

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

Bản án số: 78/2023/DS-ST

Ngày 29/12/2023

*“V/v tranh chấp về thừa kế tài sản và
yêu cầu hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất, công nhận về tặng
cho quyền sử dụng đất, tranh chấp về
hợp đồng dân sự”*

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Yên.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Dương Thị Kim Hồng và bà Ngô Thị Thơm

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Thu - 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 29 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 104/2023/TLST-DS ngày 26 tháng 10 năm 2023 về việc *“Tranh chấp về thừa kế tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp về hợp đồng dân sự”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 81/2023/QĐXXST-DS ngày 30/11/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 47/2023/QĐST ngày 21/12/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1962; Địa chỉ: **Đ, xã K, huyện K, tỉnh Hải Dương;**

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Kiều Đ** - Luật sư **văn phòng L2**; Địa chỉ: **Số A đường H, thành phố H, tỉnh Hải Dương.**

2. Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị K**, sinh năm 1957; Địa chỉ: **Thôn B, xã N, huyện K, tỉnh Hải Dương;**

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

- Ông **Nguyễn Trọng Q**, sinh năm 1980; Địa chỉ: **Số G phố N, phường H, TP H;**

- Chị **Phạm Trần Phương T**, sinh năm 1997; Địa chỉ: **Lô N khu đô thị T, phường B, thành phố H, tỉnh Hải Dương;**

- Ông **Tô Văn T1**, sinh năm 1991; Địa chỉ: **Thôn B, xã N, huyện K, tỉnh Hải Dương.**

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Cụ **Nguyễn Thị T2**, sinh năm 1931; Bà **Nguyễn Thị T3**, sinh năm 1964; Bà **Nguyễn Thị R**, sinh năm 1954; Anh **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1979; Chị **Nguyễn**

Thị H1, sinh năm 1981; Anh Nguyễn Văn B, sinh năm 1983; Chị Nguyễn Thị P, sinh năm 1984; Chị Nguyễn Thị D, sinh năm 1987; Đều địa chỉ: Thôn B, xã N, huyện K, tỉnh Hải Dương; (Bà R ủy quyền cho anh Nguyễn Văn B).

Người đại diện hợp pháp của cụ T2 : Bà Nguyễn Thị T3, sinh 1964 ; địa chỉ: Thôn B, xã N, huyện K, tỉnh Hải Dương.

- Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1971; Địa chỉ: Thôn D, xã N, huyện K, tỉnh Hải Dương; hiện đang sinh sống tại Hàn Quốc.

Người đại diện theo ủy quyền của bà S: Anh Nguyễn Văn T4, sinh năm 1979; Địa chỉ: Thôn Q, xã K, huyện K, tỉnh Hải Dương.

- Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Hải Dương; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Văn H2 – Trưởng phòng T7; Địa chỉ: thị trấn P, huyện K, tỉnh Hải Dương;

- Quỹ tín dụng nhân dân N; Địa chỉ: thôn D, xã N, huyện K, tỉnh Hải Dương.

(Tại phiên tòa có mặt bà L, bà K và những người đại diện của bà K, bà T3, anh B, anh T4; các đương sự khác vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu có trong hồ sơ, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Bố mẹ bà là cụ Nguyễn Văn C (chết năm 1995) và cụ Nguyễn Thị T2, sinh năm 1931. Hai cụ sinh được 05 người con là Nguyễn Văn C1, Nguyễn Thị K, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị T3, Nguyễn Thị S. Ông C1 chết năm 2020 có vợ là bà Lê Thị R1 và các con Nguyễn Văn H, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị P và Nguyễn Thị D.

Trong thời kì hôn nhân, cụ C và cụ T2 có các tài sản chung như sau: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 295, tờ bản đồ số 08, diện tích 1.449m² trong đó đất ở 300m², đất trồng cây lâu năm 216m², đất vườn thửa 933m². Năm 2004, cụ T2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất trên; 01 ngôi nhà cấp 4, xây dựng năm 1985, diện tích khoảng 40m².

Trước khi chết cụ C không để lại di chúc, sau khi cụ C chết di sản của cụ C chưa được phân chia, cụ K và bà T3 là người trực tiếp quản lý thửa đất trên.

Vừa qua bà mới biết khoảng năm 2005 thửa đất trên được tách thành 03 thửa: Thửa số 25, tờ bản đồ số 08, diện tích 367m² đứng tên cụ Nguyễn Thị T2; thửa đất số 455, tờ bản đồ số 8 diện tích 374m² đứng tên chủ sử dụng Nguyễn Thị T3, thửa số 456, tờ bản đồ số 8 diện tích 692m² đứng tên chủ sử dụng Nguyễn Thị K1; tuy nhiên, việc tách trên chỉ là tách trên hồ sơ pháp lý chứ không phải là tách trên thực tế sử dụng. Do vậy, việc UBND huyện K tách đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ T2, bà T3, bà K1 đối với diện tích đất có di sản của cụ C là không đúng quy định của pháp luật. Thực tế ý nguyện của cụ T2 là diện tích đất đứng tên bà K1 là cho bà L, bà S và bà K1 mỗi người được 1 phần, thời điểm đó để bà K1 đứng tên đất và có trách nhiệm cho bà L, bà S, thửa đất

đứng tên cụ **T2** và bà **T3** sẽ giữ nguyên vì diện tích đất nhỏ. Đối với ngôi nhà cấp 4 nằm trên thửa đất đứng tên bà **T3** bà không yêu cầu chia di sản thừa kế do ngôi nhà đã xuống cấp.

Nguyên đơn khởi kiện: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do **UBND huyện K** cấp ngày 04/8/2005 cho bà **Nguyễn Thị K** đối với thửa đất số 456, tờ bản đồ số 08, diện tích 692m², trong đó có 50m² đất ở, 642m² đất trồng cây lâu năm; địa chỉ **thôn B, xã N, huyện K, tỉnh Hải Dương**.

Chia thừa kế theo pháp luật đối với di sản của cụ **Nguyễn Văn C** để lại là ½ diện tích đất tại thửa đất số 456, tờ bản đồ số 08, diện tích 346m², trong đó có 25m² đất ở, 321m² đất trồng cây lâu năm; địa chỉ **thôn B, xã N, huyện K, tỉnh Hải Dương**.

Tuyên hợp đồng cam kết giao quyền sử dụng đất số 2022.0412/HĐCK ký ngày 16/9/2022 giữa bà **Nguyễn Thị K** và **Quỹ tín dụng nhân dân xã N** là vô hiệu, bà không đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Nguyên đơn có nguyện vọng xin được hưởng di sản bằng hiện vật là quyền sử dụng đất, và không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc xác định toàn bộ thửa đất mang tên cụ **T2** và bà **T3** là di sản của cụ **C**. Trường hợp Tòa án giải quyết chia thừa kế đối với di sản của cụ **C** để lại đề nghị Tòa án xác định ½ diện tích đất mang tên cụ **T2** và bà **T3** là di sản của cụ **C** để lại và chia thừa kế theo quy định của pháp luật.

Đối với ngôi nhà, nguyên đơn xác định ½ giá trị là di sản của cụ **C**, ½ giá trị còn lại là phần tài sản của cụ **T2**.

Đối với yêu cầu hủy GCNQSDĐ của bị đơn và yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

*Tại bản tự khai các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà **Nguyễn Thị K** trình bày:* Về hoàn cảnh gia đình như bà **L** trình bày là đúng. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì xác định thửa đất mang tên bà **Nguyễn Thị K** tại thửa số 46 tờ bản đồ số 8 diện tích 692m² xác định nguồn gốc là của cụ **T2** trong khối tài sản chung của cụ **T2** và cụ **C**, năm 2005, cụ **T2** đã định đoạt bằng hợp đồng tặng cho bà **K**, nên không phải là di sản của cụ **C**. Do vậy bị đơn không đồng ý với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn có yêu cầu phản tố như sau:

+ Bà đề nghị chia di sản thừa kế của cụ **C** đối với 02 thửa đất mang tên cụ **T2** tại thửa số 295 diện tích 367m² và diện tích đất mang tên bà **T3** thửa 455 diện tích 374m² đều ở địa chỉ **B, N, K, Hải Dương**. Và yêu cầu chia ½ căn nhà là tài sản chung của cụ **T2** và cụ **C** cho những người thuộc hàng thừa kế của cụ **C** theo quy định của pháp luật;

+ Yêu cầu Tòa án huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho cụ Nguyễn Thị T2 đối với thửa đất 295 tờ bản đồ 08 và giấy chứng nhận cấp cho bà Nguyễn Thị T3 đối với thửa đất số 455 tờ bản đồ 08.

+ Yêu cầu huỷ các GCNQSDĐ mang tên cụ T2 và bà T3 và yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp vô hiệu giữa bà T3 và quỹ tín dụng Ngũ phúc.

Bà K nhất trí với phương án đề nghị Tòa án xem xét cắt cho bà 500m² đất còn lại chia cho các đương sự khác. Nếu các đương sự không nhất trí đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cụ Nguyễn Thị T2 trình bày: Cụ là vợ của ông Nguyễn Văn C (chết năm 1995); hai cụ sinh được 05 người con là Nguyễn Văn C1, Nguyễn Thị K, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị T3, Nguyễn Thị S. Ông C1 chết năm 2020 có vợ là bà Lê Thị R1 và các con Nguyễn Văn H, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị P, Nguyễn Văn B và Nguyễn Thị D. Quá trình sinh sống vợ chồng cụ có tạo lập được các tài sản là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 295, tờ bản đồ số 08, diện tích 1.449m² trong đó đất ở 300m², đất trồng cây lâu năm 216m², đất vườn thửa 933m². Năm 2004, cụ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất trên; 01 ngôi nhà cấp 4, xây dựng năm 1985, diện tích khoảng 40m² hiện cụ và bà T3 đang ở. Năm 2004 cụ được cấp GCNQSDĐ đất đối với toàn bộ diện tích đất trên.

Trước khi chết cụ C không để lại di chúc, sau khi cụ C chết di sản của cụ C chưa được phân chia, năm 2005 cụ đi làm thủ tục tách quyền sử dụng diện tích 1.449m² đất thành 03 thửa: Thửa số 25, tờ bản đồ số 08, diện tích 367m² đứng tên cụ Nguyễn Thị T2; thửa đất số 455, tờ bản đồ số 8 diện tích 374m² đứng tên chủ sử dụng Nguyễn Thị T3, thửa số 456, tờ bản đồ số 8 diện tích 692m² đứng tên chủ sử dụng Nguyễn Thị K1; tuy nhiên, việc tách trên chỉ là tách trên hồ sơ pháp lý chứ không phải là tách trên thực tế sử dụng. Cụ xác định cây trồng trên đất do hai cụ trồng, ông C1 cũng có công sức đối với thửa đất.

Đối với thửa đất đứng tên cụ, cụ có ý nguyện cho con trai là anh C1 vì anh C1 là con trưởng. Hiện anh C1 đã chết thì đề nghị Tòa án ghi nhận cụ tự nguyện cho vợ và con ông C1 phần đất còn lại của cụ. Thửa đất đứng tên bà T3, cụ tự nguyện cho bà T3; thửa đất đứng tên bà K1 cụ có nguyện vọng để cho bà K1 đứng tên, bà K1 sẽ có trách nhiệm đối với bà L, bà S. **Cụ đề nghị công nhận đối với diện tích đất hợp pháp của cụ đã tặng cho bà T3, bà K1 và ông C1.** Đối yêu cầu chia thừa kế của cụ C, cụ T2 đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T3 trình bày: Bà đồng ý với quan điểm của nguyên đơn về hoàn cảnh gia đình, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Năm 2005, cụ T2 có trao đổi với bà về việc tách đất cho các con,

bà ở cùng cụ, nuôi cụ, ông C1 là người thờ cúng sau này thì bà sẽ cho diện tích đất tương đương nhau; phần diện tích đất cắt cho ông C1 cụ sẽ đứng tên, sau này khi cụ già yếu sẽ sang tên cho ông C1; diện tích đất còn lại cho bà K1, bà L, bà S, tạm thời để bà K1 là người đứng tên; sau khi tách đất, tháng 8/2005 cụ T2, bà T3, bà K1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà là người trực tiếp đưa cụ T2 lên UBND xã N lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi nhận GCNQSD đất cụ T2 là người quản lý, đến năm 2021 mới đưa bà K1 mượn để thế chấp vay tiền làm nhà. Mặc dù đất được tách thành 3 thửa nhưng thực tế hiện trạng không có sự phân tách. Bà nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà L; không nhất trí với yêu cầu phản tố của bà K1. Bà đề nghị được hưởng di sản thừa kế bằng hiện vật và tự nguyện nhường lại kỉ phần thừa kế bà được nhận cho bà L, bà S, bà K1 vì bà đã được cụ T2 cho đất riêng, bà ở cùng và có công sức chăm lo cụ. Bà xác định các cụ có tài sản chung là căn nhà cấp 4 như nguyên đơn, bị đơn trình bày, 1 số cây vải, cây mít; ngoài ra các tài sản khác là do bà xây dựng và tạo lập lên. Bà xin được nhận di sản thừa kế và tự nguyện tặng cho phần di sản bà được nhận cho bà L và bà S.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S trình bày: Qua buổi lấy lời khai của bà S bằng hình thức trực tuyến qua mạng Zalo từ số điện thoại 0359500080 của chị Vũ Thị L1 (Là con gái của bà S) tới Zalo của bà Nguyễn Thị S có sự chứng kiến của bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Kiều Đ, bà Nguyễn Thị T5, ông Tô Văn T1, anh Nguyễn Văn T4, bà S xác định hiện bà đang sinh sống và làm việc tại Hàn Quốc không có địa chỉ cụ thể, do điều kiện không cho phép nên không có điều kiện đến Tòa án để trình bày. Bà vẫn thường xuyên liên lạc với vợ chồng chị L1, anh T4 thông qua mạng xã hội là số Zalo nói trên. Bà biết nội dung các chị em bà khởi kiện về việc chưa thừa kế tại Tòa án nhưng vì điều kiện không thể tới Tòa án để làm việc. Bà đề nghị Tòa án chia cho bà được hưởng kỷ phần thừa kế bằng đất. Bà ủy quyền cho con rể bà là anh Nguyễn Văn T4 thay mặt bà tham gia tố tụng tại các buổi làm việc và tại phiên tòa và đến khi giải quyết xong vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà R1; anh H; chị H1; anh B; chị P; chị D trình bày: Về hoàn cảnh gia đình và nguồn gốc diện tích đất như nguyên đơn, bị đơn trình bày là đúng. Bà là vợ của ông Nguyễn Văn C1 (chết năm 2020); vợ chồng bà có 05 người con là Nguyễn Văn H, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị P, Nguyễn Văn B và Nguyễn Thị D. Khi còn sống cụ C và cụ T2 có tài sản chung là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 295, tờ bản đồ số 08, diện tích 1.449m² trong đó đất ở 300m², đất trồng cây lâu năm 216m², đất vườn thừa 933m²; 01 ngôi nhà cấp 4, xây dựng năm 1985, diện tích khoảng 40m² hiện cụ và bà T3 đang ở. Năm

1996 bà T3 về sống cùng cụ C, cụ T2+ trên thửa đất và ngôi nhà trên. Trước khi chết cụ C không lập di chúc, gia đình chưa thực hiện phân chia di sản thừa kế. Sau khi bà L khởi kiện bà mới biết diện tích đất của hai cụ đã được tách thành 03 thửa: Thửa số 25, tờ bản đồ số 08, diện tích 367m² đứng tên cụ Nguyễn Thị T2; thửa đất số 455, tờ bản đồ số 8 diện tích 374m² đứng tên chủ sử dụng Nguyễn Thị T3, thửa số 456, tờ bản đồ số 8 diện tích 692m² đứng tên chủ sử dụng Nguyễn Thị K1; tuy nhiên, việc tách trên chỉ là tách trên hồ sơ pháp lý chứ không phải là tách trên thực tế sử dụng.

Do vậy, UBND huyện K thực hiện cấp GCNQSD đất cho bà T3, cụ T2, bà K1 là không đúng quy định, việc tách đất như trên không đúng ý nguyện của cụ T2 vì cụ T2 có quan điểm để lại 1 phần diện tích đất cho ông C1, 1 phần diện tích đất cho bà T3, bà K1, bà L và bà S.

Ngày 11/11/2020, cụ T2 có di chúc cho con trai bà là anh Nguyễn Văn H toàn bộ diện tích đất đứng tên cụ T2; bà không yêu cầu giải quyết về bản di chúc trong vụ án vì bà được giải thích di chúc chỉ có hiệu lực pháp luật khi người để lại di chúc chết, đến nay cụ T2 vẫn còn sống, cụ quyết định phân tài sản của cụ, cụ không thể đi lại được nhưng có thể nói chuyện, có lúc vẫn minh mẫn. Đề nghị Tòa án xem xét phân di sản mà ông C1 được nhận đối với phần di sản của cụ C để lại, mẹ con bà không đồng ý nhận diện tích 367m² đất theo như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ T2. Vị trí đất mẹ con bà đề nghị được nhận là phần đất có ngôi nhà hiện tại cụ T2, bà T3 đang ở vì con trai bà là cháu trưởng, sau này sẽ lo hương khói cho các cụ. Trong quá trình sinh sống, vợ chồng bà cũng có công sức san lấp ao, cải tạo thửa đất, bà đề nghị Tòa án xem xét công sức của vợ chồng bà bằng một phần quyền sử dụng đất cho phù hợp.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện K trình bày quan điểm: Nguồn gốc quyền sử dụng đất của ông cha để lại trước ngày 18/12/1980. Ngày 29/6/2004, bà Nguyễn Thị T2 được cấp GCNQSD đất số U 109425 với diện tích 1.449m² trong đó đất ở 300m², đất trồng cây lâu năm 216m², đất vườn thửa 933m², thời hạn sử dụng lâu dài. Ngày 16/7/2005 bà T2 có đơn đề nghị về việc tách đất cho con gái là Nguyễn Thị T3 diện tích 374m² (50m² đất ở, 324m² đất trồng cây lâu năm); Nguyễn Thị K diện tích 692m² (50m² đất ở, 642m² đất trồng vườn thửa. Ngày 04/8/2005, UBND huyện KimThành ban hành Quyết định số 657/QĐ-UBND về việc cấp GCNQSD đất cho bà Nguyễn Thị T2, số AC 347733 diện tích 367m² (đất ở nông thôn 200m²; đất trồng cây lâu năm khác 95m², thời hạn sử dụng lâu dài); cho bà Nguyễn Thị T3 diện tích 374m²

(50m² đất ở, 324m² đất trồng cây lâu năm); Nguyễn Thị K diện tích 692m² (50m² đất ở, 642m² đất trồng vườn thừa). UBND huyện K xác định việc cấp GCNQSD đất cho các gia đình như trên là đúng quy định của pháp luật và đề nghị được vắng mặt tại các buổi làm việc, tại phiên tòa.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Quỹ tín dụng nhân dân xã N trình bày: Ngày 22//2022, Quỹ tín dụng nhân dân xã N và bà Nguyễn Thị K có ký hợp đồng cho vay số 2022.0412 và Hợp đồng cam kết giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2022.0412/HĐCC để đảm bảo cho khoản vay 300.000.000đ; thời hạn vay từ ngày 22/9/2022 đến ngày 22/9/2023. Hiện bà K còn dư nợ gốc tại Quỹ tín dụng nhân dân xã N số tiền 100.000.000đ; Quỹ tín dụng xã N hiện đang quản lý GCNQSD đất số AC 347732 do UBND huyện K cấp cho bà K. Đối với vụ án tranh chấp chia di sản thừa kế, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, đại diện theo pháp luật của Quỹ tín dụng xin được vắng mặt tại các buổi làm việc và tại phiên tòa. Đến nay bà K đã tắt toán khoản vay, đã giải chấp tài sản thế chấp.

Kết quả xác minh tại UBND xã N, huyện K: Về nguồn gốc: Căn cứ vào toàn bộ hồ sơ, sổ sách, bản đồ lưu trữ tại địa phương thửa đất tranh chấp có nguồn gốc như sau:

Hồ sơ đo đạc theo chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ thể hiện cụ Nguyễn Văn C đứng tên tại thửa 233 diện tích 500m² ký hiệu loại đất A; thửa 252 diện tích 651m² loại đất T, thửa 337 diện tích 381m² loại đất T. Theo hồ sơ, sổ mục kê năm 1993; cụ C đứng tên trên thửa đất số 295, tờ bản đồ 08, diện tích 169m² loại đất T. Năm 2004, thực hiện chủ trương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân đủ điều kiện, trong đó có hộ bà T2. Tháng 8/2005, bà T2 có đơn đề nghị về việc tách đất cho con gái là Nguyễn Thị T3 diện tích 374m² (50m² đất ở, 324m² đất trồng cây lâu năm); Nguyễn Thị K diện tích 692m² (50m² đất ở, 642m² đất trồng vườn thừa. Ngày 04/8/2005, UBND huyện K ban hành Quyết định số 657/QĐ-UBND về việc cấp GCNQSD đất cho bà Nguyễn Thị T2, số AC 347733 diện tích 367m² (đất ở nông thôn 200m²; đất trồng cây lâu năm khác 95m², thời hạn sử dụng lâu dài); cho bà Nguyễn Thị T3 diện tích 374m² (50m² đất ở, 324m² đất trồng cây lâu năm); Nguyễn Thị K diện tích 692m² (50m² đất ở, 642m² đất trồng vườn thừa).

Hiện trạng đo đạc thẩm định ngày 05/5/2023 của TAND tỉnh Hải Dương là 1674m², tăng so với GCNQSD đất là do sai số khi đo đạc, ranh giới của thửa đất và các hộ liền kề không có tranh chấp.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của TAND tỉnh ngày 05/5/2023 hiện trạng diện tích đất hiện tranh chấp là 1674,3m². Xác định hiện trạng tăng so với GCNQSDĐ 225,3 m² là do sai số trong đo đạc. Ranh giới sử dụng thửa đất ổn định, các hộ giáp ranh không có tranh chấp mốc giới quyền sử dụng đất. Toàn bộ

công trình, cây trồng trên đất (trừ những cây na do bà T3 trồng) là do cụ T2, cụ C tôn tạo. Như vậy, diện tích 1674,2 m² đất gồm 300m² đất ở ; 1374,3m² đất trồng cây lâu năm.

Theo kết quả định giá tài sản xác định: Đất ở có giá 1.500.000đ/01m²; đất trồng cây lâu năm có giá 1.000.000đ/01m².

Tại phiên tòa sơ thẩm:

-Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện K cấp ngày 04/8/2005 cho bà Nguyễn Thị K đối với thửa đất số 456, tờ bản đồ số 08, diện tích 692m², trong đó có 50m² đất ở, 642m² đất trồng cây lâu năm; địa chỉ thôn B, xã N, huyện K, tỉnh Hải Dương.

Chia thừa kế theo pháp luật đối với di sản của cụ Nguyễn Văn C để lại là ½ diện tích đất tại thửa đất số 456, tờ bản đồ số 08, diện tích 346m², trong đó có 25m² đất ở, 321m² đất trồng cây lâu năm; địa chỉ thôn B, xã N, huyện K, tỉnh Hải Dương.

Rút yêu cầu khởi kiện tuyên hợp đồng cam kết giao quyền sử dụng đất số 2022.0412/HĐCK ký ngày 16/9/2022 giữa bà Nguyễn Thị K và Quỹ tín dụng nhân dân xã N là vô hiệu, bà không đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

-Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Nguyễn Kiều Đ trình bày: Việc tách đất của cụ T2 năm 2005 là không hợp pháp nên đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà K, bà T3, cụ T2. Tổng diện tích 1674,3m² là tài sản chung của cụ C, cụ T2; Di sản của cụ C là ½ tức bằng 837,5m². Do là tài chung hợp nhất là quyền sử dụng đất nên không xác định phần đất của cụ T2, cụ C. Do vậy đề nghị chia di sản thừa kế của cụ C theo quy định của pháp luật.

- Bị đơn và người đại diện không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì năm 2005, cụ T2 đã tự nguyện tách thửa đất làm 3 thửa trong đó cho bà K 1 thửa diện tích 692m². Bà K đã được cấp GCNQSD đất là hợp pháp. Bà K đã đóng thuế, sử dụng đất để thế chấp vay tiền tại Quỹ tín dụng Cụ Tạm có quyền định đoạt phần đất trong phần quyền sử dụng của cụ trong khối tài sản chung vợ chồng. Xác định phần tài sản của cụ T2 đã định đoạt cho bà K.

+ Bà K đề nghị chia di sản thừa kế của cụ C đối với 02 thửa đất mang tên cụ T2 tại thửa số 295 diện tích 367m² và diện tích đất mang tên bà T3 thửa 455 diện tích 374m² đều ở địa chỉ B, N, K, Hải Dương. Và yêu cầu chia ½ căn nhà là tài sản chung của cụ T2 và cụ C cho những người thuộc hàng thừa kế của cụ C theo quy định của pháp luật;

+ Yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho cụ Nguyễn Thị T2 đối với thửa đất 295 tờ bản đồ 08 và giấy chứng nhận cấp cho bà Nguyễn Thị T3 đối với thửa đất số 455 tờ bản đồ

08.

- Bà **Nguyễn Thị T3**: Nhất trí yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Phần tài sản cụ **T2** đã cho bà đề nghị tòa án tiếp tục giao cho bà sử dụng, đề nghị Tòa án xem xét công sức san lấp tôn tạo, xây dựng công trình cho bà. Ký phần thừa kế của bà bà tự nguyện cho bà **L**, bà **S**. Đối với cây cối trên đất và phần tường bao, cổng, trường hợp phân chia đất vào phần của ai người đó được hưởng, bà tự nguyện không yêu cầu phải trả bà giá trị. Đối với phần đất mang tên cụ **T2** đã ủy quyền cho bà trình bày giữ nguyên quan điểm cụ **T2** cho vợ và con ông **C1** có quyền sử dụng.

- Anh **Nguyễn Văn B** đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đề nghị chia cho mẹ con anh phần đất có nhà của hai cụ hiện nay bà **T3** và cụ **T2** đang ở.

- Tại phiên tòa các đương sự (trừ anh **B**) đều đề nghị Tòa án phân chia di sản thừa kế cho các đương sự tại các vị trí đất theo sự thỏa thuận của các đương sự theo biên bản hòa giải. Phần tài sản của cụ **T2** cho vợ và con anh **C1** đề nghị Tòa án ghi nhận theo đúng nguyện vọng của cụ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng tuân theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS) trong quá trình giải quyết. Đề nghị HĐXX tạm ngừng phiên tòa để tổng đạt hợp lệ cho bà **Nguyễn Thị S**. VKS không phát biểu quan điểm về đường lối giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ của vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, ý kiến của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật: Bà **Nguyễn Thị L** khởi kiện đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do **UBND huyện K** cấp ngày 04/8/2005 cho bà **Nguyễn Thị K** đối với thửa đất số 456, tờ bản đồ số 08, diện tích 692m², trong đó có 50m² đất ở, 642m² đất trồng cây lâu năm; địa chỉ **thôn B, xã N, huyện K, tỉnh Hải Dương**; Chia thừa kế theo pháp luật đối với di sản của cụ **Nguyễn Văn C** để lại là ½ diện tích đất tại thửa đất số 456, tờ bản đồ số 08, diện tích 346m², trong đó có 25m² đất ở, 321m² đất trồng cây lâu năm; địa chỉ **thôn B, xã N, huyện K, tỉnh Hải Dương**; Tuyên hợp đồng cam kết giao quyền sử dụng đất số 2022.0412/HĐCK ký ngày 16/9/2022 giữa bà **Nguyễn Thị K** và **Quỹ tín dụng nhân dân xã N** là vô hiệu, bà không đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Bị đơn yêu cầu phản tố yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật đối với di sản của cụ **Nguyễn Văn C** để lại là ½ diện tích đất tại thửa đất số 25, diện tích

367m² mang tên cụ **T2** và thửa 455 diện tích 374m² mang tên bà **T3** nên căn cứ khoản 3, 5 Điều 26, Điều 34, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính nên xác định quan hệ pháp luật là “tranh chấp về thừa kế tài sản, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp về hợp đồng dân sự”; trong vụ án có bà **Nguyễn Thị S** hiện đang lao động tại Hàn Quốc nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

[1.2] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện **K**, cụ **T2**, bà **R1**, bà **S**, anh **H**; chị **H1**; chị **P**; chị **D** vắng mặt đã có ủy quyền hoặc đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử xét xử vắng mặt các đương sự nói trên.

[1.3]. Theo các đương sự trong vụ án xác định cụ **Nguyễn Thị T2** là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án hiện già yếu, khó khăn nghe và nói, không đi lại được, nhưng vẫn nhận thức được. Tòa án đã giải thích để các đương sự trong vụ án thực hiện quyền yêu cầu tuyên bố Cụ Tạm mất hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự hoặc có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi theo quy định tại khoản 1 Điều 22 Bộ luật dân sự năm 2015 nhưng không ai yêu cầu. Cụ **T2** có văn bản ủy quyền cho bà **T3**. Các bên đương sự đều thống nhất xác định bà **T3** là đại diện cho cụ **T2**. Do vậy, Hội đồng xét xử xác định bà **Nguyễn Thị T3** là người đại diện hợp pháp của cụ **Nguyễn Thị T2** tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án.

[1.4]. Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương đề nghị tạm ngừng phiên tòa để tiến hành tổng đạt hợp lệ đối với bà **Nguyễn Thị S** là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. HĐXX thấy rằng: Bà **S** là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và là người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ **C**. Các đương sự trong vụ án và con của bà **S** đều xác định bà **S** hiện đang cư trú tại Hàn Quốc nhưng sống lưu vong, cư trú không hợp pháp, không có địa chỉ cụ thể. Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng cho bà **S** thông qua con bà **S** là anh **Nguyễn Văn T4**, đồng thời niêm yết tại UBND xã **N**. Mặt khác, tại văn bản làm việc trực tuyến giữa Tòa án với bà **S** thông qua mạng Zalo, bà **S** xác định đã được anh **T4** thông báo các văn bản tố tụng của Tòa án, bà ủy quyền cho anh **T4** và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án. Xét thấy việc tổng đạt cho bà **S** đã hợp lệ và đảm bảo quyền nghĩa vụ tố tụng cho bà **S** nên không chấp nhận đề nghị tạm ngừng phiên tòa của đại diện Viện kiểm sát.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn:

[2.1] Nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu khởi kiện về việc Tuyên hợp đồng cam kết giao quyền sử dụng đất số 2022.0412/HĐCK ký ngày 16/9/2022 giữa bà **Nguyễn Thị K** và **Quỹ tín dụng nhân dân xã N** là vô hiệu, xét thấy việc tự rút yêu cầu khởi kiện trên của nguyên đơn là tự nguyện và hợp pháp nên HĐXX căn cứ Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của nguyên đơn.

[2.2] Hiện trạng diện tích đất tranh chấp là 1674,3m², theo giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, diện tích 1449m². Ranh giới sử dụng thửa đất ổn định, các hộ giáp ranh không có tranh chấp mốc giới quyền sử dụng đất, các đương sự đề nghị xem xét theo diện tích đất hợp pháp theo hiện trạng; địa phương xác định sở dĩ có số liệu trên là do sai số trong quá trình đo đạc nên giải quyết theo diện tích đất hiện trạng là 1674,3 m² bao gồm 300m² đất ở và 1374,3m² đất trồng cây lâu năm.

[2.3] Xác định di sản:

Về căn cứ pháp lý: Các đương sự trong vụ án đều thống nhất xác định diện tích 1674,3m² đất có nguồn gốc của cụ Nguyễn Văn C và cụ Nguyễn Thị T2, phù hợp với hồ sơ đo đạc theo chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ thể hiện cụ Nguyễn Văn C đứng tên tại thửa 233 diện tích 500m² ký hiệu loại đất A; thửa 252 diện tích 651m² loại đất T, thửa 337 diện tích 381m² loại đất T. Theo hồ sơ, sổ mục kê năm 1993 ; cụ C đứng tên trên thửa đất số 295, tờ bản đồ 08, diện tích 169m² loại đất T. Năm 2004, thực hiện chủ trương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân đủ điều kiện, trong đó có hộ bà T2. UBND huyện K không cung cấp được hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho cụ Nguyễn Thị T2 ngày 29/6/2004 mà chỉ cung cấp hồ sơ tặng cho, tách quyền sử dụng đất của cụ T2 cho bà T3, bà K và cụ T2. Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2004 cho cụ T2, cụ C đã chết, các đương sự đều xác định không có việc gia đình phân chia di sản thừa kế của cụ C. Do vậy, có căn cứ xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện K đối với toàn bộ diện tích đất của cụ C, cụ T2 cho cụ Nguyễn Thị T2 vào năm 2004 khi chưa có việc phân chia di sản thừa kế của những người thuộc hàng thừa kế của cụ C là không đúng.

Tháng 8/2005, bà T2 có đơn đề nghị về việc tách đất cho con gái là Nguyễn Thị T3 diện tích 374m² (50m² đất ở, 324m² đất trồng cây lâu năm); Nguyễn Thị K diện tích 692m² (50m² đất ở, 642m² đất vườn thừa), bà Nguyễn Thị T2 diện tích 367 m² đất. Ngày 04/8/2005, UBND huyện Kim Thành ban hành Quyết định số 657/QĐ-UBND về việc cấp GCNQSD đất cho bà Nguyễn Thị T2, số AC 347733 diện tích 367m² (đất ở nông thôn 200m²; đất trồng cây lâu năm khác 95m², thời hạn sử dụng lâu dài); cho bà Nguyễn Thị T3 diện tích 374m² (50m² đất ở, 324m² đất trồng cây lâu năm); Nguyễn Thị K diện tích 692m² (50m² đất ở, 642m² đất trồng vườn thừa). Thực tế sử dụng đất, việc tách đất như trên chỉ là tách trên hồ sơ pháp lý chứ không phải là tách trên thực tế sử dụng, hiện bà T3 và cụ T2 vẫn trực tiếp quản lý và sử dụng toàn bộ diện tích đất trên. Như vậy, việc cụ T2 tự định đoạt cả phần di sản của cụ C khi chưa có sự thống nhất của các hàng thừa kế thứ nhất của cụ C là không đúng quy định. Cụ T2 chỉ có quyền định đoạt tài sản thuộc quyền sử dụng của cụ trong khối tài sản chung vợ chồng với cụ C.

[2.4] Từ những phân tích trên, có căn cứ xác định diện tích 1674,3m² đất tại thửa đất số 25, 455, 456 tờ bản đồ số 08, tại địa chỉ thôn B, xã N, huyện K, tỉnh Hải Dương là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân hợp pháp giữa cụ Nguyễn Văn C và cụ Nguyễn Thị T2. Giữa cụ C và cụ T2 không có thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng nên xác định cụ C và cụ T2 mỗi người được hưởng ½ quyền sử dụng diện tích đất trên.

Diện tích 1674,3 m² được cụ T2, bà T3 quản lý và sử dụng từ năm 1996 đến nay, các đương sự xác định giữa hai cụ không có thỏa thuận nào về việc xác định vị trí đất của cụ T2 và cụ C, quá trình sử dụng đất không có sự phân định rạch ròi quyền sử dụng đất của từng cụ, nên có căn cứ chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn về việc chia thừa kế theo pháp luật đối với di sản của cụ Nguyễn Văn C để lại là ½ diện tích tranh chấp tại địa chỉ thôn B, xã N, huyện K, tỉnh Hải Dương.

[2.5] Các đương sự trong vụ án đều xác định ngoài quyền sử dụng 1674,3m² đất, cụ T2, cụ C còn tài sản chung là 01 ngôi nhà cấp 4 xây dựng năm 1985 có giá trị còn lại 51.988.000đ; 07 cây vải thiều đường kính tán từ 7-8m² giá trị 1.600.000đ x 7 cây = 11.200.000đ; 06 cây vải đường kính từ 4-5m² giá trị 530.000đ x 6 cây = 3.180.000đ; 01 cây mít giá 300.000đ; 03 cây mít giá 180.000đ x 3 cây = 540.000đ. Tuy nhiên, các đương sự không yêu cầu giải quyết về cây trồng trên đất nên, giá trị tài sản chung của cụ T2, cụ C là:

Về quyền sử dụng đất: 300m² x 1.500.000đ/m² + 1.374,3 m² x 1.000.000đ/m² = 1.824.300.000đ và giá trị ngôi nhà. Tổng giá trị tài sản chung của cụ C và cụ T2 là: 1.876.288.000đ

[2.6] Về công sức quản lý, tôn tạo thửa đất, trừ đất 03:

- Về công sức: Các đương sự đều xác định sau khi cụ C chết, cụ T2 và bà T3 sinh sống trên thửa đất từ đó đến nay nên xác định cụ T2, bà T3 có công sức quản lý, tôn tạo thửa đất từ khoảng năm 1996 đến nay, nhiều năm nay cụ T2 già yếu, bà T3 là người có công sức tôn tạo thửa đất trên nhiều hơn. Do vậy, HĐXX xác định công sức duy trì tôn tạo thửa đất của cụ T2 là 50m² đất vườn có giá trị bằng 50.000.000đ; công sức của bà T3 là 89,4m² đất vườn có giá trị bằng 89.400.000đ.

Các đương sự đều xác định vợ chồng ông C có một thời gian ở cùng hai cụ, sau đó ông C ra ở riêng nhưng ở sát cạnh nhà hai cụ, có công sức san lấp ao, mặc dù bà R1 không xác định được cụ thể phần san lấp nhưng các đương sự đều xác định có công sức của ông C, bà R1 nên xác định công sức cho ông C, bà R1 bằng 10m² đất vườn có giá trị bằng 10.000.000đ là phù hợp.

- Về trừ đất 03: Theo kết quả xác minh xác định: Không có việc trừ đất 03 ngoài đồng vào đất vườn thừa nên HĐXX không xem xét nội dung trên.

- Phần đất làm lối đi chung khi phân chia di sản: Thửa đất của cụ C và cụ T2 nằm ở trong ngõ và chỉ có 01 lối đi vào thửa, các đương sự đều đề nghị trích một phần diện tích đất làm lối đi chung nên cần thiết phải trích diện tích 204,9 m² đất vườn thời hạn sử dụng lâu dài để làm lối đi chung.

[2.7] Xác định tài sản của cụ T2, di sản của cụ C: Phần diện tích đất còn lại của cụ T2 và cụ C sau khi trích trả công sức quản lý, duy trì thửa đất cho cụ T2 50m² đất, bà T3 79,4m² đất; ông C1, bà R1 10m² đất và 204,9m² đất phần đất làm lối đi chung khi phân chia di sản. Diện tích đất của hai cụ còn lại là 1320m² trong đó có 300m² đất ở và 1020m² đất vườn; xác định mỗi cụ được ½ giá trị trong phần tài sản chung nên xác định phần tài sản của cụ T2, phần di sản của cụ C là 660m² đất trong đó có 150m² đất ở và 510m² đất vườn.

Do vậy, tổng giá trị tài sản chung của hai cụ sau khi trích trả công sức, diện tích đất làm lối đi là 1.521.988.000đ.

[2.8] Thời điểm mở thừa kế; hàng thừa kế, kỷ phần thừa kế: Cụ Nguyễn Văn C chết năm 1995 không để lại di chúc, bố mẹ cụ C đều chết trước nên hàng thừa kế thứ nhất của cụ C gồm: Cụ T2, bà K, bà T3, bà S, bà L; ông C1 (Ông C1 chết năm 2020 nên hàng thừa kế thứ nhất của ông C1 được hưởng kỷ phần của ông C1 gồm bà Nguyễn Thị R, anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị H1, anh Nguyễn Văn B, chị Nguyễn Thị P, chị Nguyễn Thị D)

Một kỷ phần thừa kế được hưởng diện tích 110m² đất trong đó gồm 25m² đất ở và 85 m² đất vườn và một phần giá trị ngôi nhà cấp 4; giá trị 126.832.000đ (đã làm tròn).

[2.9] Đối với quyền sử dụng đất thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của cụ T2, các đương sự và cụ T2 đều xác định: thời điểm năm 2005 cụ T2 minh mẫn, khỏe mạnh, cụ T2 đã phân chia quyền sử dụng đất của cụ cho bà T3, bà K, ông C1 (tuy nhiên phần diện tích đất cho ông C1 vẫn để đứng tên cụ T6. Cụ vẫn đề nghị tự nguyện cho diện tích đất còn lại của cụ cho vợ và con ông C1). Như vậy có căn cứ xác định việc cụ T2 đã tự định đoạt quyền sử dụng đất hợp pháp của cụ cho bà T3, bà K, ông C1.

Quyền sử dụng đất hợp pháp của cụ T2 là 820m² đất trong đó gồm 175m² đất ở và 595m² đất vườn. Tại thời điểm chia tách, cụ T2 đã định đoạt cho bà K phần diện tích lớn hơn phần diện tích của cụ T2 và bà T3. Do vậy, phần tài sản cụ T2 định đoạt được chia theo tỉ lệ: Bà K 390m² trong đó gồm 75m² đất ở và 315 m² đất vườn; bà T3 là 245m² (50m² đất ở và 195 m² đất vườn); cụ T2 là 185 m² đất trong đó có 50m² đất ở và 135 m² đất vườn. Cụ T2 có quan điểm tự nguyện tặng cho ông C1 phần diện tích đất đứng tên cụ T2 nên cần chấp nhận sự tự nguyện trên của cụ T2.

[2.10] Bà T3 có quan điểm tự nguyện xin được nhận kỷ phần thừa kế của cụ C và tự nguyện tặng cho kỷ phần bà được nhận cho bà L, bà S; Xét sự tự nguyện trên của bà T3 không trái quy định pháp luật nên cần chấp nhận.

Do vậy, diện tích đất bà T3 được nhận là 245m² + 89,4m² (công sức) = 344,4m², trong đó gồm 50m² đất ở và 284,4 m² đất vườn.

Tổng giá trị quyền sử dụng đất bà T3 được nhận là : 359.400.000đ
- Diện tích đất bà R và các con được nhận là 185m² + 110m² + 10m² (công sức) = 305 m² đất, trong đó gồm 75m² đất ở và 230 m² đất vườn.

Tổng giá trị quyền sử dụng đất bà R và các con được nhận là 342.500.000đ.

- Phần diện tích đất bà L, bà S được hưởng là 110m² đất kỷ phần thừa kế của cụ C và 1/2 phần kỷ phần của bà T3 nên mỗi bà được hưởng là 165m² trong đó gồm 37, 5m² đất ở và 127,5 m² đất vườn.

Tổng giá trị quyền sử dụng đất bà L, bà S được nhận là 183.750.000đ.

-Bà K được hưởng: Phần đất cụ T2 đã cho 390m² +110m² (kỷ phần thừa kế của cụ C) = 500m² trong đó gồm 100m² đất ở và 400 m² đất vườn.

Tổng giá trị quyền sử dụng đất bà K được nhận là 550.000.000đ

[3] Phân chia đất:

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa các đương sự (trừ anh **B** là con của ông **C1** và bà **R**) đều nhất trí phân chia thừa kế theo vị trí và diện tích đất tại sơ đồ mà các đương sự đã thỏa thuận kèm theo Biên bản hòa giải ngày 19/9/2023. Anh **B** và bà **R** đề nghị giao cho mẹ con anh được hưởng phần đất có nhà cụ **T2** và bà **T3** đang ở vì anh **H** là cháu đích tôn, để sau này anh thờ cúng tổ tiên.

Xét thấy sự thỏa thuận phân chia của các bên về vị trí và diện tích là phù hợp với hiện trạng, nhu cầu sử dụng của các bên. Theo xác minh tại địa phương và các đương sự cung cấp, từ năm 1996 bà **T3** sống cùng cụ **T2** trên diện tích đất tranh chấp và tại ngôi nhà cấp 4 do cụ **C** và cụ **T2** xây dựng; hơn nữa bà **T3** còn tu bổ, xây dựng thêm một số công trình để phục vụ quá trình sinh sống như 01 nhà ngang lợp tôn nằm giáp nhà chính; 01 nhà ăn; 01 lán xe khung sắt bùng tôn; khu chuồng chăn nuôi; bể lọc giáp nhà ăn; khu chuồng chăn nuôi... Bà **T3** và cụ **T2** từ trước đến nay chỉ sinh sống tại ngôi nhà cấp 4 đó, hai người không có chỗ ở nào khác. Bà **R** và các con có quan điểm xin nhận quyền sử dụng đất tại vị trí có ngôi nhà cấp 4 do cụ **C**, cụ **T2** xây dựng do anh **H** con bà là cháu trưởng, anh có trách nhiệm thờ cúng các cụ nên nhận diện tích trên để làm nơi thờ cúng. Xét thấy, bà **T3**, cụ **T2** hiện không có nơi ở nào khác, cụ **T2** hiện không thể đi lại được nên để đảm bảo chỗ ở cho cụ **T2** và bà **R**, không thể giao diện tích đất có ngôi nhà cấp 4 của cụ **T2**, cụ **C** cho bà **R** và các con bà **R** được. Mặt khác, mẹ con bà **R** cũng được giao một phần diện tích đất giáp đất bà **R** đang ở là phù hợp về hiện trạng và mục đích sử dụng của đương sự. Do vậy, Hội đồng xét xử quyết định chia giao đất cụ thể như sau:

1. Giao cho bà **Nguyễn Thị K** được quyền sử dụng diện tích đất 500 m² và quyền sở hữu các công trình, tài sản trên đất, được ký hiệu S1 được giới hạn bởi các điểm B1,B2,B3,B4,B5,B8,A24,A23,A22,A21,A20, A19,A18,A17,A16 đến B1.

2. Giao cho bà **Nguyễn Thị L** được quyền sử dụng diện tích đất 191.5 m² và quyền sở hữu các công trình, tài sản trên đất, được ký hiệu S2 giới hạn bởi các điểm: B5, B8,A25,A26,B6 đến B5.

3. Giao cho bà **Nguyễn Thị T3** được quyền sử dụng diện tích đất 300.5 m² và quyền sở hữu các công trình, tài sản trên đất, được ký hiệu S3 giới hạn bởi các điểm: A7,A8,A9,A10,A11,A12,A13,B15,B14,B13,B12, B11 đến A7.

4. Giao cho bà **Nguyễn Thị S** được quyền sử dụng diện tích đất 183.5 m² và quyền sở hữu các công trình, tài sản trên đất, được ký hiệu S5 giới hạn bởi các điểm: A1,B10,B9,B7 đến A1.

5. Giao cho bà **Nguyễn Thị R**, anh **Nguyễn Văn H**, chị **Nguyễn Thị H1**, anh **Nguyễn Văn B**, chị **Nguyễn Thị P**, chị **Nguyễn Thị D** được quyền sử dụng diện tích đất 293,2 m² và quyền sở hữu các công trình, tài sản trên đất, được ký hiệu S5 giới hạn bởi các điểm: A2, A3, A4, A5, A6, B11, B12, B9 đến B10.

6. Diện tích đất để lại lối đi chung của 02 thửa đất trên được ký hiệu S6 diện tích 204.9 m² được giới hạn bởi các điểm A13,A14,B1,B2,B3,B4,B5,B6,B7, B9,B12,B13,B14,B15 đến A13. Cây cối, công trình trên lối đi chung sẽ phá bỏ.

(Vị trí, kích thước, diện tích đất và tài sản, công trình trên đất có sơ đồ phân chia kèm theo).

[2.6] Về thanh toán giá trị công trình, tài sản trên đất:

Trên phần đất giao cho các đương sự khác có phần cây cối. Tuy nhiên các đương sự không đề nghị giải quyết về cây cối trên đất, giao cho ai người đó hưởng nên chấp nhận tự nguyện của các đương sự.

Trên phần đất giao cho bà **T3** có ngôi nhà cấp 4 của bà **T3** và cụ **T2** nên tiếp tục giao bà **T3** sử dụng. Bà **T3** sử dụng ngôi nhà của các cụ có giá trị 51.988.000đ, bà **T3** có trách nhiệm thanh toán cho bà **K**, bà **T3**, bà **S**, mẹ con bà **R** mỗi người 4.332.333đ. Bà **L**, bà **S**, bà **K**, bà **T3** không yêu cầu thanh toán giá trị chênh lệch nên cần chấp nhận nội dung trên. Bà **T3** có trách nhiệm thanh toán cho bà **R** và các con số tiền 4.332.333đ.

Do vậy, giá trị tài sản bà **T3** được nhận là 359.400.000đ + 47.655.667 đ (giá trị ngôi nhà) = 407.055.667đ

Giá trị tài sản bà **R** và các con được nhận là 342.500.000đ + 4.332.333đ = 346.832.333đ.

Trên phần đất giao cho bà **R** và các con, có các công trình là 01 chuồng lợn và 01 nhà vệ sinh là tài sản do bà **T3** xây dựng, bà **R** là đại diện có trách nhiệm thanh toán cho bà **T3** số tiền 6.073.000đ. Đối trừ số tiền bà **T3** phải thanh toán cho bà **R** 4.322.333đ. Tuy nhiên, tại phiên tòa bà **T3** tự nguyện không yêu cầu phải trả bà giá trị công trình tài sản trên đất nên cần chấp nhận sự tự nguyện của bà **T3**.

Bà **L**, bà **S** được nhận phần tài sản vượt quá kỹ phần thừa kế mà các bà được nhận nên có trách nhiệm thanh toán cho bà **R** và các con số tiền của 11,8 m² đất bà **R** còn thiếu; mỗi bà phải thanh toán trả bà **R** và các con do bà **R** đại diện nhận số tiền 5.900.000đ (năm triệu chín trăm nghìn đồng). Bà **T3** tự nguyện không yêu cầu bà **L**, bà **S** thanh toán phần diện tích đất vượt quá nên chấp nhận sự tự nguyện của bà **T3**.

[4] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do xác định thửa đất tranh chấp là tài sản của cụ **T2** và di sản thừa kế của cụ **C**. Cụ **T2** không có quyền định đoạt cả phần di sản của cụ **C** nên có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn nên xác định việc **UBND huyện K** đã ban hành Quyết định số 657/QĐ-UBND về việc cấp GCNQSD đất cho bà **Nguyễn Thị T2**, số AC 347733 diện tích 367m² (đất ở nông thôn 200m²; đất trồng cây lâu năm khác 95m², thời hạn sử dụng lâu dài); cho bà **Nguyễn Thị T3** diện tích 374m² (50m² đất ở, 324m² đất trồng cây lâu năm); **Nguyễn Thị K** diện tích 692m² (50m² đất ở, 642m² đất trồng vườn thừa) là không phù hợp, ảnh hưởng đến quyền lợi của các hàng thừa kế. Do vậy, cần hủy 03 GCNQSD đất nêu trên để cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

[5] Về án phí: Theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với giá trị kỷ phần thừa kế được chia. Bà **K**, bà **R** là người cao tuổi và có ý kiến xin miễn tiền án phí nên được miễn án phí theo quy định.

[6] Về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản, không yêu cầu giải quyết nên không phải xem xét giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 39, Điều 147, Điều 158, Điều 165, Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 32 Luật tổ tụng hành chính; Điều 609, Điều 612, Điều 613, Điều 618, Điều 649, Điều 651, Điều 652, Điều 660, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

2. Xử:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc phân chia di sản thừa kế của cụ **Nguyễn Văn C** theo quy định pháp luật và yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do **UBND huyện K** cấp cho cụ **Nguyễn Thị T2**, bà **Nguyễn Thị T3** và bà **Nguyễn Thị K**.

2.2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc **Tuyên hợp đồng cam kết giao quyền sử dụng đất số 2022.0412/HĐCK ký ngày 16/9/2022 giữa bà Nguyễn Thị K và Quỹ tín dụng nhân dân xã N là vô hiệu.**

2.3. Chấp nhận sự tự nguyện của cụ **T2** tặng cho phần tài sản của mình cho bà **T3**, bà **K**, hàng thừa kế thứ nhất của ông **C1**, trong đó bà **K** 390m² trong đó gồm 75m² đất ở và 315 m² đất vườn; bà **T3** là 245m² (50m² đất ở và 195 m² đất vườn); cụ **T2** là 185 m² đất trong đó có 50m² đất ở và 135 m² đất vườn. - Chấp nhận sự tự nguyện của bà **T3** về việc tặng cho kỷ phần thừa kế bà được nhận cho bà **L**, bà **S**.

- Chấp nhận sự tự nguyện của bà **T3** về việc không yêu cầu đương sự khác phải thanh toán phần giá trị kỷ phần vượt quá.

2.4. Xác định hàng thừa kế của cụ **Nguyễn Văn C** gồm: Cụ **Nguyễn Thị T2**, ông **Nguyễn Văn C1**, bà **Nguyễn Thị K**, bà **Nguyễn Thị L**, bà **Nguyễn Thị T3**, bà **Nguyễn Thị S**. Ông **C1** chết năm 2020 nên những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông **C1** là: Bà **Lê Thị R1**, anh **Nguyễn Văn H**, chị **Nguyễn Thị H1**, chị **Nguyễn Thị P**, anh **Nguyễn Văn B** và chị **Nguyễn Thị D**.

2.5. Về công sức; xác định lỗi đi chung:

Công sức duy trì tôn tạo thửa đất của cụ **T2** là 50m² đất vườn có giá trị bằng 50.000.000đ;

Công sức duy trì, tôn tạo thửa đất của bà **T3** là 89,4m² đất vườn có giá trị bằng 89.400.000đ.

Công sức của ông **C1**, bà **R1** bằng 10m² đất vườn có giá trị bằng 10.000.000đ.

- Phần đất làm lối đi chung khi phân chia di sản: Trích diện tích 204,9 m² đất vườn thời hạn sử dụng lâu dài để làm lối đi chung.

2.6. Phần tài sản của cụ **T2** và di sản của cụ **C**, ký phần thừa kế của cụ **C**:

Phần diện tích đất còn lại của cụ **T2** và cụ **C** sau khi trích trả công sức quản lý, duy trì thửa đất cho cụ **T2** 50m² đất, bà **T3** 89,4m² đất; ông **C1**, bà **R1** 10m² đất và 204,9m² đất phần đất làm lối đi chung khi phân chia di sản. Diện tích đất của hai cụ còn lại là 1320m² trong đó có 300m² đất ở và 1020m² đất vườn; Xác định phần tài sản của cụ **T2**, phần di sản của cụ **C** mỗi cụ là 660m² đất trong đó có 150m² đất ở và 510m² đất vườn, 1/2 giá trị ngôi nhà cấp bốn là **51.988.000đ**.

Một ký phần thừa kế của cụ **C** được hưởng diện tích 110m² đất trong đó gồm 25m² đất ở và 85 m² đất vườn và một phần giá trị ngôi nhà cấp 4; **giá trị 126.832.000đ (đã làm tròn)**.

2.7. Diện tích đất các đương sự được hưởng :

- Diện tích đất bà **T3** được nhận là 245m² + 89,4m² (công sức) = 3344,4m², trong đó gồm 50m² đất ở và 284,4 m² đất vườn.

Tổng giá trị quyền sử dụng đất bà **T3** được nhận là : 359.400.000đ

- Diện tích đất bà **R1** và các con được nhận là 185m² + 110m² + 10m² (công sức) = 305 m² đất, trong đó gồm 75m² đất ở và 230 m² đất vườn.

Tổng giá trị quyền sử dụng đất bà **R1** và các con được nhận là 342.500.000đ.

- Phần diện tích đất bà **L**, bà **S** được hưởng là 110m² đất ký phần thừa kế của cụ **C** và 1/2 phần ký phần của bà **T3** nên mỗi bà được hưởng là 165m² trong đó gồm 37, 5m² đất ở và 127,5 m² đất vườn.

Tổng giá trị quyền sử dụng đất bà **L**, bà **S** được nhận là 183.750.000đ.

- Bà **K** được hưởng: Phần đất cụ **T2** đã cho 390m² + 110m² (ký phần thừa kế của cụ **C**) = 500m² trong đó gồm 100m² đất ở và 400 m² đất vườn.

Tổng giá trị quyền sử dụng đất bà **K** được nhận là 550.000.000đ

2.8. Phân chia đất :

- Giao cho bà **Nguyễn Thị K** được quyền sử dụng diện tích đất 500 m² và quyền sở hữu các công trình, tài sản trên đất, được ký hiệu S1 được giới hạn bởi các điểm B1,B2,B3,B4,B5,B8,A24,A23,A22,A21,A20, A19,A18,A17,A16 đến B1.

- Giao cho bà **Nguyễn Thị L** được quyền sử dụng diện tích đất 191.5 m² và quyền sở hữu các công trình, tài sản trên đất, được ký hiệu S2 giới hạn bởi các điểm: B5, B8,A25,A26,B6 đến B5.

- Giao cho bà **Nguyễn Thị T3** được quyền sử dụng diện tích đất 300.5 m² và quyền sở hữu các công trình, tài sản trên đất, được ký hiệu S3 giới hạn bởi các điểm: A7,A8,A9,A10,A11,A12,A13,B15,B14,B13,B12, B11 đến A7.

- Giao cho bà Nguyễn Thị S được quyền sử dụng diện tích đất 183.5 m² và quyền sở hữu các công trình, tài sản trên đất, được ký hiệu S5 giới hạn bởi các điểm: A1,B10,B9,B7 đến A1.

- Giao cho bà Nguyễn Thị R, anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị H1, anh Nguyễn Văn B, chị Nguyễn Thị P, chị Nguyễn Thị D được quyền sử dụng diện tích đất 293,2 m² và quyền sở hữu các công trình, tài sản trên đất, được ký hiệu S5 giới hạn bởi các điểm: A2, A3, A4, A5, A6, B11, B12, B9 đến B10.

- Diện tích đất để lại lối đi chung của 02 thửa đất trên được ký hiệu S6 diện tích 204.9 m² được giới hạn bởi các điểm A13,A14,B1,B2,B3,B4,B5,B6,B7, B9,B12,B13,B14,B15 đến A13. Cây cối, công trình trên lối đi chung sẽ phá bỏ.

(Vị trí, kích thước, diện tích đất và tài sản, công trình trên đất như sơ đồ phân chia kèm theo).

2.9 Về thanh toán chênh lệch tài sản:

Bà S, bà L mỗi người có trách nhiệm thanh toán cho bà R và các con bà R do bà R đại diện nhận số tiền 5.900.000đ (năm triệu chín trăm nghìn đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn đề nghị thi hành án khoản tiền phải trả mà người phải thi hành án chưa thi hành thì phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền phải trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện K cấp theo Quyết định số 657/QĐ-UBND ngày 04/8/2005 về việc cấp GCNQSD đất cho bà Nguyễn Thị T2, số AC 347733 diện tích 367m² (đất ở nông thôn 200m²; đất trồng cây lâu năm khác 95m², thời hạn sử dụng lâu dài); cho bà Nguyễn Thị T3, số AC 347731, diện tích 374m² (50m² đất ở, 324m² đất trồng cây lâu năm); cho bà Nguyễn Thị K số AC 347732, diện tích 692m² (50m² đất ở, 642m² đất trồng vườn thừa) tại địa chỉ thôn Bằng Lai, xã Ngũ Phúc, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương

4. Về án phí và chi phí tố tụng:

Bà L, bà K và bà R được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Bà T3 phải chịu 20.282.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Bà S phải chịu 9.187.500đ án phí dân sự sơ thẩm.

Anh H, chị H1, anh B, chị P, chị D mỗi người phải chịu 2.056.936 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí thẩm định, định giá: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ, không yêu cầu giải quyết, nên không phải xem xét giải quyết.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt có quyền kháng

cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

Trường hợp bản án 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 thoả 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Luật sư;
- VKS tỉnh Hải Dương;
- Chi cục THA tỉnh Hải Dương;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, văn phòng.

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

Vũ Thị Yến

