

Bản án số: 28/2020/DS-ST

Ngày: 14-12-2020

"V/v tranh chấp di sản thừa kế  
và yêu cầu huỷ giấy CNQSD đất"

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

*Thẩm phán chủ tọa phiên toà: Bà Từ Thị Hải Dương*

*Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đặng Văn Hoàn*

*Ông Mai Văn Ngọc*

***- Thư ký phiên toà: Bà Đỗ Thị Kiều Oanh, Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình***

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên toà: Bà Lê Thị Ngọc Loan - Kiểm sát viên.***

Ngày 14 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 34/2019/TLST-DS ngày 17 tháng 9 năm 2019 về việc "Tranh chấp di sản thừa kế và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 282/2020/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 02 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Cao Thị B, sinh năm: 1949

Địa chỉ: Phòng 32, nhà 2A, Khu chung cư phường X, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế, có mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Trương Văn B – Văn phòng luật sư C thuộc Đoàn luật sư tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông Cao M Kh, sinh năm: 1953

Địa chỉ: Tổ dân phố 5 P, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

- Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Anh Đào Văn Th; Tầng 4, 69 C, phường M, quận N, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị H, anh Cao Thái S, anh Cao Ngọc Th, chị Cao Thị A; Cùng địa chỉ: Xóm Giang 2, xã P, huyện P, tỉnh Thái Nguyên. (Vợ và con ông Cao M Ch, ông Ch đã chết), vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị H: Ông Cao Hùng C1; Địa chỉ: TDP 3 Mỹ C, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Ngày 20 tháng 5 năm 2020, bà H uỷ quyền cho bà B tham gia tố tụng.

- Ông Cao Hùng C1, sinh năm: 1958; Địa chỉ: Tổ dân phố 3 Mỹ C, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

- Bà Lê Thị H, anh Cao H M, anh Cao H T; Cùng địa chỉ: Tổ dân phố 2 P, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. (Vợ và con của ông Cao H K, ông K đã chết), bà H có mặt, anh M, anh T vắng mặt.

- Ông Cao Biên C, sinh năm: 1962; Địa chỉ: Tổ 3, phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai, có mặt.

- Bà Cao Thị T, sinh năm: 1964; Địa chỉ: Tổ dân phố 7, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt. Có ông Phan Văn H (chồng bà T) đại diện cho bà T vì bà T bị ốm đau không đi lại được.

- Bà Trần Thị H, sinh năm: 1965; Địa chỉ: TDP 5 P, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Trần Thị H: Ông Phan Đức H, trú tại xã B, huyện B, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

- Anh Cao M D, sinh 1994, trú tại: TDP 5 P, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

- Anh Cao M D1, sinh 1995 trú tại: TDP 5 P, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

- Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Đình Th – Chức vụ: Chủ tịch UBND thành phố Đ

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Thăng L – Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ, có đơn đề nghị xử vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân phường B, thành phố Đ, vắng mặt.

- Ngân hàng N, Việt Nam Chi nhánh L, địa chỉ số 98 L, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

Người đại diện theo pháp luật: ông Tiết Văn Th, Tổng giám đốc. Đại diện theo uỷ quyền: ông Trần Duy H, Giám đốc Ngân hàng N, chi nhánh L, vắng mặt.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo hồ sơ vụ án, đơn khởi kiện, biên bản hoà giải và bản tự khai nguyên đơn bà Cao Thị B và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà B trình bày:*

Bố mẹ bà Cao Thị B là cụ Cao Ngọc C và cụ Dương Thị Ch sinh được 7 người con gồm: ông Cao M Ch (đã chết), bà Cao Thị B, ông Cao Hùng C1, ông Cao Biên C, bà Cao Thị T, ông Cao H K, không có con nuôi và con ngoài giá thú. Cụ Cao Ngọc C qua đời năm 1982, cụ Dương Thị Ch qua đời năm 2008.

Khi còn sống, hai cụ tạo lập được một thửa đất có diện tích 2.130m<sup>2</sup> trong đó đất ở 200m<sup>2</sup>, còn lại đất vườn. Trên thửa đất nói trên có một nhà cấp bốn diện tích gần 50m<sup>2</sup>. Anh em trong gia đình đều ở riêng, ông Kh ở cùng với bố mẹ

trên thửa đất này từ nhỏ cho đến nay. Năm 1999, ông Kh đứng tên kê khai thửa đất trên và được UBND thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 685518 ngày 23/02/1999, mang tên hộ ông Cao M Kh, địa chỉ thửa đất tại TDP 5 P, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Khi bố mẹ bà qua đời không để lại di chúc.

Năm 2014, ông Cao M Kh đã tự ý chuyển toàn bộ quyền sử dụng đất và nhà ở của bố mẹ sang tên hai vợ chồng là Cao M Kh và Trần Thị H mà không được sự đồng ý của các đồng thừa kế. Sau đó tách thành 4 thửa đất theo 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 314029, BT 314030, BT 314031, BT 314032 đều mang tên Cao M Kh và Trần Thị H do UBND thành phố Đ cấp ngày 24/3/2014 (thửa 415, 416, 417, 418).

Ngày 27/8/2015, năm anh em trong gia đình đã họp mặt và thống nhất giữ nguyên ngôi nhà cha mẹ để lại và tu sửa ngôi nhà để làm nơi thờ cúng. Những người có mặt (trong đó có ông Kh) đã nhất trí và ký vào biên bản. Nhưng khi T hành sửa chữa và xây tường ngăn cách thì ông Kh đã ngăn cản và không cho xây dựng vì ông Kh cho rằng toàn bộ thửa đất này thuộc quyền sở hữu của ông Kh. Anh em trong gia đình rất bức xúc và đã tiến hành hoà giải nhưng không thành.

Hiện tại, phía trước thửa đất ông Kh đã xây nhà một tầng kiên cố và một số nhà quán cấp bốn.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đồng thừa kế, bà B khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế do bố mẹ bà để lại và yêu cầu huỷ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp trái phép cho ông Cao M Kh, bà Trần Thị H.

Tổng giá trị ước tính cả nhà và đất khoảng 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng), tổng số người trong diện thừa kế là 7 người. Hiện nay ông Cao M Kh đang quản lý và sử dụng khối tài sản trên.

*Bị đơn ông Cao M Kh và người đại diện theo uỷ quyền anh Đào Văn Th trình bày:* Bố mẹ ông Cao M Kh là cụ Cao Ngọc C và cụ Dương Thị Ch đều đã mất, hai cụ sinh được 10 người con là: ông Cao M Ch (đã chết năm 2010), bà Cao Thị B, ông Cao Hồ Hải (đã chết), bà Cao Thị Hoa (đã chết), ông Cao M Thanh (đã chết), ông Cao Hùng C1, ông Cao Biên C, bà Cao Thị T, ông Cao H K (đã chết năm 2019), ông Cao M Kh. Bố mẹ ông đều là bộ đội tham gia kháng chiến tại Trung đoàn 18, năm 1952 về công tác ở nông thôn, đến cuối năm 1955 do cải cách ruộng đất nên nghỉ công tác. Thời đó, bố mẹ ông có một căn nhà ở xã Quảng Hải, Ba Đồn nhưng do hoàn cảnh gia đình thời kỳ đó khó khăn chưa có cơ sở kinh tế nên đã bán căn nhà đó. Khoảng năm 1956 - 1957 ông được ông Hoàng Ngh, địa chỉ: Tổ dân phố 5 P, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình nhận làm con nuôi, ông sống cùng ông Hoàng Ngh từ đó. Do thấy phần đất bỏ hoang vô chủ bên cạnh nhà không có người sử dụng nên với sự giúp đỡ của ông Hoàng Ngh, chú ruột là Cao Thanh Gi và anh họ là Cao Ngọc Ch đã khai hoang, dựng lán trại để cho ông ở và canh tác trên phần đất này đến nay. Thời kỳ đó, bố mẹ ông về sống ở nhà ngoại ở huyện Q, tỉnh Quảng Bình. Do lúc tham gia kháng chiến bố ông có biết về quân y sơ cấp nên có khoảng thời gian bố ông làm y tế tại địa phương xã N khoảng 3 tháng, sau đó chuyển sang làm lò ngói ở Lộc Đại, Lộc Ninh và ở lại ngoài đó, chỉ thỉnh thoảng mới về thăm ông. Mỗi đến sau

này, vào thời gian nào thì ông không nhớ rõ, vì muốn được chăm sóc ông nên bố mẹ ông mới về sống cùng ông tại phần đất này.

Năm 1980 mẹ ông sức khỏe giảm sút, mắt bị ảnh hưởng nên mù loà, không còn sức lao động, từ đó mọi chi phí sinh hoạt trong gia đình đều do ông gồng gánh. Đến năm 1981 ông quyết định xây căn nhà cấp 4 để lấy chỗ che mưa, che nắng cho cả gia đình, năm 1982 bố ông mất, ông tiếp tục mượn người để hoàn thiện nhà. Căn nhà cấp 4 do ông bỏ tiền và công sức ra để xây dựng, thời điểm gặp khó khăn vất vả, bà con hàng xóm, chính quyền địa phương đều biết và giúp đỡ. Năm 2013, bão làm sập nhà nên ông đã sửa chữa lại có sự hỗ trợ của chính quyền địa phương.

Năm 1999 khi nhà nước có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Cán bộ văn phòng đăng ký đất đai, địa chính của xã N đã căn cứ vào việc sử dụng đất thực tế để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình ông gồm các thành viên là bà Trần Thị H (vợ ông Kh), cụ Dương Thị Ch (mẹ ông Kh) và hai người con của ông là Cao M D, Cao M D1.

Các chị, em của ông đều rời nhà từ sớm, không hề có đóng góp, giúp đỡ, việc xây nhà cũng là do một mình ông đứng ra vay mượn, thuê người về làm. Năm 1980 mẹ ông bị mù nhưng chị, em của ông không ai quan tâm, chăm sóc. Không hiểu vì lý do gì mà mỗi lần có giỗ chạp thì các anh chị em lại cố tình gây chuyện, bắt ông phải chia đất, chia nhà cho mỗi người với lý do đất do bố mẹ để lại.

Năm 2015, các em ông là ông Cao H K, Cao Hùng C1, Cao Biên C nhân thời điểm ông đang đau ốm, hai con trai của ông đang ở xa không có ở nhà nên đến nhà ông đập đồ đạc, tự viết biên bản họp gia đình và ép buộc ông ký vào đó. Thời điểm lập biên bản không hề có mặt của ông Nguyễn Quang V và bà Cao Thị B như trong biên bản được nộp tại Tòa án. Những người nêu trên đã cố tình làm giả nội dung biên bản, buộc ông phải ký vào biên bản đó mà không thông qua nội dung cho ông biết nhằm tạo ra giấy tờ giả để gây khó khăn cho ông.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị B huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu chia di sản thừa kế ông không đồng ý vì cũng không có cơ sở. Hơn nữa yêu cầu chia di sản thừa kế là 30 năm đối với nhà, đất, nhưng bố ông mất từ năm 1982, từ thời điểm đó đến nay đã hơn 30 năm nên việc bà B khởi kiện để yêu cầu chia di sản thừa kế của bố ông là trái với quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Đ trình bày:* Ngày 08/01/2014 ông, bà Cao M Kh, Trần Thị H nộp hồ sơ xin tách thửa đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 37, phường Bắc Nghĩa đã được UBND thị xã Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/02/1999. Căn cứ hồ sơ tách thửa, biên bản xác định lại ranh giới, mốc giới và đo lại thửa đất ngày 21/01/2014 của văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố, ngày 24/3/2014 UBND thành phố Đ đã tách thửa đất nói trên thành 04 thửa là các thửa đất số: 415, 416, 417, 418, tờ bản đồ số 37, phường B và cấp các giấy chứng nhận: số phát hành BT 314029, sổ vào sổ CH01720 (thửa đất số 415); số

phát hành BT 314030, sổ vào sổ CH1721 (thửa đất số 416); sổ phát hành BT314031, sổ vào sổ CH01722 (thửa đất số 417) và sổ phát hành BT 314032, sổ vào sổ CH1723 (thửa đất số 418) cho ông Kh, bà H theo quy định. Theo giấy chứng nhận đã cấp đổi cho ông Kh, bà H sau khi tách thửa, tổng diện tích 04 thửa đất là  $2.049,1m^2$  (giảm  $80,9m^2$  do sai số giữa các lần đo đạc), ranh giới các thửa đất phù hợp với ranh giới thửa đất số 97, tờ bản đồ số 37, phường Bắc Nghĩa tại giấy CNQSDĐ được UBND thị xã Đ cấp ngày 23/02/1999. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận do tách thửa đất nói trên cho ông Kh, bà H được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 19 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai. Từ khi tách thửa và cấp đổi giấy chứng nhận cho ông Kh, bà H đến nay, UBND thành phố H không nhận được khiếu nại liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận nói trên. Do vậy, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/02/2020 bà Cao Thị B, ông Cao Hùng C1, ông Cao Biên C, bà Cao Thị T, anh Cao H T (Con trai ông Cao H K đã chết) đã lập biên bản họp gia đình và thống nhất:

- Đối với diện tích đất và căn nhà ở bố mẹ để lại cho anh em trong gia đình nhưng vì lý do nào đó mà ông Cao M Kh lại đứng tên làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 685518 ngày 23/02/1999 mà chưa được sự đồng ý của toàn anh em trong gia đình. Vì vậy, đề nghị Tòa án tỉnh Quảng Bình giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên để làm cơ sở phân chia tài sản của bố mẹ để lại cho anh chị em trong gia đình.

- Đề nghị Tòa án tỉnh Quảng Bình huỷ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 314029, BT 314030, BT 314031, BT 314032 đều cấp ngày 24/03/2014.

- Đối với phần di sản thừa kế do bố mẹ để lại, các anh chị em trong gia đình thống nhất: Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L685518 cấp ngày 23/02/1999 để phân chia di sản thừa kế. Trong đó  $200m^2$  đất ở và căn nhà của bố mẹ để lại khoảng  $50m^2$  giao cho ông Cao Biên C sửa chữa xây dựng để làm nơi thờ phụng và ở lâu dài. Với diện tích vườn còn lại  $1.930m^2$  chia đều cho tất cả 7 anh em có tên sau đây: Ông Cao M Ch (đã chết, bà Nguyễn Thị H vợ ông Ch đứng thừa kế), bà Cao Thị B, ông Cao M Kh, ông Cao H K (đã chết, còn trai là Cao H T đứng tên thừa kế), ông Cao Hùng C1, ông Cao Biên C, bà Cao Thị T.

Ngày 26/12/2019 Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã T hành thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 37 có tổng diện tích  $2.058m^2$  (trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1999 có diện tích là  $2.130m^2$ ). Thửa đất đang tranh chấp di sản thừa kế chia thành hai khu vực ngăn cách bởi hàng rào xây bờ lô. Đất ở trị giá  $1.056.000 \text{ đồng}/m^2 \times 200m^2 = 211.200.000 \text{ đồng}$ ; Đất vườn trị giá:  $35.000 \text{ đồng}/m^2 \times 1.858m^2 = 65.030.000 \text{ đồng}$ .

- Phần phía trước hàng rào là nhà do ông Kh xây kiên cố năm 2017 với diện tích nhà 124,5m<sup>2</sup>, có trị giá 597.681.000 đồng, một nhà kho diện tích 38,5m<sup>2</sup>, có trị giá 92.785.000 đồng, một nhà nhỏ lợp ngói diện tích 39,3m<sup>2</sup>, có trị giá 48.339.000 đồng, và một quán lợp tôn diện tích 23m<sup>2</sup>, có trị giá 14.283.000 đồng. Giếng nước của các cụ để lại có trị giá: 20.292.000 đồng. Diện tích phần đất phía trước 1.238,3m<sup>2</sup> bao gồm các thửa 415, 416, 417 và một phần của thửa đất 418 có diện tích 755m<sup>2</sup>. Trên đất còn có cây cối do ông Kh trồng trị giá: 10.326.000 đồng; Hàng rào do ông Kh xây phía trước cổng nhà có kích thước dài 23,46m, trị giá 25.501.000 đồng.

- Phần phía sau hàng rào là một nhà cấp 4 của ông C, bà Ch có diện tích nhà 64m<sup>2</sup>, có trị giá 154.240.000 đồng. Diện tích phần đất phía sau 819,7m<sup>2</sup>. Phần diện tích đất phía sau có cổng riêng, tách biệt với khu vực nhà ông Kh, là một phần của thửa đất 418, tờ bản đồ số 37 có diện tích 819,7 m<sup>2</sup>. Trên đất có một số cây cối có trị giá 3.193.000 đồng. Tường rào phía trước nhà cấp bốn của ông C, bà Ch dài 36,99m, có trị giá 35.732,34 đồng do ông C chủ trì xây.

Tổng giá trị toàn bộ của thửa đất là 302.798.500 đồng (Ba trăm linh hai triệu, bảy trăm chín mươi tám ngàn, năm trăm đồng).

Đại diện Ngân hàng N đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B về việc huỷ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp tại thửa 415, 417 vì đã thế chấp hợp pháp tại Ngân hàng vì việc thế chấp được thực hiện công Kh, ngay tình, đúng quy định của pháp luật. Ngày 11/12/2020, Tòa án nhận được văn bản số 03/CV-QTD ngày 03/12/2020 của Quỹ tín dụng nhân dân Đ xác nhận ông Cao M Kh, bà Trần Thị H đã trả hết nợ cho Quỹ tín dụng, xoá thế chấp và đã nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 418, tờ bản đồ số 37 địa chỉ tại phường B, thành phố Đ.

Tại phiên toà ngày 03/11/2020, nguyên đơn và bị đơn đều đề nghị hoãn phiên toà để các đương sự thoả thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, tạo điều kiện cho phía bị đơn có thời gian trả nợ cho quỹ tín dụng Đ để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 418 làm cơ sở cho các bên thoả thuận, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông C1 đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật, không thoả thuận;

Tại phiên toà ngày 14/12/2020, phía nguyên đơn và bị đơn thoả thuận cắt phần đất phía sau tường rào của thửa 418 để các anh chị em làm nhà thờ các cụ; phần phía trước hàng rào cho ông Kh toàn quyền sử dụng; ông Cao Hùng C1 đề nghị giải quyết dứt điểm, không chung thừa kế với những người khác. Các đương sự không thoả thuận được với nhau.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên toà phát biểu ý kiến về quan điểm giải quyết vụ án:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đảm bảo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự;

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sự thoả thuận của nguyên đơn và bị đơn để chia thừa kế thửa đất 418 đảm bảo quyền lợi ích hợp

pháp các bên, đồng thời huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 314032 mang tên ông Cao M Kh và bà Trần Thị H; Không huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất còn lại.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của đương sự đã được thẩm tra tại phiên toà; Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

#### 1. Về thủ tục tố tụng:

1.1. *Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Đây là vụ án “Tranh chấp di sản thừa kế và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo khoản 5 điều 26, Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

1.2. *Về thời hiệu khởi kiện:* Tại giải đáp một số vấn đề về nghiệp vụ số 01/GĐ-TANDTC ngày 05/01/2018 của Toà án nhân dân tối cao đã hướng dẫn: “*Đối với trường hợp thừa kế mở trước ngày 10/9/1990, thì thời hiệu khởi kiện chia thừa kế là bất động sản được thực hiện theo quy định tại Điều 36 của Pháp lệnh Thừa kế năm 1990 và hướng dẫn tại Nghị Quyết số 02/HĐTP ngày 19/10/1990 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của Pháp lệnh Thừa kế, cụ thể là thời hiệu khởi kiện được tính từ ngày 10/9/1990*”. Tại án lệ số 26/AL/2018 ghi rõ: đối với những trường hợp mở thừa kế trước ngày 10/9/1990 thì từ thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực thi hành, thời hiệu để người thừa kế yêu cầu chia di sản là 30 năm đối với bất động sản tính từ ngày 10/9/1990.

Cụ Cao Ngọc C qua đời vào năm 1982 không để lại di chúc, do đó thời hiệu khởi kiện chia thừa kế là 30 năm tính từ ngày 10/9/1990. Bà B khởi kiện yêu cầu chia thừa kế di sản cụ C ngày 5/8/2019 nên còn thời hiệu khởi kiện.

Cụ Dương Thị Ch mất năm 2008 không để lại di chúc. Tại khoản 1 Điều 623 của Bộ luật dân sự 2015 quy định: “*Thời hiệu để người thừa kế yêu cầu chia di sản là 30 năm đối với bất động sản, 10 năm đối với động sản, kể từ thời điểm mở thừa kế*”. Bà Cao Thị B khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ Ch vào ngày 05/8/2019 còn trong thời hiệu khởi kiện.

1.3. *Về sự vắng mặt, có mặt của đương sự, tư cách tham gia tố tụng:* tại phiên toà, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ hai, căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Toà án T hành xét xử vắng mặt các đương sự. Quỹ tín dụng nhân dân Đ trong quá trình giải quyết vụ án là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên ngày 11/12/2020, ông Kh và quỹ tín dụng đã thực hiện xong hợp đồng vay, hợp đồng thế chấp tài sản nên Quỹ tín dụng nhân dân Đ không còn liên quan đến quyền và nghĩa vụ trong vụ án này.

#### 2. Về nội dung yêu cầu chia di sản thừa kế:

##### 2.1. Xác định di sản có tranh chấp để chia thừa kế:

- Về quyền sử dụng đất: Từ các chứng cứ về xác định nơi cư trú của cụ C, chứng minh nhân dân của cụ Ch và các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án thấy rằng: nguồn gốc thửa đất số 97, tờ bản đồ số 37 (Nay là thửa 415, 416, 417, 418, tờ bản đồ số 37) tại phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình là do cụ C và cụ Ch tạo lập khi còn sống. Theo ông Kh trình bày ông ở mảnh đất đó từ năm 1957 (ông đi ở đợ cho người họ hàng, được người này giúp đỡ dựng một căn lều trên thửa đất này), cha mẹ ông là cụ C và cụ Ch đến ở đó sau ông, nhưng thời điểm đó ông Kh mới 4 tuổi. Trong khi đó, theo chứng cứ là bản sơ khai lý lịch cụ C có xác nhận của Chủ tịch UBND xã N ngày 25/10/1959 xác định từ tháng 12 năm 1952, cụ C đã rời khỏi quân ngũ vì lý do sức khỏe về sinh sống tại địa phương ở P xã N. Ông Kh trình bày trước đây bố mẹ ông có nhà ở Quảng Hải, sau đó bán và vào huyện Q sinh sống nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cụ C, cụ Ch có nơi cư trú nào khác ngoài thôn P, xã N. Mặt khác, tại biên bản họp anh em trong gia đình ngày 07 tháng 8 năm 2015 thì ông Kh, ông K, ông C, ông C1, ông H (đại diện cho bà T) thống nhất tu sửa lại nhà cũ của ông bà, xây tường rào ngăn cách hầm phốt...về phần đất đai thì anh em sẽ bàn bạc nhường cho ai ở sẽ có ý kiến sau...

Như vậy, mặc dù ông Kh là người đứng tên trên giấy tờ cấp đất nhưng rõ ràng, thửa đất đang tranh chấp tài sản do cụ C và cụ Ch tạo lập khi còn sống. Theo kết quả thẩm định, toàn bộ thửa đất tranh chấp có diện tích 2.058,0 m<sup>2</sup>. Giá trị quyền sử dụng đất được định giá: 200m<sup>2</sup> đất ở có giá trị: 200m<sup>2</sup> x 1.056.000 đồng/m<sup>2</sup> = 211.200.000 đồng; đất vườn: 1.858m<sup>2</sup> x 35.000 đồng/m<sup>2</sup> = 65.030.000 đồng, tổng cộng giá trị về đất: 276.230.000 đồng.

- Về nhà cấp bốn: Ông Kh cho rằng, trong quá trình sinh sống, nhà của bố mẹ ông đã cũ đã bị bão làm sập, sau này ông xây lại để mẹ và vợ chồng con cái ông sinh sống. Việc đóng góp công sức, tiền của để sửa chữa nhà cho cụ Ch là việc ông Kh tự nguyện làm. Cụ Ch bị mù mắt không có khả năng lao động, không có thu nhập. Ông Kh thừa nhận tại cuộc họp anh em trong gia đình ngày 7/8/2015 nhà cũ là của cụ Ch, cụ C). Năm 2013, nhà bị bão làm hư hỏng, ông Kh đã bỏ tiền ra để sửa chữa. Bà B thừa nhận nhà hiện tại được sửa chữa lại năm 2013 nhưng do anh em đóng góp để xây nhà nhưng không chứng minh được công sức đóng góp của mỗi người là bao nhiêu. Theo bản ảnh ông Kh cung cấp thì nhà bị bão làm sập phần lớn tường bao quanh. Ông Kh đã sửa chữa lại. Vì vậy, ông Kh là người có công sức đóng góp tu sửa ngôi nhà hiện tại. Ông Kh không chứng minh được việc đóng góp bao nhiêu. Căn cứ vào việc hư hỏng trên bản ảnh có thể xác định công sức đóng góp ông Kh bằng ½ giá trị ngôi nhà hiện tại. Như vậy, giá trị ngôi nhà cấp bốn được định giá: 154.240.000 đồng. Công sức ông Kh sửa chữa bằng ½ giá trị ngôi nhà = 77.120.000 đồng;

Các tài sản khác trên đất của cụ C, cụ Ch còn có giếng nước, được định giá 20.292.000 đồng. Như vậy, giá trị tài sản trên đất để chia thừa kế: 154.260.292 đồng. Tổng trị giá nhà và đất 450.762.000 đồng.

Việc bà B khởi kiện chia di sản thừa kế là nhà và đất là có căn cứ.

2.2. Xác định hàng thừa kế của cụ Cao Ngọc C và cụ Dương Thị Ch:



Theo quy định tại Điều 650 Bộ luật dân sự 2015, thì di sản của cụ C, cụ Ch qua đời không để lại di chúc nên di sản thừa kế được chia theo pháp luật. Theo Điều 651, Bộ luật dân sự 2015 xác định hàng thừa kế thứ nhất theo pháp luật gồm:

- Bà Cao Thị B, sinh năm: 1949;
- Ông Cao M Kh, sinh năm: 1953;
- Ông Cao Hùng C1, sinh năm: 1958;
- Ông Cao H K, mất năm 2019, ông K có vợ là bà Lê Thị H và các con: Anh Cao H T, sinh năm: 1988; anh Cao H M, sinh năm: 1986; Bà H, anh T, anh M được hưởng phần thừa kế của ông K.
- Ông Cao Biên C, sinh năm: 1962;
- Ông Cao M Ch, mất năm 2010, ông Ch có vợ là bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1949 và các con: Chị Cao Thị A, sinh năm: 1971; anh Cao Ngọc Th, sinh năm: 1981; anh Cao Thái S, sinh năm: 1979; Bà H, chị A, anh Th, anh S được hưởng phần thừa kế của ông Ch.
- Bà Cao Thị T, sinh năm: 1964;

Như vậy, di sản thừa kế của cụ C, cụ Ch được chia bảy phần, mỗi suất thừa kế có giá trị  $450.762.000/7 = 64.394.000$  đồng.

2.3. Về công tôn tạo và quản lý di sản: Như nhận định ở trên, ông Kh được nhận công tôn tạo ngôi nhà bằng  $\frac{1}{2}$  giá trị ngôi nhà và công quản lý di sản bằng một suất thừa kế. Như vậy, ngoài giá trị suất thừa kế 64.394.000 đồng, ông Kh còn được nhận 77.120.000 đồng giá trị tôn tạo nhà và 64.394.000 đồng công quản lý di sản, cộng thành 141.514.000 đồng, số tiền này sáu đồng thừa kế khác phải thanh toán lại cho ông Kh mỗi người 23.585.000 đồng. Như vậy, đối trừ nghĩa vụ thì ngoại trừ ông Kh, các đồng thừa kế khác mỗi người được hưởng giá trị di sản thừa kế là 40.809.000 đồng.

2.4. Tại phiên toà, nguyên đơn, những người có quyền lợi liên quan (trừ ông C1) thoả thuận giao phần đất phía sau hàng rào để anh em trong gia đình cùng đứng tên làm nhà thờ đảm bảo 200 m<sup>2</sup> đất ở, phía trước hàng rào giao cho ông Kh sử dụng; Ông C1 đề nghị chia đất cho ông, không đứng chung tên với các ông bà khác, phía bị đơn nhất trí chia phần đất phía sau tường rào cho các anh em nhưng không giao đất ở, những người nhận đất tự xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất, Hội đồng xét xử trên cơ sở xem xét nhu cầu sử dụng đất của các đồng thừa kế, quy định của pháp luật về việc tách các thửa đất thấy cần giao phần đất từ hàng rào ngăn cách nhà của cụ C, cụ Ch và nhà ông Kh trở ra phía sau cho bà B, ông C, người thừa kế của ông K, người thừa kế của ông Ch, bà T cùng đứng tên sử dụng, phần đất phía trước, giếng nước giao cho ông Kh, các bên có nghĩa vụ thanh toán tiền chênh lệch di sản thừa kế cho ông C1. Cụ thể giao cho bà B, ông C, bà T, bà H (đại diện cho các đồng thừa kế của ông K), bà H (đại diện các đồng thừa kế của ông Ch) cùng được sử dụng 819,7m<sup>2</sup> đất từ hàng rào trở ra phía sau, trong đó có 40m<sup>2</sup> đất ở và 779,7m<sup>2</sup> đất vườn và sở hữu một nhà cấp bốn đã cũ có giá trị 223.769.000 đồng, hàng rào, trụ cổng theo sơ đồ kèm theo. Phần thừa kế 5 người được hưởng tổng giá trị 204.045.000 đồng (mỗi người 40.809.000 đồng); giá trị thực tế 5 người trên được hưởng

223.769.000 đồng nên 5 người có nghĩa vụ thanh toán cho ông C1 19.724.000 đồng (mỗi người 3.944.000 đồng);

Giao cho ông Kh được sử dụng 3 thửa đất 415, 416, 417 và một phần còn lại của thửa 418 có tổng diện tích 1.238,3m<sup>2</sup> trong đó có 160m<sup>2</sup> đất ở (trị giá 168.960.000 đồng), 1.078m<sup>2</sup> đất vườn (chia đều đất ở trên ba thửa và phần còn lại của thửa 418) trị giá 37.740.000 đồng và được sở hữu một giếng nước có trị giá 20.292.000 đồng, tổng trị giá tài sản ông Kh được nhận 226.992.000 đồng, phần của ông Kh được hưởng 64.394.000 đồng (giá trị suất thừa kế) + 141.514.000 đồng (công tôn tạo và quản lý di sản) = 205.908.000 đồng. Vì vậy ông Kh có nghĩa vụ thanh toán di sản thừa kế cho ông C1: 21.084.000 đồng.

3. Về nội dung yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 314029, BT314030, BT314031, BT314032 ngày 24/3/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Hới cấp cho ông Cao M Kh, bà Trần Thị H, tại phiên toà Bà B không yêu cầu huỷ các giấy đã cấp cho ông Kh, chỉ yêu cầu về chia di sản thừa kế, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Nguồn gốc thửa đất số 97, tờ bản đồ số 37 được UBND thị xã Đ cấp cho ông Cao M Kh vào ngày 23/02/1999 có nguồn gốc từ cụ C và cụ Ch tạo lập. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận đất lần đầu, cụ Ch còn sống, không có ý kiến gì về việc nhà nước cấp đất mang tên ông Kh. Các đồng thừa kế đa phần sống cùng địa phương với ông Kh, biết Nhà nước chủ trương kê Kh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các thủ tục cấp giấy được công khai nhưng không ai phản đối. Ông Kh và gia đình đã sinh sống ổn định ở mảnh đất đó không có anh chị em tranh chấp cho đến năm 2019 mới tranh chấp; Năm 2014, UBND thành phố Đồng Hới tách 04 thửa và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 415, 416, 417, 418, tờ bản đồ số 37 vào ngày 24/3/2014 cho ông Cao M Kh, bà Trần Thị H đúng trình tự thủ tục theo quy định luật đất đai năm 2013, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014. Tại phiên toà, phía nguyên đơn và bị đơn đã thoả thuận chia thửa 418. Hiện tại ông Kh, bà H đang thế chấp thửa 415, 417 tại Ngân hàng N

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, các bên có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền tách thửa 418 theo quy định, không cần thiết phải huỷ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Bà Cao Thị B yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản để giải quyết vụ án và đã nộp chi phí số tiền 5.000.000 đồng. Số tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản hết: 2.700.000 đồng; bà Cao Thị B được nhận lại số tiền 2.300.000 đồng. Bà B tự nguyện chịu chi phí thẩm định nên không buộc các đương sự khác phải chịu.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án Ông Kh phải chịu 300.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch nhưng được miễn do ông là đối tượng có công cách mạng; Bà Cao Thị B, ông Cao M Kh, ông Cao Hùng C1, ông Cao Biên C, bà Cao Thị T, người thừa kế của ông Cao H K, người thừa kế của ông Cao M Ch phải chịu án phí tương ứng với phần

giá trị tài sản được hưởng. Tuy nhiên, những người thừa kế đều cao tuổi, bệnh tật nên miễn án phí cho những người này.

6. Về quyền kháng cáo: Các bên đương sự có quyền kháng cáo bản án này theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ và khoản 5 Điều 26, Điều 34, Điều 273; khoản 2 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng Điều 36 của Pháp lệnh thừa kế năm 1990 và hướng dẫn tại Nghị Quyết số 02/HĐTP ngày 19/10/1990 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của Pháp lệnh Thừa kế; Điều 609, 610, 611, 612, 613, 616, 617, 618, 623, 649, 650, 651, 652 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 100 Luật Đất đai năm 2013, Án lệ số 05/2016/AL, xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị B về chia thừa kế di sản của cụ Cao Ngọc C và cụ Dương Thị Ch, giao cho bà Cao Thị B, ông Cao Biên C, bà Cao Thị T, bà Nguyễn Thị H (đại diện cho các đồng thừa kế của ông Cao M Ch là bà H, anh S, anh Th, chị A), bà Lê Thị H (đại diện cho các thừa kế của ông Cao H K là bà H, anh M, anh T) được sử dụng 819,7m<sup>2</sup> đất của thửa đất số 418, tờ bản đồ số 37, địa chỉ thửa đất tại P, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình từ hàng rào trở ra phía sau, trong đó có 40m<sup>2</sup> đất ở và 779,7m<sup>2</sup> đất vườn và sở hữu một nhà cấp bốn đã cũ có giá trị 223.769.000 đồng, hàng rào, trụ cổng và cây cối tương ứng trên diện tích đất nói trên theo sơ đồ kèm theo (từ điểm 1 đến điểm 2 đến điểm 8 đến điểm 9 đến điểm 10 đến điểm 11 đến điểm 12 đến điểm 1) nhưng năm người này phải thanh toán giá trị di sản thừa kế cho ông Cao Hùng C1 số tiền 19.724.000 đồng (mỗi người 3.944.000 đồng);

Giao cho ông Kh được sử dụng 3 thửa đất 415, 416, 417 và một phần còn lại của thửa 418, tờ bản đồ số 37, địa chỉ tại P, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình có tổng diện tích 1.238,3m<sup>2</sup> trong đó có 160m<sup>2</sup> đất ở (trị giá 168.960.000 đồng), 1.078m<sup>2</sup> đất vườn (chia đều đất ở trên ba thửa và phần còn lại của thửa 418) trị giá 37.740.000 đồng và được sở hữu một giếng nước có trị giá 20.292.000 đồng cùng như các công trình, tài sản trên đất tại các thửa 415, 416, 417 và một phần còn lại của thửa 418, tờ bản đồ số 37 tại phường B, do gia đình ông Kh tạo lập theo sơ đồ (từ điểm 2 đến điểm 3 đến điểm 4 đến điểm 5 đến điểm 6 đến điểm 7 đến điểm 8 đến điểm 2) nhưng ông Kh có nghĩa vụ thanh toán giá trị di sản thừa kế cho ông C1: 21.084.000 đồng. (Sơ đồ là một phần không thể thiếu của bản án)

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, các bên có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục được cấp, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Cao Thị B về yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 314029, BT314030, BT314031 do UBND thành phố Đ cấp ngày 24/3/2014 cho ông Cao M Kh, bà Trần Thị H. Riêng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT314032 tại thửa 418 ông Kh có nghĩa vụ cung cấp cho cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa theo quyết định của bản án Tòa án có hiệu lực pháp luật khi phía bà B, ông C, bà T, bà H, bà H có yêu cầu.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Bà Cao Thị B tự nguyện chịu chi phí thẩm định tại chỗ 2.700.000 đồng; bà Cao Thị B được nhận lại số tiền 2.300.000 đồng tại phiên tòa.

*Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.*

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

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; điểm a khoản 7 Điều 27, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, Nghị quyết 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 hướng dẫn áp dụng quy định về án phí, lệ phí Tòa án, miễn án phí cho các đương sự.

6. Về quyền kháng cáo: Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu xét xử phúc thẩm. Riêng những người vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án do Tòa án tổng đạt.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Cục THADS tỉnh Quảng Bình;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, án văn.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**  
(Đã ký)

**Từ Thị Hải Dương**

