

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Bản án số: 64/2024/DS-PT

Ngày: 25 - 7 - 2024

V/v tranh chấp thừa kế tài sản và  
tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Hữu Hiệu.

*Các Thẩm phán:* Ông Bùi Đăng Huy, bà Phạm Thúy Hằng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Vũ Thị Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa:**  
Ông Nguyễn Văn Tường - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 22/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 4 năm 2024 về tranh chấp thừa kế tài sản và giao dịch chuyển quyền sử dụng đất; do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 05 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 58/2024/QĐXX-PT ngày 27 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Quang V, sinh năm 1950; địa chỉ: Thôn T, xã V, huyện T, tỉnh Hải Dương; có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Duy T, sinh năm 1954; địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Nguyễn Duy Đ, sinh năm 1988; địa chỉ: Khu T, phường P, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông Nguyễn Việt H, sinh năm 1946 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1953; địa chỉ: Thôn C, xã Q, huyện A, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1948 và ông Đinh Minh C, sinh năm 1949; địa chỉ: Số A H, thị trấn Y, huyện G, thành phố Hà Nội; có mặt bà T1, vắng mặt ông C.

3.3. Ông Nguyễn Minh L1, sinh năm 1950 và bà Trần Thị L2, sinh năm 1972; địa chỉ: Tổ A, khu V, M, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt.

3.4. Ông Nguyễn Mạnh T2, sinh năm 1960 và bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1963; địa chỉ: Số B H, thị trấn Y, huyện G, thành phố Hà Nội; có mặt ông T2, vắng mặt bà H1.

3.5 Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1965 và ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương; có mặt bà B, vắng mặt ông H2.

3.6. Bà Đoàn Thị G, sinh năm 1955 và anh Nguyễn Trường S, sinh năm 1986; địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

3.7. Bà Nguyễn Thị G1, sinh năm 1943; địa chỉ: Thôn T, xã V, huyện T, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

3.8. Ông Nguyễn Đức U, sinh năm 1971 và bà Đặng Thị H3, sinh năm 1975; địa chỉ: Xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

3.9. Ông Phạm Văn Y, sinh năm 1970 và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn D, xã T, thành phố H, tỉnh Hải Dương; có mặt.

3.10. Ông Phạm Văn C1, sinh năm 1981 và bà Lê Thị T3, sinh năm 1995; địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

3.11. Ông Hồ Văn T4, sinh năm 1967 và bà Nguyễn Thanh B1, sinh năm 1971; địa chỉ: Thôn P, xã G, thành phố H, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

3.12. Ông Phạm Đức P, sinh năm 1984 và bà Nguyễn Thị S1, sinh năm 1992; địa chỉ: Xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

*Người đại diện theo uỷ quyền của ông T2, ông L1, bà B, bà L2, bà T1, ông C, bà H1, bà G1, ông H2: Ông Nguyễn Quang V.*

*Người đại diện theo uỷ quyền của ông H, bà L, bà G, anh S: Ông Nguyễn Duy T.*

4. *Người kháng cáo: Ông Nguyễn Quang V.*

Bản án sơ thẩm không bị kháng nghị.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

1. Nguyên đơn đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của các ông bà B, L1, T2, T1, G1, L2, H1, C, H2 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan các ông bà B, L1, T2, T1 trình bày:

Cụ Nguyễn Thị B2 (chết năm 2012) và cụ Nguyễn Văn H4 (chết năm 1984) có 07 con chung gồm: Nguyễn Việt H5; Nguyễn Thị T1, Nguyễn Quang V, Nguyễn Minh L1, Nguyễn Duy T, Nguyễn Mạnh T2 và Nguyễn Thị B. Ngoài ra hai cụ không có riêng, con nuôi nào khác.

Trong quá trình chung sống hai cụ tạo lập khối tài sản chung là thửa đất số 47, 49, 50, tờ bản đồ số 30 tại thôn H, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương (số thửa, tờ

bản đồ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Ngày 18/6/2007, UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cụ Nguyễn Thị Bờ. Trên đất hiện nay còn 01 cây bưởi, 01 giếng nước, sân cạnh nhà thờ, bê tông lối đi vào là tài sản của cụ B2. Sau khi cụ H4 chết, cụ B2 là người trực tiếp sử dụng thửa đất và sống tại nhà ở cấp 4 của cụ ở giữa thửa đất. Ông T là người sinh sống cùng cụ B2 đến khi lập gia đình thì xây nhà ở trên một phần thửa đất. Sau khi cụ B2 chết, phần diện tích đất ở giữa trước đây có 01 nhà cụ B2 ở, các con của cụ tập trung lại xây dựng 01 nhà thờ, sân, bán mái lợp tôn để sử dụng chung như hiện nay. Toàn bộ thửa đất do ông T tiếp tục trông coi, quản lý thửa đất.

Hai cụ chết không để lại di chúc. Sau khi cụ H4 chết, năm 1987, khi cụ B2 nói cho đất các con trai, lập sơ đồ phân chia đất ông V không có mặt ở nhà, không tham gia họp phân chia đất nhưng sau đó ông được xem sơ đồ phân chia đất, chia vị trí theo sơ đồ cho 5 người con trai (chia thành 5 vị trí đánh số từ 1 - 5) và 01 phần ở giữa có nhà, ao của cụ B2 sau này là nơi thờ cúng cụ thể:

Vị trí số 3, diện tích 264m<sup>2</sup> giao cho ông V sử dụng có cạnh phía Bắc giáp đường nhựa liên thôn và cạnh phía Đông giáp đường bê tông xóm, cạnh phía Tây giáp bờ đất, cạnh phía Nam giáp lối đi vào thửa đất. Trong quá trình sử dụng, ông V là người san lấp phần ao, xây dựng nhà, công trình để ở, trồng 05 cây vải giáp bờ ao (hiện còn lại 03 cây), làm kè ao 01 mặt giáp đất của ông. Năm 2005, tuy ông V chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã chuyển nhượng lại diện tích vị trí đất này cùng toàn bộ tài sản trên đất cho ông T, giá chuyển nhượng là 28.000.000đồng. Giấy tờ chỉ có một mình ông V ký ngoài ra không có anh chị em, cụ B2 ký. Diện tích đất tại vị trí này trước đây đo thủ công nên có sự thay đổi so với diện tích khi tiến hành đo đạc hiện trạng. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T trồng cây cối trên đất và ông T cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phần diện tích đất chia cho ông T2 là vị trí số 5, diện tích 299m<sup>2</sup>, cạnh phía Bắc giáp đường nhựa, cạnh phía Đông giáp bờ đất, cạnh phía Tây giáp với đất gia đình ông P1, cạnh phía Nam giáp với vị trí đất của ông H5. Ông H5 sử dụng vị trí đất số 4, diện tích 221m<sup>2</sup>, cạnh phía Bắc giáp đất ông T2, cạnh phía Đông giáp bờ đất, cạnh phía Tây giáp gia đình ông P1, cạnh phía Nam giáp phần đất cụ B2 sử dụng. Sau đó ông T2 và ông H5 đổi cho nhau theo chiều dọc của đất, để cả hai thửa đất có cạnh giáp ranh phía Bắc giáp đường nhựa. Ông H5 chuyển sang vị trí giáp đất ông V. Sau đó, ông T2 xây dựng móng nhà, tường bao 04 mặt xung quanh nhưng không trực tiếp sử dụng đất để ông T là người trông cây trên đất.

Vị trí số 1 của sơ đồ phân chia trên chia cho ông L1, diện tích 264m<sup>2</sup>, cạnh phía Bắc giáp lối đi, cạnh phía Đông giáp đường bê tông xóm, cạnh phía Tây giáp vị trí số 2 ông T sử dụng, cạnh phía Nam giáp gia đình ông T5. Ông L1 không trực tiếp sử dụng phần đất này mà ông T sử dụng trông cây, làm hàng rào sắt.

Vị trí số 2 phân chia cho ông T sử dụng, diện tích 204,5m<sup>2</sup>, cạnh phía Đông giáp với vị trí số 1 và ngõ đi, cạnh phía Bắc giáp đất cụ B2 sử dụng, cạnh phía Nam giáp ông T5, cạnh phía Tây giáp hàng xóm. Trên đất hiện có các công trình xây dựng nhà mái bằng, sân, bể nước, nhà tắm, nhà vệ sinh, chuồng chăn nuôi,

bếp, lán tôn là phần đất ông T sử dụng nhiều năm nay. Tường bao cạnh phía Nam của thửa đất sau công trình của ông T, sau nhà thờ; cổng, trụ cổng, tường bao cạnh phía Tây của thửa đất kéo từ vị trí giáp với thửa 47/1 đến hết cạnh giáp đường bê tông xóm phía Đông đều là tài sản của ông T.

Theo phía nguyên đơn sơ đồ năm 1987 thể hiện vị trí chia đất cho 05 người con trai, phần của cụ B2 nhưng không có đầy đủ các chữ ký, không có mặt các con là hàng thừa kế của cụ H4, không lập biên bản họp gia đình; đất chỉ chia cho các con trai còn hai con gái là bà B, bà T1 chưa được hưởng di sản của hai cụ; thủ tục chưa thực hiện hợp pháp theo quy định. Đến năm 2007, cụ B2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ thửa đất có nguồn gốc của cụ B2, cụ H4 bao gồm các phần đã phân chia cho các con trai nhưng không ai có ý kiến thắc mắc. Sau đó, năm 2012, cụ Bờ tặng cho ông H5 một phần diện tích đất trong khối tài sản của hai cụ, ông H5 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mọi người đều biết nhưng không ai có ý kiến tranh chấp. Trên thửa đất 47/1 có tường bao phía Đông, phía Nam của thửa đất là tài sản của chủ sử dụng và trồng một số cây chuối. Sau đó, ông H5 chuyển nhượng cho ông U, bà H3. Thửa đất này hiện nay được chuyển nhượng qua nhiều người, phía nguyên đơn không xác định được ai là người đứng tên chủ sử dụng. Ông V là người san lấp ao (theo Giấy chứng nhận là thửa số 50) nằm trên vị trí đất ông V chuyển nhượng cho ông T cụ thể diện tích ông V không nhớ được chỉ biết san lấp 03 tàu cát thuê của ông Hoàng Quang B3, khối lượng khoảng 150 khối. Tại vị trí đất ông T đang sử dụng giáp đất ông T5 có 01 rãnh nước dài khoảng 20m, rộng khoảng vài mét, ông T là người san lấp. Tại vị trí đất chia cho ông L1, khi cụ B2 còn sống thì ông L1, bà B, cụ B2 cùng san lấp.

Các ông bà phía nguyên đơn được xem văn bản là bản sao chụp biên bản họp gia đình bà B2 và dòng họ Nguyễn ngày 03/8/2012, “văn bản cách giải quyết của V, Nguyễn quang vĩnh” do ông H5 cung cấp, xác định gia đình không tổ chức họp về việc phân chia đất cát, không có mặt các ông bà, không ký; tại biên bản họp không có chữ ký của ông V, ông V không ký vào văn bản giải quyết. Các ông bà từ chối quyền trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết trong văn bản họp gia đình trên. Ngoài hai văn bản này, hai cụ chết không để lại di chúc, không có văn bản phân chia nào khác. Vì vậy, các ông bà không thừa nhận hai văn bản nêu trên, xác định thửa đất của cụ B2, cụ H4 chưa được phân chia, đề nghị chia di sản thừa kế theo quy định pháp luật. Đối với giao dịch chuyển nhượng giữa ông T và ông V vào năm 2005, ông V yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu và giải quyết hậu pháp lý của giao dịch vô hiệu vì chưa đảm bảo thủ tục theo quy định pháp luật, đất là có nguồn gốc của cụ B2, cụ H4 nên các ông tự ý chuyển nhượng cho nhau là không hợp pháp, hai ông cũng chưa được cấp giấy, lúc đó ông nghĩ đất của bố mẹ ông đang sử dụng không có nhu cầu sử dụng thì ông chuyển nhượng cho ông T để ông T sử dụng. Ông H5 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất nằm trong thửa đất là tài sản chung của cụ H4, cụ B2 vào năm 2012. Năm 2013, ông H5 đã chuyển nhượng cho ông U, bà H3. Nay ông H5 trình bày xin nhận ký phần của hai cụ nếu yêu cầu chia di sản thừa kế được chấp nhận. Vì vậy, ông đề nghị tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H5

và ông U vô hiệu, không yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H5 cũng như cho người sử dụng đất hiện nay, không đề nghị đối với giao dịch dân sự khác liên quan đến thửa đất. Thời điểm ông H5 làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cụ B2 vẫn còn sống. Đối với trị giá san lấp do không xác định được diện tích cũng như khối lượng nên phía nguyên đơn đề nghị xem xét trị giá san lấp một cách hợp lý theo quy định pháp luật. Các ông bà không trực tiếp sinh sống trên thửa đất, ngoài tài sản như đã trình bày ở trên thì không có tài sản nào khác. Nhà thờ chung được xây dựng bằng nguồn tiền của các anh chị em (trừ ông H5) nhưng nay các ông bà có nguyện vọng để cho tất cả anh chị em sử dụng chung không có ý kiến về việc ông H5 không đóng góp tiền. Các ông bà đều đang có chỗ ở ổn định, tuy nhiên đất là của ông cha để lại, thửa đất rộng nên ông bà đề nghị nhận phần di sản của hai cụ bằng hiện vật nếu Toà án chấp nhận yêu cầu chia di sản thừa kế của phía nguyên đơn, trong trường hợp diện tích không đủ chia cho các con thì ông bà chia chung vị trí ông bà không có ý kiến gì. Đề nghị Toà án xem xét để lại phần đất có nhà thờ, sân, ao làm nơi sử dụng chung cho các anh chị em là con của hai cụ. Các ông bà nhất trí kết quả xem xét thẩm định, định giá của Toà án tại vụ án dân sự thụ lý số 03 ngày 10/3/2023 của TAND huyện Thanh Hà, đề nghị sử dụng kết quả xem xét thẩm định, định giá đó làm căn cứ giải quyết vụ án. Từ thời điểm thẩm định, định giá không phát sinh thêm tài sản gì mới. Do phần diện tích đất ao theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại vị trí đã san lấp nên hiện không đo đạc được hiện trạng, đề nghị Toà án căn cứ vào diện tích đất ao trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm căn cứ giải quyết.

2. Bị đơn Nguyễn Duy T đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của bà G, ông H5, anh S, bà L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà G, ông H5 trình bày về thời gian chết của cụ H4 và cụ B2, hàng thừa kế của hai cụ, nguồn gốc thửa đất, tài sản trên đất của cụ cũng như tài sản của các hàng thừa kế, thời gian chuyển nhượng giữa bị đơn và ông V như nguyên đơn đã trình bày ở trên và xác định:

Cụ H4, cụ B2 chết không để lại di chúc. Tuy nhiên, năm 1987, khi cụ B2 còn sống gia đình đã thống nhất, cụ B2 đứng ra chia đất cho 05 người con trai (cụ thể phân chia như phía nguyên đơn đã trình bày ở trên), 01 phần ở giữa có nhà, sân, ao là của cụ để cụ sử dụng sau này làm nơi thờ cúng, bà T1, bà B là con gái không nhận đất. Tuy không lập biên bản họp gia đình, tại sơ đồ phân chia không có đầy đủ chữ ký của các anh chị em nhưng cụ B2 đã ghi chữ mẹ, bà T1, ông H5 ký, phần của ai người đó sử dụng cho đến nay (phần của ông V đã chuyển nhượng cho ông như ông V trình bày). Vì vậy, ông đề nghị Toà án công nhận sơ đồ phân chia đất năm 1987, không chấp nhận yêu cầu chia di sản thừa kế của nguyên đơn. Theo ông, các vị trí đất của ông V, ông T2, ông H5 đối cho nhau là đúng như phía nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, đối với vị trí đất của ông L1 và của ông theo như sơ đồ năm 1987 thì vị trí của ông là vị trí bên ngoài giáp đường thôn (vị trí theo sơ đồ 1987 là vị trí số 1), còn vị trí của ông L1 là phần đất ông đang xây dựng nhà (theo sơ đồ 1987 là vị trí số 3) nhưng do ông L1 nói dối cho ông, nói miệng cho ông phần diện tích của ông L1 (không có tài liệu chứng cứ vì chỉ cho bằng miệng). Nay đề nghị Toà án công nhận việc phân chia như năm 1987, ông trả lại

phần diện tích đất có nhà, công trình của ông cho ông L1 và ông L1 thanh toán trị giá tài sản trên đất cho ông, còn ông sử dụng phần diện tích đất bên ngoài. Căn cứ chứng minh cho trình bày của ông là sơ đồ năm 1987. Đối với biên bản họp gia đình bà B2 và dòng họ Nguyễn ngày 03/8/2012 ông không thừa nhận vì không đúng so với sơ đồ năm 1987; gia đình không tổ chức họp phân chia đất vào thời gian nào cả vì ông không tham gia ngoài văn bản năm 1987.

Trên cơ sở phân chia đất vào năm 1987, năm 2005 ông đã nhận chuyển nhượng diện tích đất của ông V, giá chuyển nhượng là 28.000.000đồng, đã thanh toán xong, diện tích thì căn cứ theo đo đạc hiện trạng của Tòa án vì lúc trước đo bằng tay nên số liệu không chính xác. Tuy ông V chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã được phân chia đất, xây dựng nhà, giếng, san lấp ao, trồng 05 cây vải nên chuyển nhượng cho ông là hợp pháp nên ông đề nghị công nhận giao dịch chuyển nhượng giữa ông và ông V. Khi chuyển nhượng thì bao gồm cả tài sản trên đất nên 05 cây vải là tài sản của ông, không liên quan đến ông V (ông đã chặt 2 cây còn lại 03 cây vải). Sau khi ông V chuyển nhượng đất cho ông thì ông phải tôn tạo đồ thêm đất để trồng cây, thời gian lâu nên ông không nhớ được khối lượng san lấp. Năm 2007, khi cụ B2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ thửa đất có nguồn gốc của cụ B2, cụ H4 bao gồm cả phần đất được phân chia cho các ông cũng như năm 2012 khi ông H5 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chuyển nhượng cho người khác, ông biết nhưng không có ý kiến tranh chấp.

Tại vị trí đất của ông ở bên ngoài giáp đường bê tông xóm trước đây là ruộng chiều nên rất trũng, ông phải đắp đất san lấp, tôn tạo để trồng cây. Ông là người san lấp rãnh nước dài khoảng 20m, rộng vài mét để sử dụng đất. Do thời gian san lấp đã lâu ông không nhớ diện tích cũng như khối lượng san lấp. Ông là người ở cùng cụ B2 từ khi sinh ra đến khi lập gia đình ông xây dựng nhà ở, công trình trên thửa đất của các cụ, cùng cụ B2 quản lý, là người tôn tạo thửa đất. Từ sau khi cụ B2 chết, ông tiếp tục là người quản lý toàn bộ thửa đất vì các con của hai cụ đều sinh sống ở nơi khác. Nếu trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông đề nghị Tòa án xem xét công sức quản lý di sản của ông, trị giá san lấp một cách hợp lý để đảm bảo quyền lợi cho ông. Đối với nhà thờ chung các anh chị em cùng đóng góp xây dựng cùng với diện tích ao ông nhất trí làm nơi sử dụng chung. Giáp nhà thờ có bán mái lợp tôn do ông bỏ tiền ra làm, nhựa thông minh, nhà kho giáp nhà thờ, lán giáp sân, bếp, kè ao, bậc ao, toàn bộ cây cối nằm trên phần đất có nhà thờ, giáp ao để làm nơi sử dụng chung ông nhất trí không yêu cầu giải quyết. Ông tự nguyện không yêu cầu giải quyết cây bưởi của cụ B2, 01 giếng kèm sân bê tông, sân giáp nhà thờ, bê tông lồi đi là tài sản của cụ B2; không yêu cầu tiền công chăm sóc cụ, tiền mai táng phí. Hai cụ chết không để lại nghĩa vụ phải thanh toán cho các con. Ông nhất trí kết quả xem xét thẩm định, định giá của Tòa án tại vụ án dân sự thụ lý số số 03 ngày 10/3/2023 của TAND huyện Thanh Hà, đề nghị sử dụng kết quả xem xét thẩm định, định giá đó làm căn cứ giải quyết vụ án. Từ thời điểm thẩm định, định giá không phát sinh thêm tài sản gì mới. Toàn bộ tài sản trên đất là của vợ chồng ông, không liên quan gì đến các con của ông. Phần diện tích đất ao ông V san lấp không xác định được

diện tích theo hiện trạng nên đề nghị Toà án căn cứ diện tích đất ao theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cụ B2 làm căn cứ giải quyết. Đối với yêu cầu của nguyên đơn tuyên bố giao dịch chuyển nhượng giữa ông H5 và ông U vô hiệu là việc của nguyên đơn, ông không yêu cầu giải quyết giao dịch liên quan đến thửa đất đó. Năm 2007 khi cụ B2 được cấp GCNQSD đất đối với toàn bộ thửa đất nêu trên, gồm phần đã phân chia cho các con trai như ông đã trình bày thì ông biết, không có ý kiến tranh chấp.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông H5 trình bày văn bản họp gia đình ngày 03/8/2012 như ở trên là do ông gọi mọi người họp bàn, có mặt cụ B2, các anh em trong họ chứng kiến. Tại biên bản họp gia đình năm 2012, chia thửa đất thành 6 vị trí, có 5 vị trí giao cho các con trai còn vị trí ở giữa có nhà cụ B2 (nay đã xây dựng nhà thờ, có ao) để cho ông nếu ông về sinh sống tại đất này. Trên cơ sở đó, ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần của mình vào năm 2012 và thực hiện chuyển nhượng cho ông U, bà H3 vào năm 2013. Ông đề nghị Toà án xem xét gia đình ông đã thống nhất vào năm 2012, còn ông từ chối cung cấp bản gốc biên bản họp gia đình bà B2 và dòng họ Nguyễn ngày 03/8/2012; ông từ chối trưng cầu giám định chữ ký chữ viết của những người đã ký tên trong văn bản. Nếu yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, ông xin nhận kỷ phần di sản của các cụ để lại. Ông hiện có chỗ ở ổn định nơi khác. Ông nhất trí phần đất có nhà thờ chung và ao làm nơi sử dụng chung của các anh chị em vì ông không về sinh sống trên phần diện tích đất này được. Vợ chồng ông không có tài sản hay công sức gì trên đất. Diện tích đất ông đã chuyển nhượng cho ông U, ông U chuyển nhượng cho ai thì ông không nắm được, tài sản trên đất là của chủ sử dụng không liên quan gì đến ông, ông cũng như các chủ sử dụng đã được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, ông không yêu cầu giải quyết liên quan đến giao dịch dân sự liên quan đến thửa đất. Diện tích đất ông đã chuyển nhượng khi cụ B2 còn sống làm thủ tục cho ông, các anh chị em đều biết thống nhất không ý kiến tranh chấp.

4. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông U trình bày: Thửa đất số 47/1 tờ bản đồ số 30 tại thôn H, xã T, huyện T có nguồn gốc ông nhận chuyển nhượng của ông H5 vào năm 2013. Thời điểm chuyển nhượng ông H5 đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có tranh chấp gì xảy ra. Sau khi nhận chuyển nhượng ông đã chuyển nhượng cho người khác. Hiện nay ai đang là người sử dụng đất thì ông không nắm được. Ông không có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gì trong vụ án này, không yêu cầu giải quyết đối với giao dịch chuyển nhượng liên quan đến thửa đất trên.

5. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông C1, vợ chồng ông T4, ông P, bà S1 đều xác định: Thửa đất 47/1 các ông bà nhận chuyển nhượng và đã chuyển nhượng xong, đã nhận tiền giao đất, không có tranh chấp về quyền sử dụng đất xảy ra. Vì vậy, các ông bà không có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, không đề nghị giải quyết giao dịch dân sự liên quan đến thửa đất nêu trên.

6. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Y, bà N: Ông bà xác định ông bà là người đang sử dụng thửa đất số 47/1. Thửa đất được ông bà nhận chuyển

nhượng, đăng ký biến động đất đai thể hiện tại trang thứ 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 20/4/2022. Từ khi được chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp thì không có tranh chấp xảy ra. Tài sản trên đất hiện nay có 02 mặt tường bao thuộc quyền sử dụng của ông bà vì nằm trong đất của ông bà, cây cối trên đất là cây chuối và cây tạp khác là ông bà cho người quản lý đất gần đó trồng. Nay ông bà không yêu cầu giải quyết về tài sản trên đất, không giải quyết gì liên quan đến thửa đất. Thửa đất được ông bà nhận chuyển nhượng hợp pháp, sử dụng ổn định không có tranh chấp về cạnh giáp ranh thửa đất. Ông bà đã được thông báo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản hoàn toàn nhất trí kết quả thẩm định, định giá; từ khi thẩm định, định giá không phát sinh tài sản mới; không đề nghị thẩm định, định giá lại liên quan thửa đất. Ông bà không liên quan quyền lợi, nghĩa vụ gì trong vụ án, đề nghị Tòa án xem xét đảm bảo quyền lợi cho ông bà và xin vắng mặt các buổi làm việc của Tòa án.

7. Lời khai ông Đ1, ông S, ông T5, ông B3: Đều là hàng xóm của gia đình cụ B2. Các ông xác định ông T là người quản lý sử dụng thửa đất cùng cụ B2 và sau khi cụ B2 chết nên trong quá trình sử dụng đất ông T muốn trồng cây thì phải tôn tạo đất, san lấp. Phần diện tích đất giáp đường bê tông xóm, công trước là ruộng chiều nên phải san lấp mới có hiện trạng cao như hiện nay. Ông B3 là người bơm cát vào phần diện tích ao theo yêu cầu của ông V. Do thời gian đã lâu nên ông chỉ nhớ là 03 tàu cát khoảng 150 khối còn không nhớ là hết bao nhiêu tiền.

8. Lời khai các ông X, H6, N1, bà T6 (vợ ông D): Các ông bà được xem biên bản họp gia đình bà B2 và dòng họ N2. Các ông X, H6, xác định không tổ chức họp mà chỉ nghe nói gia đình bà B2 cho đất các con, cụ thể như thế nào không biết chính xác, không chứng kiến khi mọi người ký vào văn bản họp gia đình. Các ông nghe cụ B2 nói cho các con trai thì ký công nhận lời nói của cụ. Ông N1 thì không tham gia họp, chữ ký không phải của ông tuy nhiên ông không đề nghị trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của ông trong văn bản này. Ông D đã chết nên bà T6 không nắm được nội dung này vì không nghe ông D nói lại.

9. Kết quả xác minh tại UBND xã T, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất:

Thửa đất có nguồn gốc là của cụ H4, cụ B2. Cụ B2 được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2007.

Căn cứ hồ sơ địa chính lập theo Chỉ thị 299 thể hiện thửa số 18, tờ bản đồ số 06 diện tích 1238m<sup>2</sup> loại đất thổ cư; thửa đất số 19 tờ bản đồ số 06, diện tích 130m<sup>2</sup> loại đất ao, người sử dụng là cụ H4; thửa số 20 tờ bản đồ số 06, diện tích 386m<sup>2</sup>, loại đất thổ cư, người sử dụng là ông V. Theo bản đồ địa chính đo đạc năm 1997 thể hiện thửa số 47 tờ bản đồ số 30 diện tích 1453m<sup>2</sup>, loại đất thổ cư, người sử dụng là cụ B2; thửa số 49, thửa số 50 tờ bản đồ số 30, diện tích lần lượt là 164,0m<sup>2</sup> và 150,5m<sup>2</sup>, loại đất ao, người sử dụng là cụ B2. Theo bản đồ địa chính đo đạc năm 2010 thể hiện thửa số 128, tờ bản đồ 31, diện tích 1684m<sup>2</sup>, loại đất ở, người sử dụng là Nguyễn Duy T. Theo bản đồ đo đạc 299 thể hiện thửa đất số 20 đứng tên ông V có thể do ông V đang sử dụng phần đó, gia đình để cán bộ đo, nhưng sau đó làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp sử dụng



hợp pháp cho cụ B2. Việc tặng cho, chuyển nhượng thì UBND xã không nắm được vì gia đình không thực hiện qua chính quyền địa phương. Năm 2010 đo đạc hiện trạng do gia đình cung cấp thông tin cán bộ đo đạc ghi theo gia đình khai, lúc đó ông T đang ở trên đất cùng cụ B2. Diện tích qua các thời kỳ có sự biến động là do sai số đo đạc. Hiện trạng thực tế do Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ thửa đất đang có tranh chấp có sự biến động tăng so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên nhân việc biến động tăng diện tích là do sai số đo đạc. Diện tích theo hiện trạng thẩm định là đất hợp pháp không nằm trong quy hoạch cũng như không vi phạm hành lang giao thông, thủy lợi, lưới điện. Theo kết quả đo hiện trạng thửa đất hiện nay phân diện tích đất ao ở bên ngoài (thửa số 50) đã được san lấp nên không xác định được diện tích, đề nghị Tòa án căn cứ diện tích đất ao trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm căn cứ giải quyết.

Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T cung cấp: Thửa đất số 47/1 hiện nay do ông Phạm Văn Y và bà Nguyễn Thị N; địa chỉ ở thôn D, xã T, TP H đứng tên người sử dụng; đăng ký biến động đất đai tại trang thứ 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H5 cũng như cho ông Y, bà N đảm bảo trình tự thủ tục, quy định của pháp luật đất đai hiện hành.

#### 10. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản

10.1. Thửa đất tại thôn H, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương tổng diện tích 1.465,8m<sup>2</sup> + phần diện tích đất ông H5 đã chuyển nhượng cho người khác (hiện ông Y và bà N đứng tên sử dụng) 198,5m<sup>2</sup>.

#### 10.2. Trị giá đất:

- Giá đất ở: 1.700.000đ/1m<sup>2</sup>.
- Giá đất ao: 800.000đ/1m<sup>2</sup>.

#### 10.3. Trị giá tài sản trên đất:

- Công trình trên đất: Nhà thờ 20,5m<sup>2</sup> trị giá 74.478.329đ; lán tôn diện tích 43,4m<sup>2</sup> trị giá 16.645.805đ; nhựa thông minh kết cấu sắt gần nhà thờ trị giá 2.908.741đ; sân bê tông diện tích 43,4m<sup>2</sup> trị giá 0đ; bậc xây gạch chỉ liền nhà thờ trị giá 1.255.269đ; nhà mái bằng diện tích 55,8m<sup>2</sup> trị giá, bậc xây gạch chỉ liền nhà trị giá 0 đ; 01 sân bê tông 95,7m<sup>2</sup> trị giá 0đ; nhà kho diện tích 7,2m<sup>2</sup> trị giá 0đ; 01 giếng nước gần nhà thờ, sân bê tông liền giếng trị giá 0đ; 01 bể nước giáp công trình phụ trị giá 0đ; công trình phụ (nhà tắm, nhà vệ sinh diện tích 9,6m<sup>2</sup> trị giá 32.200.557đ; 01 bể cạnh nhà tắm trị giá 0đ; 01 chuồng chăn nuôi diện tích 15,4m<sup>2</sup> trị giá 0đ; nhà tắm diện tích 4,9m<sup>2</sup> trị giá 0đ; 01 bếp diện tích 12,9m<sup>2</sup> trị giá 0đ; nhà vệ sinh diện tích 1,8m<sup>2</sup> trị giá 0đ; 01 bể phốt trị giá 0đ; lán tôn 6,9m<sup>2</sup> trước công trình phụ trị giá 1.798.197đ, trụ tấp trị giá 307.840đ; 01 lán tôn diện tích 10,7m<sup>2</sup> trị giá 1.908.800đ; 01 bể gần lối đi trị giá 0đ; 01 giếng nước+ sân bê tông diện tích 5,4m<sup>2</sup> trị giá 0đ; 01 nhà diện tích 24,9m<sup>2</sup> + hiên 7,6m<sup>2</sup> trị giá 0đ; tắm bê tông xi măng trong vườn 129.093đ+ 51.227đ; bê tông lối đi trị giá 0đ; 01 móng nhà diện tích 31,2m<sup>2</sup> trị giá 0đ; rào sắt vuông trị giá 7.703.696đ; rào sắt PU trị giá 137.129đ; đoạn tường bao từ A5-A6 trị giá 548.560đ; tường bao đoạn A6-

A7 trị giá 772.906đ; tường bao đoạn A7-A11 trị giá 8.655.019đ; tường bao đoạn A11-A23 trị giá 494.979đ; tường bao đoạn A24-A12-A13 trị giá 1.250.247đ; tường bao đoạn A14-A15-A16 trị giá 830.654đ; tường bao đoạn A16-A17 trị giá 2.536.338đ; tường bao đoạn A17-A18 trị giá 60.635đ; tường bao đoạn A18-A19 trị giá 1.729.176đ; tường bao đoạn A19-A1-A2-A3 trị giá 3.214.143đ; tường bao đoạn A3-A4-A22 trị giá 2.089.151đ; tường bao đoạn A18-A20 trị giá 1.081.033đ; tường bao đoạn A21-A3 trị giá 272.857đ; trụ công trị giá 941.687đ; di chuyển công trị giá 197.402đ; kê bờ ao (03 mặt) trị giá 0đ; bậc ao, cầu ao, trụ cầu trị giá 0đ.

- Cây trồng trên đất: Bưởi 3,4,5 trị giá 650.000đ/1 cây; bưởi 1, 2 trị giá 90.000đ/1 cây; vải 1, 2, 3, 4, 5, 15 trị giá 400.000đ/1 cây; vải 10, 11, 12, 14 trị giá 800.000đ/1 cây; vải 6, 7, 8, 9, 13 trị giá 270.000đ/1 cây; nhãn 1, 2 trị giá 3.500.000đ/1 cây; nhãn 3, 4 trị giá 650.000đ/1 cây; mít 1, 2, 3, 4, 5, 6 trị giá 100.000đ/1 cây; thanh long 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 trị giá 100.000đ/1 cây; cau 1, 2 trị giá 300.000đ/1 cây; ổi 1 trị giá 120.000đ/cây; khế 1 trị giá 40.000đ; khế 2 trị giá 500.000đ; 01 na trị giá 25.000đ; 01 vôi trị giá 40.000đ; sung 1 trị giá 80.000đ; sung con, 2, 3, 4 trị giá 10.000đ/1 cây; hồng xiêm 1, 2 trị giá 80.000đ/1 cây; cam 1 trị giá 120.000đ; quýt 1, 2, 3 trị giá 60.000đ/1 cây; sắn dây trị giá 20.000đ/m<sup>2</sup>, 06m<sup>2</sup>= 120.000đ; mai 1 trị giá 35.000đ; chè 1 trị giá 30.000đ; 01 tầm bời trị giá 60.000đ; chanh trị giá 60.000đ; 02 đu đủ (1, 2) trị giá 50.000đ/1 cây = 100.000đ/2 cây; 01 sắn thuyền (không nằm trong mục đơn giá quy định); chuối 1- 8, 10- 21; 23-30; 32, 34-36; 39, 41, 43, 45-49; 53-56; 5862, 64, 65, 68, 70-73, 75 (tổng 57 cây) trị giá 35.000đ/1 cây; chuối 9, 22, 31, 33, 37, 38, 40, 42, 44, 50, 57, 63, 66, 67, 69, 74, 76 (17 cây) trị giá 70.000đ/1 cây; chuối 51, 52 trị giá 10.000đ/1 cây.

- Trị giá san lấp: 157.000đ/m<sup>3</sup>.

Các đương sự không xác định được diện tích, khối lượng san lấp nên đề nghị Toà án xem xét trị giá san lấp một cách hợp lý theo quy định.

11. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 05/02/2024, Tòa án nhân dân huyện Thanh Hà quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Quang V chia di sản thừa kế và tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông V và ông T năm 2005 là vô hiệu đồng thời giải quyết hậu quả pháp lý giao dịch dân sự vô hiệu.

- Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và ông T tiêu đề “văn tự chuyển nhượng nhà và vườn năm 2005” là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Duy T, bà Đoàn Thị G phải trả lại diện tích đất 415m<sup>2</sup> theo sơ đồ giới hạn bởi các điểm từ A4 đến A11, A23, từ B1 đến B4.

Buộc ông Nguyễn Quang V phải trả ông Nguyễn Duy T, bà Đoàn Thị G số tiền 271.250.000đ.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H5 và ông U, bà H3 năm 2013 vô hiệu.

Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 47/1, tờ bản đồ số 30; địa chỉ thửa đất: Thôn H, xã T, huyện T giữa ông H5 và ông U, bà H3 vào năm 2013.

3. Xác định quyền sử dụng diện tích đất 1465,8m<sup>2</sup> trị giá 2.244.810.000đ (trong đó diện tích đất ở 1191,3m<sup>2</sup> trị giá 2.025.210.000đ; diện tích đất ao 274,5m<sup>2</sup> trị giá 219.600.000đ) là di sản của cụ B2, cụ H4. Trên đất có 01 giếng nước + nền bê tông cạnh giếng trị giá 0đ, sân bê tông diện tích 43,4m<sup>2</sup> trị giá 0đ, bê tông lối đi 57,1m<sup>2</sup> trị giá 0đ và 01 cây bưởi (bưởi 1) trị giá 90.000đ nằm vị trí giáp nhà thờ chung là tài sản của cụ B2.

4. Hàng thừa kế của cụ B2, cụ H4 gồm: Các ông bà ông Nguyễn Việt H, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Minh L1, ông Nguyễn Quang V, ông Nguyễn Duy T, ông Nguyễn Mạnh T2, bà Nguyễn Thị B.

5. Áng trích trả vợ chồng ông V tiền công sức san lấp là 25.000.000đ; áng trích tiền công sức san lấp, quản lý, duy trì, tôn tạo của vợ chồng ông T là 01 kỹ phần thừa kế trị giá 277.476.000đ (đã làm tròn số).

6. Xác định di sản còn lại của cụ H4, cụ B2 để chia theo quy định pháp luật: Sau khi áng trích công sức, di sản để chia của cụ H4, cụ B2 trị giá 1.942.334.000đ (đã làm tròn số).

Các ông bà H, T1, L1, V, T, T2, B mỗi người được hưởng kỹ phần thừa kế trị giá 277.476.000đ (đã làm tròn số).

7. Chấp nhận sự tự nguyện không yêu cầu giải quyết của các đương sự đối với tài sản trên đất là di sản của cụ B2 và tự nguyện không yêu cầu giải quyết của đương sự đối với tài sản trên đất là lán trên sân nhà thờ, lán giáp với phần bờ ao, nhà kho giáp nhà thờ chung, nhựa thông minh kết cấu sắt gần nhà thờ; cầu ao, bậc ao, trụ cầu, các đoạn tường bao A18 đến A20, A21- A3, D6- A2; A17- A18; D8- A17, A2, A3; toàn bộ cây cối nằm trên phần vị trí nhà thờ, sân, ao.

#### 8. Phân chia hiện vật:

Chấp nhận sự tự nguyện thoả thuận của các đương sự để lại diện tích đất có 01 nhà thờ sử dụng chung, sân nhà thờ, 01 ao liền nhà là nơi sử dụng chung.

8.1. Giao quyền sử dụng đất giới hạn bởi các điểm A2, A3, A4, B4, D5, B2, D10, D9, D8, A17, A18, D7, D6, A2 diện tích 316,2m<sup>2</sup> đất trị giá 425.490.000đ ( trong đó 191,7m<sup>2</sup> đất ở trị giá 325.890.000đ; 124,5m<sup>2</sup> đất ao trị giá 99.600.000đ) cho các ông bà V, L1, T2, T, H, B, T1 sử dụng chung. Tài sản trên đất: Nhà thờ 20,5m<sup>2</sup> trị giá 74.478.329đ; lán tôn diện tích 43,4m<sup>2</sup> trị giá 16.645.805đ; bậc xây gạch chi liền nhà thờ trị giá 1.255.269đ; Nhựa thông minh kết cấu sắt gần nhà thờ trị giá 2.908.741đ; 01 giếng nước + nền bê tông cạnh giếng trị giá 0đ, sân bê tông diện tích 43,4m<sup>2</sup> trị giá 0đ; một phần nhà kho; chuối 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 20, 21, 23, 24, 41, 43 trị giá 35.000đ/1 cây=

700.000đ; chuỗi 9, 22, 42 trị giá 70.000đ/cây= 210.000đ; bưởi 1 trị giá 90.000đ; khế 1 trị giá 40.000đ; sung 1 trị giá 80.000đ; sung con, sung 4 trị giá 10.000đ/1 cây; cau 1, 2 trị giá 300.000đ/cây= 600.000đ; tầm bời 1 trị giá 60.000đ; đu đủ 2 trị giá 50.000đ; chè 30.000đ; 01 na 25.000đ; 01 vôi trị giá 40.000đ; đoạn tường A21- A3 trị giá 272.857đ; đoạn tường bao D7- A20 trị giá 62.667đ (đã làm tròn số); kè ao 3 mặt, cầu ao, bậc ao, trụ cầu trị giá 0đ.

8.2. Giao quyền sử dụng đất giới hạn bởi các điểm D6, D7, A18, A19, A1, D6 diện tích 132,8m<sup>2</sup> đất ở, trị giá 225.760.000đ cho ông T2 sử dụng. Tài sản trên đất gồm: một phần móng nhà trị giá 0đ; nhãn 1 trị giá 3.500.000đ/cây; chuỗi 1, 17, 18, 19, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 39 trị giá 35.000đ/cây = 630.000đ; chuỗi 38, 40 trị giá 70.000đ/cây= 140.000đ; đoạn tường bao A17-A18 trị giá 60.635đ; A18-D7 trị giá 1.017.366đ (đã làm tròn số).

8.3. Giao quyền sử dụng đất giới hạn bởi các điểm D8, D9, D10, B2, D5, D4, D3, A11, A12, D11, D12, A14, A15, A16, D8 diện tích 520,8m<sup>2</sup> trị giá 843.510.000đ (trong đó có 474,3m<sup>2</sup> đất ở trị giá 806.310.000đ; 46,5m<sup>2</sup> đất ao trị giá 37.200.000đ) cho ông T sử dụng. Tài sản trên đất nhà mái bằng diện tích 55,8m<sup>2</sup> trị giá 0đ, bậc xây gạch chỉ liên nhà trị giá 0 đ; 01 sân bê tông 95,7m<sup>2</sup> trị giá 0đ; nhà kho diện tích 7,2m<sup>2</sup> trị giá 0đ; 01 bể nước giáp công trình phụ trị giá 0đ; công trình phụ (nhà tắm, nhà vệ sinh) diện tích 9,6m<sup>2</sup> trị giá 32.200.557đ; 01 bể cạnh nhà tắm trị giá 0đ; 01 chuồng chăn nuôi diện tích 15,4m<sup>2</sup> trị giá 0đ; nhà tắm diện tích 4,9m<sup>2</sup> trị giá 0đ; 01 bếp diện tích 12,9m<sup>2</sup> trị giá 0đ; nhà vệ sinh diện tích 1,8m<sup>2</sup> trị giá 0đ; 01 bể phốt trị giá 0đ; lán tôn 6,9m<sup>2</sup> trước công trình phụ trị giá 1.798.197đ, trụ tấp trị giá 307.840đ; 01 lán tôn diện tích 10,7m<sup>2</sup> trị giá 1.908.800đ; 01 bể gần lối đi trị giá 0đ; rào sắt vuông trị giá 7.703.696đ; rào sắt PU trị giá 137.129đ; trụ cổng trị giá 941.687đ; di chuyển cổng trị giá 197.402đ; bê tông lối đi 57,1m<sup>2</sup> trị giá 0đ; tường bao đoạn A11- A23 trị giá 494.979đ; tường bao đoạn A24-A12 trị giá 243.447đ (đã làm tròn số); tường bao đoạn A16- D8 trị giá 1.735.269đ (đã làm tròn số). Cây cối trên đất: Đu đủ 1 trị giá 50.000đ; Chuối 44, 50 trị giá 70.000đ/cây= 140.000đ; chuối 52, 51 trị giá 10.000đ/cây= 20.000đ; chuối 45, 46, 47, 48, 49, 53, 54 trị giá 35.000đ/cây= 245.000đ; cây sắn thuyên, nhãn 2 trị giá 3.500.000đ; nhãn 3 trị giá 650.000đ; bưởi 2 trị giá 90.000đ; vải 1, 2 trị giá 400.000đ/cây= 800.000đ; vải 15 trị giá 400.000đ; mít 1, 2, 3, 4 trị giá 100.000đ/cây= 400.000đ; sắn dây 2 trị giá 60.000đ; hồng 1 trị giá 80.000đ; thanh long 1, 2, 3, 4 trị giá 100.000đ/cây= 400.000đ; bưởi 5 trị giá 650.000đ.

8.4. Giao quyền sử dụng đất giới hạn bởi các điểm A5, D1, D4, D5, B4, A4, A5 diện tích 123,2m<sup>2</sup> trị giá 201.970.000đ (trong đó 114,9m<sup>2</sup> đất ở trị giá 195.330.000đ; 8,3m<sup>2</sup> đất ao trị giá 6.640.000đ) cho bà B sử dụng. Tài sản trên đất gồm đoạn tường bao A5-D1 trị giá 402.170đ (đã làm tròn số); có 01 phần móng nhà, hiên không còn giá trị sử dụng; chuối 75, 73, 71, 72 trị giá 35.000đ/cây= 140.000đ; chuối 74, 76 trị giá 70.000đ/cây= 140.000đ; vải 12 trị giá 800.000đ; vải 13 trị giá 270.000đ; vải 14 trị giá 800.000đ; ổi 1 trị giá 120.000đ/cây; khế 2 trị giá 500.000đ; thanh long 6, 7 trị giá 100.000đ/1 cây= 200.000đ.

8.5. Giao quyền sử dụng đất giới hạn bởi các điểm D1, D2, D3, D4, D1

diện tích 112,4m<sup>2</sup> trị giá 149.950.000đ (trong đó 66,7m<sup>2</sup> đất ở trị giá 113.390.000đ; 45,7m<sup>2</sup> đất ao trị giá 36.560.000đ) cho bà T1 sử dụng. Tài sản trên đất gồm có 01 đoạn tường D1-A6 trị giá 146.389đ (đã làm tròn số); đoạn tường A6- D2 trị giá 362.130đ (đã làm tròn số); 01 phần nhà, hiện không còn giá trị sử dụng; giếng, nền bê tông 5,4m<sup>2</sup> trị giá 0đ; bưởi 3, 4 trị giá 650.000/cây= 1.300.000đ; mai 1 trị giá 35.000đ; sung 2, 3 trị giá 10.000đ/cây= 20.000đ; chanh 1 trị giá 60.000đ; chuối 68, 70 trị giá 35.000/cây= 70.000đ; chuối 69 trị giá 70.000đ.

8.6. Giao quyền sử dụng đất giới hạn bởi các điểm D2, A7, A8, A9, A10, A11, D3, D2 diện tích 116,2m<sup>2</sup> trị giá 152.990.000đ (trong đó 66,7m<sup>2</sup> đất ở trị giá 113.390.000đ, 49,5m<sup>2</sup> đất ao trị giá 39.600.000đ) cho ông V sử dụng. Tài sản trên đất: đoạn tường bao D2-A7 trị giá 409.423đ (đã làm tròn số); đoạn tường bao A7 đến A11 trị giá 8.655.019đ; 01 phần nhà, hiện không còn giá trị sử dụng; chuối 62, 64, 65 trị giá 35.000đ/cây= 105.000đ; chuối 63, 66, 67 trị giá 70.000đ/cây= 210.000đ; sắn dây 1 trị giá 60.000đ; nhãn 4 trị giá 650.000đ; vải 8, 9 trị giá 270.000đ/cây= 540.000đ.

8.7. Giao quyền sử dụng đất giới hạn bởi các điểm A12, A13, D12, D11, A12 diện tích 144,2m<sup>2</sup> đất ở trị giá 245.140.000đ cho ông L1 sử dụng. Tài sản trên đất: 01 lán tôn kết cấu sắt trị giá 406.735đ; bể nước trị giá 0đ; đoạn tường bao A12-A13 trị giá 965.537đ (đã làm tròn số); tấm bê tông xi măng trong vườn 129.093đ+ 51.227đ; vải 3, 4, 5 trị giá 400.000đ/cây= 1.200.000đ; vải 6, 7 trị giá 270.000đ/cây= 540.000đ; hồng 2 trị giá 80.000đ; cam 1 trị giá 120.000đ; quýt 1, 2, 3 trị giá 60.000đ/cây= 180.000đ; mít 5, 6 trị giá 100.000đ/cây= 200.000đ; thanh long 5 trị giá 100.000đ; chuối 55, 56, 58, 59, 60, 61 trị giá 35.000đ/cây= 210.000đ; chuối 57 trị giá 70.000đ.

(Kích thước các cạnh, tài sản trên đất có sơ đồ chi tiết kèm theo).

+ Ông T có trách nhiệm thanh toán cho ông H giá trị kỷ phần được hưởng di sản của ông H là 216.692.000đ (đã làm tròn số); thanh toán ông Vĩnh kỷ p di sản được hưởng sau khi đối trừ hiện vật được giao là 88.702.000đ, thanh toán bà B kỷ phần di sản được hưởng sau khi đối trừ hiện vật được giao là 14.722.000đ; thanh toán cho bà Tú kỷ p1 di sản được hưởng sau khi đối trừ hiện vật được giao là 29.226.000đ.

+ Ông L1 có trách nhiệm thanh toán cho bà Tú kỷ p1 di sản được hưởng sau khi đối trừ hiện vật được giao là 28.448.000đ.

+ Ông T2 có trách nhiệm thanh toán cho bà Tú kỷ p1 di sản được hưởng sau khi đối trừ hiện vật được giao là 9.068.000đ.

+ Ông T2 có trách nhiệm thanh toán cho ông T, bà G trị giá tài sản trên đất là 4.270.000đ.

+ Bà B có trách nhiệm thanh toán trị giá tài sản trên đất cho ông T, bà G là 1.900.000đ; thanh toán trị giá tài sản trên đất cho ông V, bà G1 là 1.070.000đ.

+ Ông V có trách nhiệm thanh toán trị giá tài sản trên đất cho ông T, bà G là 10.629.000đ (đã làm tròn số).

+ Ông L1 có trách nhiệm thanh toán trị giá tài sản trên đất cho ông T, bà G là 4.252.000đ (đã làm tròn số).

+ Bà T1 có trách nhiệm thanh toán trị giá tài sản trên đất cho ông T, bà G là 2.064.000đ (đã làm tròn số).

Ngoài ra bản án còn tuyên về lãi chậm thanh toán, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 15/02/2024, nguyên đơn Nguyễn Quang V kháng cáo không đồng ý chia thừa kế cho ông H và tính công sức quản lý di sản cho ông T.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn Nguyễn Quang V giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nội dung kháng cáo và đề nghị được trả ông T diện tích đất ông V được Tòa án cấp sơ thẩm phân chia để thanh toán, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng ông T và con trai là anh Đ (được ông T ủy quyền trình bày tại phiên tòa) không đồng ý. Những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ H4, cụ B2 có mặt đều đồng ý nội dung khởi kiện và kháng cáo của ông V.

Ông T và người đại diện theo ủy quyền không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và trình bày ý kiến như đã trình bày tại cấp sơ thẩm.

Ông Y và bà N hoàn toàn đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, không có ý kiến gì khác.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm, buộc nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng

Kháng cáo của nguyên đơn và những người có quyền lợi liên quan đứng về phía nguyên đơn trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Ngày 19/7/2024 bị đơn Nguyễn Duy T có đơn đề nghị trong đó có nội dung không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, đề nghị công nhận văn bản phân chia thừa kế năm 1987 và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và ông T. Đây là kháng cáo quá hạn vì ông T có tham gia phiên tòa sơ thẩm xác định đã được Tòa án sơ thẩm tổng đạt bản án cho gia đình theo quy định của pháp luật. Việc ông T nêu lý do kháng cáo quá hạn do bận đi làm ở M là không thuộc trường hợp bất khả kháng theo quy định tại Điều 275 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo quá hạn của ông T.

[2] Xét kháng cáo của các đương sự

## 2.1. Đối với kháng cáo không đồng ý chia di sản cho ông H

Hồ sơ vụ án thể hiện năm 2012, khi cụ B2 còn sống, cụ B2 có hợp đồng tặng cho ông H một phần diện tích đất là tài sản chung của cụ B2 và cụ H4 và tách thành thửa đất số 47/1, tờ bản đồ số 30, diện tích 191m<sup>2</sup> tại thôn H, xã T, huyện T và ông H đã được cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất nêu trên. Diện tích đất cụ B2 tặng cho ông H không vượt quá ½ diện tích đất là tài sản chung của cụ B2 và cụ H4; khi cụ B2 tặng cho ông H quyền sử dụng đất và khi ông H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ H4 không phản đối. Do vậy, cấp sơ thẩm xác định quyền sử dụng thửa đất số 47/1 nêu trên là do cụ B2 tặng cho riêng ông H, không còn là di sản thừa kế của cụ B2, cụ H4 để chia theo quy định pháp luật và ông H có quyền hưởng di sản thừa kế của cụ H4, cụ B2 khi chia theo quy định pháp luật là có căn cứ. Ông V kháng cáo không đồng ý chia di sản của cụ B2 và cụ H4 cho ông H là không có căn cứ chấp nhận.

## 2.2. Đối với kháng cáo không đồng ý trích trả công sức bảo vệ, tôn tạo di sản cho vợ chồng ông Tân

Ông Tân và bà G kết hôn và về sinh sống trên đất của cụ H4 và cụ B2 từ năm 1986 đến nay trong khi các anh chị em ruột của ông T7 lần lượt xây dựng gia đình và đi nơi khác sinh sống. Như vậy, trước khi cụ B2 chết, vợ chồng ông T7 cùng cụ B2 quản lý, bảo vệ di sản; từ năm 2012 cụ B2 chết, vợ chồng ông T7 trực tiếp quản lý, bảo vệ di sản. Lời khai những người làm chứng là hộ giáp ranh, hàng xóm sinh sống gần thửa đất đều xác định ông T7 là người san lấp, tôn tạo trồng cây. Các đương sự trong vụ án đều xác định tại vị trí cạnh phía Nam thửa đất là di sản của cụ H4, cụ B2 trước đây có rãnh nước, ông T7 là người san lấp để có đất bằng như hiện nay. Toàn bộ cây cối, nhiều công trình xây dựng là của ông T7. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm trích trả công sức quản lý, duy trì, tôn tạo di sản từ khối di sản của cụ H4, cụ B2 cho vợ chồng ông T7 bằng 01 kỷ phần thừa kế là phù hợp. Kháng cáo của ông V về nội dung này không có căn cứ chấp nhận.

[3] Trong vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ diện, hàng thừa kế, di sản thừa kế, thời điểm mở thừa kế của cụ H4 và cụ B2; trích trả công sức quản lý, tôn tạo di sản; phân chia di sản bằng hiện vật cho người thừa kế theo quy định của pháp luật (trừ ông H) và giải quyết vấn đề trả chênh lệch giá trị di sản đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của các đương sự. Với nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử cần giữ nguyên bản án sơ thẩm

[4] Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn kháng cáo không được chấp nhận nhưng là người trên 60 tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 273, Điều 275, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo quá hạn của ông Nguyễn Duy T.
2. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Quang V.  
Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 05/02/2024 của Tòa án nhân dân thành huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương.
3. Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Quang V.
4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- Các đương sự;
- TAND huyện Thanh Hà;
- Chi cục THADS huyện Thanh Hà;
- Lưu: HS, THS, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**Trần Hữu Hiệu**