quyết đất tồn đọng xã Nga Mỹ; Tuy nhiên, căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004; biên bản xác định diện tích sử dụng đất ở nông thôn, ngày 10/01/2004; biểu tổng hợp các trường hợp đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, ngày 27/6/2005 và tờ trình ngày 28/6/2005 thì không có cơ sở xác định diện tích đất 470m² là đất ở. Như vậy, diện tích đất 470m² (trong đó: đất ở 200m², đất vườn 270m²) là tài sản chung của cụ Tùng và cụ Tám.

[2.7] Vị trí, diện tích đất đo thực tế và thực hiện nghĩa vụ trên đất:

- Vị trí đất: phía Đông, Tây (giáp đất trống): đều 20m; phía Nam (giáp đường liên thôn) là 23,5m; phía Bắc (giáp đất ao ông Viết Anh sử dụng) là 23,5m;

- Diện tích đất: Diện tích đất 470m² (đất ở 200m²; đất vườn 270m²). Diện tích đất ở nằm phía Nam (giáp đường liên thôn đi UBND xã Nga Mỹ cũ); diện tích đất vườn nằm phía Bắc của thửa đất.

- Tài sản trên đất: chưa xây dựng công trình gì.

- Nghĩa vụ đóng thuế và các khoản thu: Sau khi thực hiện việc chuyển đổi thì gia đình cụ Tám và ông Viết Anh là người đang trực tiếp quản lý và khai thác trồng hoa màu trên toàn bộ diện tích trên. Cụ Tám là người thực hiện đóng góp các khoản thuế liên quan đến thửa đất; ông Viết Anh thực hiện việc tôn tạo, bồi thổ toàn bộ diện tích đất 470m².

[2.8] Phân chia di sản; trích công sức cho người có công:

2.8.1/ Phân chia di sản đối với diện tích đất 235m² (trong đó: đất ở 100m²; đất vườn 135m²) của cụ Tùng:

Giá trị đất ở: $2.500.000\text{đ}/1\text{m}^2 \times 200\text{m}^2 = 500.000.000\text{đ}$; đất vườn: $40.000\text{đ}/1\text{m}^2 \times 270\text{m}^2 = 10.800.000\text{đ}$

* Diện tích đất của cụ Tùng là 235m²; hàng thừa kế, gồm: bà Quế, bà Nhung, ông Trung, bà Tuấn, ông Viết Anh, ông Hào và trích 1 kỷ phần công sức + nộp thuế cho ông Viết Anh và cụ Tám (mỗi người hưởng $\frac{1}{2}$ suất). Tổng là 7 kỷ phần, mỗi kỷ phần được nhận diện tích đất ở 14,285m², giá trị là 35.712.500đ; đất vườn 19,285m², giá trị là 771.400đ. Như vậy:

- Cụ Tám nhận diện tích đất được chia là 235 m² (trong đó: đất ở 100m²; đất vườn 135m²); trích $\frac{1}{2}$ kỷ phần nộp thuế (trong đó: đất ở 7,14m²; đất vườn 9,64m²). Tổng diện tích ở là 107,14m², giá trị là 267.850.000đ; đất vườn là 144,64m², giá trị là 5.785.600đ. Như vậy, tổng diện tích đất cụ Tám được nhận là 251,78m², giá trị là 273.635.600đ.

- Bà Quế, bà Nhung, ông Trung, bà Tuấn, ông Hào, mỗi người được nhận diện tích đất ở $14,285\text{m}^2$, giá trị là 35.712.500đ; đất vườn $19,285\text{m}^2$, giá trị 771.400đ. Tổng diện tích đất là $33,57\text{m}^2$, giá trị là 36.483.900đ.

- Ông Trương Viết Anh nhận đất ở $14,285\text{m}^2$; đất vườn $19,285\text{m}^2$; Trích $\frac{1}{2}$ công sức duy trì bảo quản tài sản: đất ở $7,14\text{m}^2$; đất vườn $9,64\text{m}^2$); diện tích đất ông Viết Anh được nhận: đất ở $21,425\text{m}^2$, giá trị 53.562.500đ; đất vườn: $28,925\text{m}^2$, giá trị 1.157.000đ. Tổng diện tích đất là $50,35\text{m}^2$, giá trị tài sản 54.719.500đ.

2.8.2/ Diện tích đất chia cho mỗi kỹ phần được nhận: đất ở và đất vườn là $33,57\text{m}^2$ (chiều rộng là 1,6785m; chiều dài là 20m), giá trị là 36.483.900đ.

Căn cứ 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 ở, diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở 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 50m^2 và kích thước cạnh là 4m (không bao gồm phần diện tích nằm trong hành lang an toàn giao thông). Từ quy định trên, đối với diện tích đất ở và đất vườn chia cho mỗi kỹ phần được nhận không thể chia tách được.

Xét điều kiện cụ Tám và ông Viết Anh đang sử dụng ổn định và trồng hoa màu, trên đất. Diện tích đất ở và đất vườn cụ Tám được quyền quản lý, sử dụng là $251,78\text{m}^2$, giá trị là 273.635.600đ. Diện tích đất $218,22\text{m}^2$, (trong đó: đất ở $92,86\text{m}^2$, giá trị 232.150.000đ; đất vườn $125,36\text{m}^2$, giá trị 5.014.400đ), tổng giá trị là 237.164.400đ giao ông Viết Anh được quản lý, sử dụng. Ông Trương Viết Anh có trách nhiệm thanh toán lại giá trị về đất ở và đất vườn cho bà Quế, bà Nhung, ông Trung, ông Hào, bà Tuấn, mỗi người được nhận số tiền là 36.483.900đ.

2.8.3/ Về công tôn tạo, bồi thổ diện tích 470m^2 :

Năm 2012, ông Trương Viết Anh bồi thổ đối với diện tích đất 470m^2 , số tiền 120.000.000đ là có cơ sở xem xét.

Căn cứ công văn số 04/CV-UBND, ngày 10/01/2021 của UBND thị trấn Nga Sơn xác định: giá trị bồi thổ theo tuyến đường từ hộ ông Bình đi UBND xã Nga Mỹ cũ, diện tích đất 470m^2 (đất ở và đất vườn), trong cùng thửa đất sẽ có giá trị bồi thổ từ 200.000đ đến 400.000đ/ m^2 . Tuy nhiên, quá trình bồi thổ gia đình ông Viết Anh trực tiếp khai thác, trồng hoa màu và thu lợi trên đất. Do đó, HXĐXX chấp nhận giá trị công bồi thổ đối với diện tích đất trên là 300.000đ/ m^2 , giá trị là 141.000.000đ.

[2.9] Nghĩa vụ thanh toán:

* Giá trị đất ở + đất vườn: Ông Trương Viết Anh có nghĩa vụ thanh toán cho: Bà Quế, bà Nhung, ông Trung, ông Hào, bà Tuấn, mỗi người là 36.483.900đ (*Ba sáu triệu bốn trăm tám ba nghìn chín trăm đồng*).

* Thanh toán giá trị công bồi thổ cho ông Trương Viết Anh, buộc: Bà Quế, bà Nhung, ông Trung, bà Tuấn, ông Hào, mỗi người thanh toán là 10.071.000đ.

Cụ Mai Thị Tám không phải thanh toán số tiền là 75.534.000đ cho ông Trương Viết Anh, do ông không yêu cầu nên được HĐXX chấp nhận xem xét.

* Đối trừ nghĩa vụ: Ông Trương Viết Anh còn phải thanh toán lại cho bà Quế, bà Nhung, ông Trung, bà Tuấn, ông Hào, mỗi người là 26.412.900đ.

[3] Như vậy, các đương sự được nhận giá trị tài sản tại 02 thửa đất nêu trên, cụ thể:

Cụ Mai Thị Tám là 273.635.600đ (*Hai trăm bảy ba triệu sáu trăm ba lăm nghìn sáu trăm đồng*); bà Quế là 688.463.898đ (*Sáu trăm tám tám triệu bốn trăm sáu ba nghìn tám trăm chín tám đồng*); bà Nhung là 675.146.000đ (*Sáu trăm bảy lăm triệu một trăm bốn sáu nghìn đồng*); ông Trương Viết Anh là 544.291.500đ (*Năm trăm bốn bốn triệu hai trăm chín một nghìn năm trăm đồng*); ông Trung, bà Tuấn, ông Hào, mỗi người là 268.724.900đ (*Hai trăm sáu tám triệu bảy trăm hai tư nghìn đồng*);

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và định giá lại tài sản bà Nhung, ông Trương Viết Anh phải chịu chi phí theo quy định.

[5] Về án phí:

Cụ Mai Thị Tám, bà Trương Thị Quế, ông Trương Văn Trung 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 Trương Thị Nhung, ông Trương Viết Anh, bà Trương Thị Tuấn, ông Trương Văn Hào 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; khoản 1 Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 14; Điều 16 Luật hôn nhân gia đình; Điều 613; Điều 614; Điều 623, Điều 649, điểm a khoản 1 Điều 650, điểm a khoản 1 Điều 651; Điều 658 và Điều 660 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điểm đ 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 bà Trương Thị Nhung về “Tranh chấp về thừa kế tài sản” tại thửa đất 868, tờ bản đồ số 04 (BĐ-ĐC xã Nga Mỹ cũ) và thửa đất 862, tờ bản đồ số 04 (BĐ-ĐC xã Nga Mỹ cũ); địa chỉ: đều thuộc Tiểu khu Yên Hạnh 1, thị trấn Nga Sơn (xóm 1, xã Nga Mỹ cũ), huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa (có sơ đồ các thửa đất kèm theo).

2/ Trích chia cho ông Trương Viết Anh công sức duy trì, tôn tạo, xây dựng, đóng thuế tại thửa 868, tờ bản đồ số 04, diện tích đất ở 29,025 m² (*diện tích đất này cùng nằm trong phần diện tích đất ông Viết Anh được giao quản lý, sử dụng*).

3/ Về công tôn tạo, bồi thổ, đóng thuế cho cụ Tám và ông Trương Viết Anh tại thửa đất 862, tờ bản đồ số 04 (BĐ-ĐC xã Nga Mỹ cũ):

* Trích công sức duy trì bảo quản và đóng thuế cho cụ Tám và ông Trương Viết Anh, như sau:

+ Trích nghĩa vụ nộp thuế cho cụ Mai Thị Tám: diện tích đất là 16,78m² (trong đó: đất ở 7,14m²; đất vườn 9,64m²);

+ Trích công sức duy trì, bảo quản tài sản cho ông Trương Viết Anh: diện tích đất là 16,78m² (trong đó: đất ở 7,14m²; đất vườn 9,64m²).

(*Diện tích đất này đều nằm trong phần diện tích đất giao cụ Tám, ông Trương Viết Anh được quản lý, sử dụng*)

* Giá trị công bồi thổ, tôn tạo cho ông Viết Anh:

Buộc bà Quế, bà Nhung, ông Trung, bà Tuấn, ông Hào, mỗi người thanh toán số tiền là 10.071.000đ (*Mười triệu không trăm bảy một nghìn đồng*).

4/ Giao quyền quản lý, sử dụng diện tích đất ở 304,77m² tại thửa số 868, tờ bản đồ số 04 (BĐ-ĐC xã Nga Mỹ cũ), như sau:

* Giao bà Trương Thị Quế quản lý, sử dụng diện tích đất ở và tài sản trên đất như sau:

- Đất ở:

+ Vị trí từ ngõ đi vào sân (có 01 cây nhãn, 50 năm tuổi): phía Đông (giáp quốc lộ 10): 4,75m; phía Tây (giáp nhà tắm, sân nhà thờ): 4,75m; phía Nam (giáp nhà ông Bình, nhà bà Vệ): 11,6m; phía Bắc (giáp nhà, đất giao cho ông Viết Anh): 12,7m; diện tích đất ở là 57,7m².

+ Vị trí phía trong (gồm nhà thờ, sân, nhà tắm, vườn): phía Đông (giáp nhà tắm, đất chia bà Quế, ông Viết Anh) 14,45m; phía Tây (giáp nhà bà Vở) 13,9m; phía Nam (giáp nhà bà Vệ, nhà ông Công) 10,3m; phía Bắc (giáp đường liên xóm) 10,25m; diện tích đất ở là 145,5m².

Tổng diện tích đất ở là: 203,2m²; giá trị là 1.625.600.000đ (*Một tỷ sáu trăm hai lăm triệu sáu trăm nghìn đồng*)

- Tài sản: Nhà thờ, mái ngói, diện tích 44,37m²; nhà bếp, diện tích là 22,57m²; sân nhà thờ, diện tích 49,6m²; Bể nước mưa 7,8m³; sân lát gạch đỏ (giáp nhà mái bằng), diện tích 39,1m²; nhà tắm, diện tích 3,15m²; nhà vệ sinh (giáp nhà bếp), diện tích 5,28m²; mái tôn phía Nam (tôn thường), diện tích 7,2m²; Cây nhãn (trên 50 năm tuổi); tổng giá trị tài sản là 13.689.998đ.

Giá trị đất ở và tài sản trên đất là 1.639.662.998đ (*Một tỷ sáu trăm ba chín triệu sáu trăm sáu hai nghìn chín trăm chín tám đồng*).

****** Giao ông Trương Viết Anh quản lý, sử dụng diện tích đất ở và tài sản trên đất như sau:

- Đất ở: Phía Đông (giáp quốc lộ 10): 7,5m; phía Tây (giáp sân nhà thờ và nhà thờ): 7,5m; phía Nam (giáp sân đi vào khuôn viên và cây nhãn): 12,7m; phía Bắc (giáp đường liên xóm): 14,4m; diện tích đất ở là 101,6m²; giá trị là 812.800.000đ (*Tám trăm mười hai triệu tám trăm nghìn đồng*).

- Tài sản: 01 nhà mái bằng, diện tích 30m²; nền nhà mái bằng, diện tích 27,6m²; Chồng nóng (nhà bằng), lợp proximang, diện tích 30m²; nhà bán bình (giáp nhà bằng), diện tích 23,36m²; nhà bán bình hè (giáp quốc lộ 10), diện tích 16,79m²; tổng giá trị tài sản là 25.131.488đ.

Giá trị đất và tài sản là 837.931.488đ (*Tám trăm ba bảy triệu chín trăm ba một nghìn bốn trăm tám tám đồng*)

5/ Giao quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 470m² (trong đó: đất ở 200m² và đất vườn 270m²) tại thửa số 862, tờ bản đồ số 04 (BĐ-ĐC xã Nga Mỹ cũ), tính từ Tây sang Đông, như sau:

* Giao cụ Mai Thị Tám quyền quản lý sử dụng diện tích đất 251,78m² (trong đó: đất ở là 107,14m²; đất vườn là 144,64m²); tổng giá trị là 273.635.600đ.

Vị trí đất: phía Đông (giáp đất chia cho ông Viết Anh): 20m, phía Tây (giáp đất trống): 20m; phía Nam (giáp đường liên thôn): 12,589m (*làm tròn số là 12,6m*); phía Bắc (giáp ao): 12,589m (*làm tròn số là 12,6m*);

* Giao ông Trương Viết Anh quản lý sử dụng diện tích đất 218,22m², (trong đó: đất ở 92,86m²; đất vườn 125,36m²), tổng giá trị là 237.164.400đ.

Vị trí đất: phía Đông (giáp đất trống): 20m; phía Tây (giáp đất chia cho cụ Tám): 20m; phía Nam (giáp đường liên thôn): 10,911m (*làm tròn số là 10,9m*); phía Bắc (giáp ao): 10,911m (*làm tròn số là 10,9m*);

6/ Cụ Mai Thị Tám, bà Trương Thị Quế, ông Trương Viết Anh 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.

7/ Nghĩa vụ thanh toán:

7.1/ Đối với thửa đất số 868, tờ bản đồ số 04 (BĐ-ĐC xã Nga Mỹ cũ):

* Bà Trương Thị Quế có nghĩa vụ thanh toán cho:

- Bà Trương Thị Nhung là 638.663.000đ (*Sáu trăm ba tám triệu sáu trăm sáu ba nghìn đồng*);

- Ông Trương Văn Trung là 232.241.000đ (*Hai trăm ba hai triệu hai trăm bốn một nghìn đồng*);

- Ông Trương Viết Anh là 129.357.000đ (*Một trăm hai chín triệu ba trăm năm bảy nghìn đồng*);

- Bà Trương Thị Tuấn, ông Trương Văn Hào, mỗi người là 41.000đ (*Bốn một nghìn đồng*);

* Ông Trương Viết Anh có nghĩa vụ thanh toán cho: Bà Trương Thị Tuấn, ông Trương Văn Hào, mỗi người là 232.200.000đ (*Hai trăm ba hai triệu hai trăm nghìn đồng*);

7.2/ Đối với thửa đất 862, tờ bản đồ số 04 (BĐ-ĐC xã Nga Mỹ cũ):

* Giá trị đất: Ông Trương Viết Anh có nghĩa vụ thanh toán cho: Bà Trương Thị Quế; bà Trương Thị Nhung; ông Trương Văn Trung; bà Trương Thị Tuấn; ông Trương Văn Hào, mỗi người là 36.483.900đ (*Ba sáu triệu bốn trăm tám ba nghìn chín trăm đồng*)

* Giá trị công tôn tạo, bồi thổ cho ông Trương Viết Anh, cụ thể:

Bà Quế, bà Nhung, ông Trung, bà Tuấn, ông Hào, mỗi người thanh toán số tiền là 10.071.000đ (*Mười triệu không trăm bảy một nghìn đồng*).

* Đối trừ nghĩa vụ về việc thanh toán giá trị đất và công bồi thổ (tại thửa 862, tờ bản đồ số 04): Ông Trương Viết Anh còn phải thanh toán lại cho bà Quế; bà Nhung; ông Trung; ông Hào; bà Tuấn, mỗi người là 26.412.900đ (*Hai sáu triệu bốn trăm mười hai nghìn chín trăm đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án 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.

8/ Về án phí:

- Cụ Mai Thị Tám, bà Trương Thị Quế, ông Trương Văn Trung được miễn nộp tiền án phí DSST theo quy định.

- Bà Trương Thị Nhung phải chịu án phí DSST là 31.000.000 (*Ba một triệu đồng*) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí DSST bà đã nộp 14.000.000đ (*Mười bốn triệu đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0005972, ngày 23/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nga Sơn; bà Nhung còn phải nộp số tiền 17.000.000đ (*Mười bảy triệu đồng*).

- Bà Trương Thị Tuấn phải nộp 13.436.000 (*Mười ba triệu bốn trăm ba sáu nghìn đồng*) án phí DSST;

- Ông Trương Văn Hào phải nộp 13.436.000 (*Mười ba triệu bốn trăm ba sáu nghìn đồng*) án phí DSST;

- Ông Trương Viết Anh phải nộp 25.771.000đ (*Hai lăm triệu bảy trăm bảy một nghìn đồng*) án phí DSST.

9/ Quyền kháng cáo: Bà Nhung, ông Trương Viết Anh, cụ Tám, bà Quế, ông Trung, bà Hằng có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bà Tuấn, ông Hào, UBND thị trấn Nga Sơn có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Nga Sơn;
- Các đương sự;
- Phòng GD- KT Tòa án tỉnh;
- Chi cục THADS huyện Nga Sơn;
- UBND thị trấn Nga Sơn;
- 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

Dương Thị Thắm Nguyễn Văn Quân

Lê Thị Huệ

