

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 1182/2019/DS-ST

Ngày: 20-9-2019

V/v tranh chấp về thừa kế,  
yêu cầu hủy Giấy chứng nhận  
và hủy nội dung thay đổi tại  
Giấy chứng nhận.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

***Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:*** Bà Trần Thị Lệ Uyên

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Phạm Công Nhân

2. Bà Nguyễn Thị Thanh Mai

**- *Thư ký phiên tòa:*** Bà Phạm Thị Mỹ Tây -Thư ký Tòa án nhân dân  
Thành phố Hồ Chí Minh.

**- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh*** tham gia  
phiên tòa: Ông Phan Văn Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 11 và ngày 20 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 429/2017/TLST-DS ngày 13 tháng 4 năm 2017 về việc “Tranh chấp về thừa kế tài sản, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận và hủy nội dung thay đổi tại Giấy chứng nhận” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3723/2019/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 8 năm 2019 giữa các đương sự:

**- *Nguyên đơn:*** Ông Mai Công H, sinh năm 1957.

Địa chỉ: 20A Ấp 4, xã S, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Mai Công H:* Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1984.

Địa chỉ: 628/27 H, Phường 12, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- *Bị đơn:***

1. Ông Mai Công L, sinh năm 1967.

Địa chỉ: 12/6B Ấp 1, xã Y, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Mai Công L: Bà Nguyễn Trần Chiêu D, sinh năm 1973.*

*Địa chỉ: 112/4A ấp T, xã U, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.*

2. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1970.

*Địa chỉ: 12/6B Ấp 1, xã Y, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.*

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

1. Bà Mai Thị G, sinh năm 1961.

*Địa chỉ: 41/1A Ấp 7, xã Y, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.*

2. Bà Mai Thị T, sinh năm 1964.

*Địa chỉ: 78/5 ấp P, xã G, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.*

3. Bà Mai Thị T, sinh năm 1971.

*Địa chỉ: 20/23B ấp K, xã U, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.*

4. Bà Mai Thị D, sinh năm 1969.

*Địa chỉ: C8 ấp V, xã G, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.*

5. Ông Mai Công C, sinh năm 1970.

6. Bà Mai Thị H, sinh năm 1971.

*Cùng địa chỉ: 12/6 Ấp 1, xã Y, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.*

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Mai Thị D, ông Mai Công C, bà Mai Thị H: Ông Mai Công H.*

7. Ông Mai Công H1, sinh năm 2000 (xin vắng mặt).

*Địa chỉ: 12/6B Ấp 1, xã Y, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.*

8. Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh.

*Địa chỉ: 12 L, Phường 7, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.*

*Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn L (xin vắng mặt).*

9. Ủy ban nhân dân huyện B

*Địa chỉ: 01 Lý Nam Đế, thị trấn B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.*

*Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Ưu T (xin vắng mặt).*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Nguyên đơn ông Mai Công H do ông Nguyễn Hữu T làm đại diện trình bày:

Ông Mai Công H là con của ông Mai Công P (chết ngày 26/12/2009) và bà Hồ Thị S (chết ngày 27/10/2018). Cha mẹ ông H có 08 người con chung gồm: Ông Mai Công H, bà Mai Thị G, bà Mai Thị T, ông Mai Công L, bà Mai Thị D, ông Mai Công C, bà Mai Thị H, bà Mai Thị T. Ngoài những người kể trên, cha mẹ ông H không còn vợ hoặc chồng hoặc người con riêng nào khác.

Khi còn sống cha mẹ ông H tạo lập được tài sản là một phần đất diện tích 4.183m<sup>2</sup> gồm thửa 97 Tờ bản đồ số 3 diện tích 905m<sup>2</sup>; Thửa 98 Tờ bản đồ số 3 diện tích 1.114m<sup>2</sup>; Thửa 194 Tờ bản đồ số 4 diện tích 2.164m<sup>2</sup> tại xã Y, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00101QSDĐ/25-01-92 số 05/QĐ-UB ngày 25/01/1992 của Ủy ban nhân dân huyện B. Năm 2002, cha mẹ ông H chuyển nhượng trọn thửa 194 diện tích 2.164m<sup>2</sup> cho ông Phạm Đức T nên diện tích thực tế còn lại thửa 97, 98 là 2.019m<sup>2</sup>. Hiện Giấy chứng nhận của ông P bản chính do ông H giữ, không thể chấp Ngân hàng hoặc cầm cố cho ai.

Sau khi ông Mai Công P chết, bà Hồ Thị S và các con thỏa thuận phân chia di sản của P nhưng do ông Mai Công L có nhu cầu làm Giấy chứng nhận trước để vay vốn làm ăn nên bà S và các con ký giấy ưng thuận theo hình thức tặng cho để ông L được cấp giấy chứng nhận.

Ngày 17/4/2012, ông Mai Công L và vợ là bà Nguyễn Thị D được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00489 với diện tích 318,7m<sup>2</sup>.

Ngày 20/4/2012, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B cập nhật thay đổi tại Trang bổ sung của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00101QSDĐ/25-01-92 số 05/QĐ-UB ngày 25/01/1992 của ông Mai Công P với nội dung thu hồi diện tích 318,7m<sup>2</sup> để cấp Giấy chứng nhận cho ông Mai Công L và bà Nguyễn Thị D.

Năm 2016, bà S và các con phân chia phần đất còn lại của ông P thì ông L yêu cầu phải chia thừa kế cho ông.

Nay ông Mai Công H khởi kiện yêu cầu:

1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00489 ngày 17/4/2012 của Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Mai Công L và bà Nguyễn Thị D.

2. Hủy cập nhật thay đổi tại Trang bổ sung của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00101QSDĐ/25-01-92 số 05/QĐ-UB ngày 25/01/1992 của Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Mai Công P với nội dung thu hồi diện tích 318,7m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 97 tờ số 3 để cấp Giấy chứng nhận cho ông Mai Công L và bà Nguyễn Thị D.

3. Chia thừa kế theo pháp luật đối với di sản của ông Mai Công P.

Đối với Di chúc số 004014 ngày 14/3/2017 của bà Hồ Thị S được Văn phòng Công chứng O chứng nhận với nội dung bà S để lại phần tài sản của bà và phần bà S được hưởng thừa kế từ ông Mai Công P cho ông Mai Công H, ông Mai Công C và bà Mai Thị H, ông Mai Công H yêu cầu Tòa án công nhận di chúc của bà S.

Trong trường hợp Tòa án giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông L và bà D, nếu ông

L muốn có con đường đi vào đất thì ông L, bà D phải trả cho ông H và các thừa kế khác giá trị quyền sử dụng đất tương ứng với diện tích con đường.

Về chứng thư thẩm định giá đã hết thời hạn 06 tháng nhưng ông H không yêu cầu định giá hoặc thẩm định giá lại, đồng ý với giá thẩm định.

Về công sức đóng góp và chi phí mai táng, ông H không yêu cầu.

Về chi phí đo vẽ, định giá ông H tự nguyện chịu.

Ngoài ra, đối với di sản của ông Mai Công P và bà Hồ Thị S, ông H yêu cầu bán chia giá trị, giá trị di sản sẽ được xác định tại thời điểm thi hành án. Về phần xây dựng trên đất gồm có nhà của bà S và chuồng trại của bà Mai Thị G, bà Mai Thị T, ông H không tranh chấp, đồng ý nhập vào giá trị quyền sử dụng đất để chia.

\*Bị đơn ông Mai Công L do bà Nguyễn Trần Chiêu D làm đại diện trình bày:

Ông Mai Công L xác nhận về cha mẹ, hàng thừa kế và di sản thừa kế đúng như nguyên đơn trình bày.

Tuy nhiên, khi ông Mai Công P còn sống đã cho ông L một phần đất 318,7m<sup>2</sup>, ông L đã xây dựng nhà ở và sử dụng ổn định từ năm 1995 đến nay. Sau khi ông P chết, ngày 13/01/2012 mẹ và các anh chị em đã lập Tờ đồng ý thuận tái xác nhận việc cha mẹ cho ông L phần đất nêu trên vào năm 1995.

Ngày 17/4/2012, ông Mai Công L, bà Nguyễn Thị D được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00489 với diện tích được công nhận là 291,4m<sup>2</sup>, diện tích không được công nhận là 27,3m<sup>2</sup>. Hiện Giấy chứng nhận bản chính do ông L và bà D giữ, không thể chấp Ngân hàng hoặc cầm cố cho ai.

Đối với khởi kiện của ông Mai Công H yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông L và yêu cầu hủy cập nhật biến động tại Giấy chứng nhận của ông P, ý kiến của ông L không đồng ý vì phần đất 318,7m<sup>2</sup> ông L được cha mẹ cho từ năm 1995, không phải là di sản thừa kế.

Đối với khởi kiện của ông H yêu cầu chia thừa kế di sản của ông P, ông L chỉ đồng ý chia phần diện tích còn lại sau khi đã trừ 318,7m<sup>2</sup> đất mà ông L được cho. Ông L đồng ý bán di sản ông P chia giá trị, giá trị di sản sẽ được xác định tại thời điểm thi hành án. Về phần xây dựng trên đất gồm có nhà của bà S và chuồng trại của bà Mai Thị G, bà Mai Thị T, ông L không tranh chấp, đồng ý nhập vào giá trị quyền sử dụng đất để chia.

Trong trường hợp Tòa án công nhận nhà đất cho ông L, ông L đồng ý trả cho ông H và các thừa kế khác giá trị quyền sử dụng đất tương ứng với diện tích lối đi vào nhà.

Đối với di sản của bà Hồ Thị S, ông L rút yêu cầu phản tố, không yêu cầu Tòa án giải quyết và không có ý kiến gì đối với di chúc của bà S.

Về chứng thư thẩm định giá đã hết thời hạn 06 tháng nhưng ông L không yêu cầu định giá hoặc thẩm định giá lại, đồng ý với giá thẩm định.

Về công sức đóng góp và chi phí mai táng, ông L không yêu cầu.

Về chi phí thẩm định giá ông L tự nguyện chịu.

\* Bị đơn bà Nguyễn Thị D trình bày:

Bà thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông Mai Công L.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị T, bà Mai Thị T, bà Mai Thị G trình bày:

Bà Mai Thị T, bà Mai Thị G, bà Mai Thị T thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về cha mẹ, hàng thừa kế và di sản thừa kế. Các bà đồng ý với ý kiến của ông Mai Công L về việc cha mẹ đã cho ông L phần đất 318,7m<sup>2</sup> xây nhà năm 1995. Đối với yêu cầu của ông Mai Công H yêu cầu chia thừa kế của ông Mai Công P, các bà đồng ý bán di sản chia giá trị sau khi đã trừ phần diện tích trên cho ông L.

Đối với phần xây dựng trên đất gồm có nhà của bà S, chuồng trại của bà và Bà Gái và bà Thảo, các bà tự nguyện không tranh chấp giá trị phần nhà bà S và không yêu cầu hoàn trả giá trị phần xây dựng chuồng trại mà đồng ý nhập vào giá trị quyền sử dụng đất để chia. Đồng thời tự nguyện không yêu cầu ông L thanh toán cho các bà giá trị lỗi đi.

Về chứng thư thẩm định giá đã hết thời hạn 06 tháng nhưng các bà không yêu cầu định giá hoặc thẩm định giá lại, đồng ý với giá thẩm định.

Về công sức đóng góp và chi phí mai táng, các bà không yêu cầu.

Đối với di sản của bà Hồ Thị S, bà Mai Thị T, bà Mai Thị G, bà Mai Thị T rút yêu cầu độc lập, không yêu cầu Tòa án giải quyết và không có ý kiến gì đối với di chúc của bà S.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị D, bà Mai Thị H, ông Mai Công C do ông Mai Công H làm đại diện có cùng ý kiến và yêu cầu như ông H.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Công H1 là con của ông L và bà D không có ý kiến gì và xin vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố do ông Lê Văn L làm đại diện trình bày:

Phần đất mà ông Mai Công H yêu cầu chia thừa kế có nguồn gốc là đất gia tộc của ông Mai Công P là cha ông H. Năm 1992, ông P được cấp Giấy chứng nhận. Năm 1995 ông P cho ông Mai Công L 318,7m<sup>2</sup> đất xây nhà, năm 2014 ông L xây dựng thêm phần nhà phía sau không bị xử phạt, không ai tranh chấp. Ngày 13/01/2012, bà S và các thừa kế lập Tờ đồng ưng thuận tái xác nhận việc ông P và bà S cho ông L phần đất năm 1992.

Trình tự cấp Giấy chứng nhận cho ông L và bà D thực hiện đúng theo Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ, đồng thời thủ tục

cập nhật tại Giấy chứng nhận của ông P được thực hiện đúng theo Điều 12, Điều 22 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ tài nguyên và Môi trường.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện B do ông Lê Ưu T làm đại diện trình bày:

Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00489 ngày 17/4/2012 cho ông Mai Công L và bà Nguyễn Thị D là đúng theo quy định pháp luật nên không đồng ý với khởi kiện của ông Mai Công H yêu cầu hủy Giấy chứng nhận nêu trên.

\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Vụ án được Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý đúng thẩm quyền, còn thời hiệu khởi kiện. Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý và xét xử tại phiên tòa. Về phía đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền của mình do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định.

Về nội dung: Đối với Tờ đồng ưng thuận ngày 13/01/2012 của bà Hồ Thị S và các con, ông Mai Công H thừa nhận có ký vào tờ ưng thuận, nội dung văn bản thể hiện ông Mai Công L được ông P và bà S cho 318,7m<sup>2</sup> đất cất nhà, không có nội dung nào ông L nhận phần đất này là di sản thừa kế. Do đó việc ông H yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00489 ngày 17/4/2012 của ông Mai Công L, bà Nguyễn Thị D và hủy nội dung cập nhật tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P là không có căn cứ chấp nhận. Tại phiên tòa các đương sự thống nhất phát mãi tài sản để chia giá trị nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Mai Công H về việc chia thừa kế di sản của ông P và công nhận di chúc của bà S; Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận của ông L, bà D và hủy cập nhật biến động tại Giấy chứng nhận của ông P. Về việc hoàn trả giá trị lỗi đi, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định pháp luật; Về việc đương sự rút yêu cầu phản tố và rút yêu cầu độc lập, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết; Về án phí các đương sự chịu tương ứng với giá trị tài sản được nhận, riêng đương sự là người cao tuổi nên theo quy định sẽ được miễn án phí.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

**[1]** Về thẩm quyền thụ lý:

Ngày 15/3/2017, ông Mai Công H, bà Hồ Thị S khởi kiện yêu cầu chia thừa kế di sản ông Mai Công P chết năm 2009 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00489 ngày 17/4/2012 của Ủy ban nhân dân huyện B, hủy phần cập nhật nội dung thay đổi tại Giấy chứng nhận nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự, Khoản

### 3, Khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính.

Đối với việc rút đơn phản tố của ông Mai Công L và việc rút đơn yêu cầu độc lập của bà Mai Thị G, bà Mai Thị T, bà Mai Thị T, xét thấy đây là ý chí tự nguyện của đương sự không trái quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập của các đương sự nêu trên.

#### [2] Về sự vắng mặt của đương sự:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện B, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố, ông Mai Công H1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Xét đây là ý chí tự nguyện của đương sự phù hợp với Khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

#### [3] Tại phiên tòa các đương sự đồng ý xác nhận:

- Giấy tờ nhà bản chính không thể chấp Ngân hàng, không cầm cố cho ai.
- Thống nhất phát mãi tài sản để chia giá trị, giá trị tài sản sẽ được xác định tại thời điểm thi hành án.
- Thống nhất giá trị thẩm định, không yêu cầu định giá lại.
- Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí đo vẽ, định giá. Bị đơn tự nguyện chịu chi phí thẩm định giá.

#### [4] Về nội dung khởi kiện:

Ông Mai Công P và bà Hồ Thị S chung sống có 08 người con gồm: Ông Mai Công H, bà Mai Thị G, bà Mai Thị T, ông Mai Công L, bà Mai Thị D, ông Mai Công C, bà Mai Thị H, bà Mai Thị T. Ngoài ra, ông P và bà S không có vợ, hoặc chồng hoặc người con riêng nào khác.

Khi còn sống, ông Mai Công P và bà Hồ Thị S có một phần đất diện tích 4.183m<sup>2</sup> gồm thửa 97 Tờ bản đồ số 3 diện tích 905m<sup>2</sup>; Thửa 98 Tờ bản đồ số 3 diện tích 1.114m<sup>2</sup>; Thửa 194 Tờ bản đồ số 4 diện tích 2.164m<sup>2</sup> tại xã Y, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00101QSDĐ/25-01-92 số 05/QĐ-UB ngày 25/01/1992 của Ủy ban nhân dân huyện B. Tuy nhiên, diện tích hiện nay còn 2.019m<sup>2</sup> (đo vẽ thực tế là 2.303m<sup>2</sup>) do trước đó đã chuyển nhượng trọn thửa 194 cho người khác.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Mai Công H, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

#### [5.1] Về thời hiệu thừa kế:

Căn cứ Điều 623 Bộ luật dân sự quy định thời hiệu khởi kiện về thừa kế đối với bất động sản là 30 năm kể từ thời điểm mở thừa kế. Nhận định ông Mai Công P chết ngày 26/12/2009 không để lại di chúc, ngày 13/4/2017 Tòa án thụ lý vụ án nên còn thời hiệu khởi kiện chia thừa kế.

#### [5.2] Về hàng thừa kế:

Căn cứ Điều 651 Bộ luật dân sự, xác định những người thừa kế theo pháp luật của ông Mai Công P gồm 09 người là vợ bà Hồ Thị S, các con ông Mai Công H, bà Mai Thị G, bà Mai Thị T, ông Mai Công L, bà Mai Thị D, ông Mai Công C, bà Mai Thị H, bà Mai Thị T.

Căn cứ Điều 626 Bộ luật dân sự, xác định những người thừa kế theo di chúc của bà Hồ Thị S là ông Mai Công H, ông Mai Công C và bà Mai Thị H.

**[5.3] Về di sản thừa kế:**

Qua lời thừa nhận của các đương sự và tài liệu có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định phần đất thuộc thửa 97 diện tích 905m<sup>2</sup> và thửa 98 diện tích 1.114m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00101QSĐĐ/25-01-92 số 05/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Mai Công P ngày 25/01/1992 với tổng diện tích là 2.019m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, theo Bản đồ hiện trạng vị trí –Xác định ranh ngày 21/8/2017 của Trung tâm đo đạc bản đồ, thửa 97 diện tích 905,0m<sup>2</sup> và thửa 98 diện tích 1.111,7m<sup>2</sup>. Về vấn đề này tại Văn bản số 3654/UBND ngày 21/9/2018 của Ủy ban nhân dân huyện B cho biết diện tích hai thửa bị giảm so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do đo vẽ xác định ranh không chính xác.

Tại phiên tòa, các đương sự không có tranh chấp về diện tích đất nên căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1992 của ông P xác định tổng diện tích 2.019m<sup>2</sup> là tài sản của ông Mai Công P và bà Hồ Thị S.

**[6] Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Mai Công H, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:**

**[6.1] Về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00489 ngày 17/4/2012 của Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Mai Công L và bà Nguyễn Thị D.**

Hội đồng xét xử xét,

Căn cứ xác nhận của các đương sự, nhận thấy nguồn gốc phần đất 318,7m<sup>2</sup> mà ông L và bà D được cấp giấy là do ông Mai Công P khi còn sống đã cho vợ chồng ông L xây nhà năm 1995.

Căn cứ Tờ đồng ưng thuận ngày 13/01/2012 của bà Hồ Thị S và các con ông Mai Công H, bà Mai Thị G, bà Mai Thị T, bà Mai Thị D, ông Mai Công C, bà Mai Thị H, bà Mai Thị T, nhận thấy các thừa kế của ông P đồng xác nhận ông Mai Công L được cha mẹ cho 318,7m<sup>2</sup> đất vào năm 1995 để xây nhà và nay đồng ý để ông L toàn quyền sử dụng và đăng ký cấp giấy đối với nhà, đất nói trên.

Tại phiên tòa, ông H xác nhận khi lập Tờ đồng ưng thuận có họp mặt gia đình nên ông biết mục đích lập giấy là để chia đất cho ông L nhưng ông không có đọc kỹ nội dung.

Từ những căn cứ trên, có cơ sở xác định năm 1995 ông L đã được cha mẹ cho 318,7m<sup>2</sup> đất xây nhà ở ổn định không ai tranh chấp, năm 2012 mẹ và các



anh chị em của ông L tiến hành lập giấy tái xác nhận việc cho đất nêu trên và cam kết không khiếu nại về nhà, đất của ông L.

Ngoài ra, khi cấp Giấy chứng nhận cho ông L, Ủy ban nhân dân huyện B đã thực hiện đúng trình tự thủ tục và niêm yết công khai đúng thời gian quy định, trong thời gian đó không có ai khiếu nại hoặc phản đối việc cấp giấy cho ông L.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng không có căn cứ chấp nhận khởi kiện của ông Mai Công H yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00489 ngày 17/4/2012 của Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Mai Công L và bà Nguyễn Thị D.

**[6.2]** Về yêu cầu hủy nội dung cập nhật thay đổi tại Trang bổ sung của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00101QSDĐ/25-01-92 số 05/QĐ-UB ngày 25/01/1992 của Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Mai Công P.

Như trên đã phân tích, việc Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Mai Công L và bà Nguyễn Thị D là đúng nên việc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B đăng ký thay đổi ngày 20/4/2012 với nội dung thu hồi một phần thửa 97 tờ số 3 diện tích 318,7m<sup>2</sup> để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Mai Công L và bà Nguyễn Thị D là đúng quy định pháp luật. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu nêu trên của ông Mai Công H.

**[6.3]** Về yêu cầu chia thừa kế di sản của ông Mai Công P.

Như trên đã nhận định, tài sản của ông P và bà S là 2.019m<sup>2</sup> đất, do Hội đồng xét xử đã công nhận diện tích 318,7m<sup>2</sup> cho ông L và bà D nên tài sản của ông P và bà S còn 1.700,3m<sup>2</sup> đất.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Mai Công P năm 1992 gồm có 03 thửa liền kề không có lối đi. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông L, bà D thể hiện có lối đi vào căn nhà của ông L, bà D. Theo Bản đồ hiện trạng vị trí –Xác định ranh ngày 21/8/2017 thể hiện ở vị trí số (8) có một lối đi 88,2m<sup>2</sup> vào nhà đất của ông L, bà D.

Tại phiên tòa, các đương sự xác nhận đây là lối đi tự phát, chưa được Nhà nước công nhận nên vẫn thuộc về di sản của ông P và bà S. Do căn nhà của ông L bị vây bọc bởi đất của ông P, bà S và không có lối đi ra đường công cộng, nên theo quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự, để được hưởng quyền về lối đi ông L, bà D phải đền bù cho những người thừa kế của ông P, bà S giá trị quyền sử dụng đất tương ứng với 88,2m<sup>2</sup> diện tích lối đi. Ý kiến của ông H cũng thống nhất cho bị đơn được tiếp tục sử dụng lối đi theo hiện trạng nhưng phải thanh toán giá trị cho ông và bà Mai Thị D, bà Mai Thị H, ông Mai Công C. Đối với bà Mai Thị G, bà Mai Thị T, bà Mai Thị T không yêu cầu ông L và bà D thanh toán giá trị lối đi, Hội đồng xét xử ghi nhận.

Như vậy, phần đất 2.019m<sup>2</sup> của ông P và bà S sau khi trừ đi 318,7m<sup>2</sup> cho ông L và bà D còn lại 1.700,3m<sup>2</sup> đất, tiếp tục trừ 88,2m<sup>2</sup> diện tích lối đi cho ông L, bà D. Vậy di sản còn lại của ông P và bà S còn 1.612,1m<sup>2</sup>, mỗi người được sở hữu ½ tài sản tương đương với 806,05m<sup>2</sup> đất.

Do ông Mai Công P chết không để lại di chúc nên di sản của ông P được chia đều cho 09 người thừa kế của ông P gồm vợ bà Hồ Thị S, các con ông Mai Công H, bà Mai Thị G, bà Mai Thị T, ông Mai Công L, bà Mai Thị D, ông Mai Công C, bà Mai Thị H, bà Mai Thị T. Mỗi người được hưởng một phần bằng nhau là 89,56m<sup>2</sup> đất.

Ghi nhận các đương sự thống nhất phát mãi tài sản để chia giá trị, sau khi trừ các chi phí có liên quan đến việc phát mãi hoặc đấu giá tài sản, giá trị còn lại sẽ được chia cho các thừa kế theo tỷ lệ.

### **[6.3] Về việc thanh toán giá trị lối đi.**

Theo Chứng thư thẩm định giá, giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp là 5.295.000 đồng/m<sup>2</sup>. Vậy giá trị lối đi 88,2m<sup>2</sup> thành tiền là 467.019.000 đồng được chia đều cho 8 người con của ông P và bà S, mỗi người được nhận 58.377.375 đồng.

Buộc ông Mai Công L và bà Nguyễn Thị D có trách nhiệm thanh toán cho ông Mai Công H, ông Mai Công C, bà Mai Thị H, bà Mai Thị D mỗi người 58.377.375 đồng.

Ghi nhận bà Mai Thị G, bà Mai Thị T và bà Mai Thị T không yêu cầu ông L và bà D thanh toán giá trị lối đi.

Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền cho những người có tên nêu trên, ông L và bà D được quyền sử dụng lối đi 88,2m<sup>2</sup> có vị trí số (8) tại Bản đồ hiện trạng vị trí –Xác định ranh ngày 21/8/2017.

### **[6.3] Về yêu cầu công nhận di chúc của bà Hồ Thị S.**

Ngày 14/3/2017 bà Hồ Thị S lập di chúc để lại tài sản của mình và phần bà được hưởng từ ông Mai Công P cho ông Mai Công H, ông Mai Công C và bà Mai Thị H, được Văn phòng Công chứng O công chứng số 004014 ngày 14/3/2017.

Trong vụ án này không ai phản đối di chúc của bà Hồ Thị S, di chúc được công chứng ngày 14/3/2017 đúng quy định tại Điều 635, Điều 636 Bộ luật dân sự nên có căn cứ công nhận tính hợp pháp của di chúc bà Hồ Thị S.

Vậy ngoài 806,05m<sup>2</sup> là phần tài sản riêng của bà S, bà còn được hưởng thừa kế từ ông P 89,56m<sup>2</sup>, tổng cộng phần di sản của bà S là 895,61m<sup>2</sup> đã di chúc cho ông Mai Công H, ông Mai Công C và bà Mai Thị H.

Ghi nhận ông H đồng ý phát mãi tài sản để nhận giá trị.

Do những người thừa kế theo di chúc không yêu cầu chia giá trị cụ thể nên Hội đồng xét xử không xét. Nếu sau này có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

[7] Từ những nhận định trên, nhận thấy không có căn cứ chấp nhận khởi kiện của ông Mai Công H yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00489 ngày 17/4/2012 của Ủy ban nhân dân huyện B và hủy phần cập nhật nội dung thay đổi tại Giấy chứng nhận của ông Mai Công P. Chấp nhận khởi kiện của ông Mai Công H yêu cầu chia thừa kế của ông Mai Công P và công nhận di chúc của bà Hồ Thị S.

Phân chia di sản của ông Mai Công P và bà Hồ Thị S như sau:

- Ông Mai Công H, ông Mai Công C và bà Mai Thị H được hưởng thừa kế theo di chúc của bà Hồ Thị S là 895,61m<sup>2</sup> tương đương 55,56% giá trị tài sản.

- Ông Mai Công H, bà Mai Thị T, bà Mai Thị G, bà Mai Thị T, ông Mai Công L, bà Mai Thị H, ông Mai Công C, bà Mai Thị D mỗi người được hưởng thừa kế của ông Mai Công P là 89,56m<sup>2</sup> tương đương 5,55% giá trị tài sản.

Ghi nhận các đương sự thống nhất phát mãi tài sản để chia giá trị, sau khi trừ các chi phí có liên quan đến việc phát mãi hoặc đấu giá tài sản, giá trị còn lại sẽ được chia cho các thừa kế theo tỷ lệ nêu trên.

Về giá trị lỗi đi, buộc ông Mai Công L và bà Nguyễn Thị D có trách nhiệm thanh toán cho ông Mai Công H, ông Mai Công C, bà Mai Thị H, bà Mai Thị D mỗi người 58.377.375 đồng.

Ghi nhận bà Mai Thị G, bà Mai Thị T và bà Mai Thị T không yêu cầu ông L và bà D thanh toán giá trị lỗi đi.

Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền cho những người có tên nêu trên, ông L và bà D được quyền sử dụng lỗi đi 88,2m<sup>2</sup> có vị trí số (8) tại Bản đồ hiện trạng vị trí –Xác định ranh ngày 21/8/2017.

[8] Về chi phí tố tụng:

Ông Mai Công H tự nguyện chịu chi phí đo vẽ, định giá và đã thực hiện xong.

Ông Mai Công L tự nguyện chịu chi phí thẩm định giá và đã thực hiện xong.

[9] Về án phí:

Các đương sự phải chịu án phí tương ứng với giá trị tài sản được nhận.

Riêng ông Mai Công C và bà Mai Thị H còn phải chịu thêm án phí tương ứng với phần thừa kế theo di chúc. Ông Mai Công L chịu thêm án phí không có giá ngạch đối với quyền sử dụng lỗi đi.

Ông Mai Công H thuộc trường hợp người cao tuổi theo quy định của Luật người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 5 Điều 26, Điều 35, Điều 37, Khoản 2 Điều 227, Khoản 1 Điều 228, Điều 273, Điều 479 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 32 Luật tố tụng hành chính;

Căn cứ Điều 254, Điều 623, Điều 635, Điều 636, Điều 651, Điều 659, Điều 660 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

### **Tuyên xử:**

**1.** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Mai Công H về việc chia thừa kế và công nhận di chúc.

Xác định di sản của ông Mai Công P và bà Hồ Thị S là 1.612,1m<sup>2</sup> đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00101QSDĐ/25-01-92 số 05/QĐ-UB ngày 25/01/1992 của Ủy ban nhân dân huyện B. Phân chia di sản của ông Mai Công P và bà Hồ Thị S như sau:

- Ông Mai Công H, ông Mai Công C và bà Mai Thị H được hưởng thừa kế theo di chúc của bà Hồ Thị S là 895,61m<sup>2</sup> tương đương 55,56% giá trị tài sản.

- Ông Mai Công H, bà Mai Thị T, bà Mai Thị G, bà Mai Thị T, ông Mai Công L, bà Mai Thị H, ông Mai Công C, bà Mai Thị D mỗi người được hưởng thừa kế của ông Mai Công P là 89,56m<sup>2</sup> tương đương 5,55% giá trị tài sản.

Ghi nhận các đương sự thống nhất phát mãi tài sản để chia giá trị, giá trị tài sản sẽ được xác định tại thời điểm thi hành án. Sau khi trừ các chi phí có liên quan đến việc phát mãi hoặc đấu giá tài sản, giá trị còn lại sẽ được chia cho các thừa kế theo tỷ lệ nêu trên.

**2.** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Công H về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00489 ngày 17/4/2012 của Ủy ban nhân dân huyện B và hủy phần cập nhật nội dung thay đổi tại Giấy chứng nhận của ông Mai Công P.

**3.** Về việc mở lối đi qua bất động sản.

Buộc ông Mai Công L và bà Nguyễn Thị D có trách nhiệm thanh toán cho ông Mai Công H, ông Mai Công C, bà Mai Thị H, bà Mai Thị D mỗi người 58.377.375 đồng giá trị lối đi.

Ghi nhận bà Mai Thị G, bà Mai Thị T và bà Mai Thị T không yêu cầu ông L và bà D thanh toán giá trị lối đi.

Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền cho những người có tên nêu trên, ông Mai Công L và bà Nguyễn Thị D được toàn quyền sử dụng lối đi 88,2m<sup>2</sup> có vị trí số (8) tại Bản đồ hiện trạng vị trí –Xác định ranh ngày 21/8/2017 của Trung tâm đo đạc bản đồ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của ông Mai Công L và yêu cầu độc lập của bà Mai Thị T, bà Mai Thị G và bà Mai Thị T.

5. Về chi phí tố tụng:

Ông Mai Công H tự nguyện chịu chi phí đo vẽ, định giá và đã thực hiện xong.

Ông Mai Công L tự nguyện chịu chi phí thẩm định giá và đã thực hiện xong.

6. Về án phí:

- Ông Mai Công H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn lại 10.008.000 đồng tiền tạm ứng phí đã nộp theo Biên lai số 0033999 ngày 11/4/2017 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Mai Công L chịu 23.268.808 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Mai Công C, bà Mai Thị H mỗi người chịu 73.099.437 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Mai Thị G, bà Mai Thị T, bà Mai Thị T, bà Mai Thị D mỗi người chịu 22.968.808 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả ông Mai Công L 10.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0046047 ngày 18/01/2019 (người nộp Nguyễn Trần Chiêu D) của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hoàn trả bà Mai Thị T 10.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai 0046046 ngày 18/01/2019 (người nộp Nguyễn Trần Chiêu D) của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hoàn trả bà Mai Thị G 10.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai 0046048 ngày 18/01/2019 (người nộp Nguyễn Trần Chiêu D) của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hoàn trả bà Mai Thị T 10.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai 0046045 ngày 18/01/2019 (người nộp Nguyễn Trần Chiêu D) của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo đối với bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

Trường hợp bản án, 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 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:***

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TPHCM;
- Cục Thi hành án dân sự TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Thị Lệ Uyên**