

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH THANH HÓA**

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

Bản án số: 53/2022/DS-PT

Ngày: 02/8/2022

“V/v Tranh chấp chia thừa kế và hủy  
Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Huệ

*Các Thẩm phán:* Bà Lê Thị Sáu

Bà Lê Thị Thủy

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Đỗ Thị Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa:***  
Bà Lê Thu Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 8 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 32/2022/TLPT-DS ngày 09 tháng 5 năm 2022 về tranh chấp chia thừa kế và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 25 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 41/2022/QĐ-PT ngày 22 tháng 6 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 44/2022/QĐ-PT ngày 08/7/2022, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1959, có mặt.

Địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện H, tỉnh Thanh Hóa.

***- Bị đơn:*** Ông Nguyễn Xuân B1, sinh năm 1960, có mặt.

Địa chỉ: Thôn N, xã L, huyện H, tỉnh Thanh Hóa.

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

1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1968, có mặt.

Địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện H, tỉnh Thanh Hóa.

2. Bà Phan Thị T1, sinh năm 1960 (vợ ông B1), vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn N, xã L, huyện H, tỉnh Thanh Hóa.

3. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1971, vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện H, tỉnh Thanh Hóa.

#### 4. Ủy ban nhân dân huyện L

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Minh H - Chủ tịch, vắng mặt.

Địa chỉ: Khu Tr, thị trấn L, huyện H, tỉnh Thanh Hóa.

#### 5. Ủy ban nhân dân xã L, huyện H:

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Xuân H - Chủ tịch, vắng mặt.

Địa chỉ: Xã L, huyện H, tỉnh Thanh Hóa.

*- Người làm chứng:*

1. Ông Đỗ Ngọc Q, vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn H, xã L, huyện H, tỉnh Thanh Hóa,

2. Ông Mai Anh Đ - sinh năm 1965, vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn X, xã L, huyện H, Thanh Hóa,

3. Ông Bùi Bình M - sinh năm 1958, vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện H, tỉnh Thanh Hóa.

4. Ông Bùi Ngọc H - sinh năm 1970, vắng mặt.

Địa chỉ: Cán bộ địa chính xã L, huyện H, tỉnh Thanh Hóa.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

*- Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị B trình bày:* Cụ Nguyễn Văn Đ (chết năm 1993) và cụ Nguyễn Thị C (chết năm 2013), sinh được ba người con là bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Xuân B1 và bà Nguyễn Thị T, hai cụ không để lại di chúc. Năm 2008, bà B nghỉ hưu về xã Ng, huyện N, Thanh Hóa sinh sống. Năm 2009, bà B sang ở cùng với cụ C và xây dựng một gian nhà quán để vừa ở, vừa bán hàng có thu nhập thêm và trông nom cụ C già yếu. Trong thời gian này, cụ C giao cho bà B giữ 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt Giấy CNQSDĐ) mang tên Nguyễn Thị C. Sau khi cụ C chết, chị em trong gia đình không ai phải lo tiền chi phí mai táng, cũng không để lại khoản nợ riêng nào phải trả. Cũng trong năm 2013, ông B1 có đến mượn bà B Giấy NQSDĐ của cụ C, nói là để làm thủ tục vay Ngân hàng. Bà B đã đưa Giấy CNQSDĐ cho ông B1 nhưng không thấy ông B1 trả lại. Sau thời gian ông B1 cầm tờ giấy không có nội dung đến nơi bán hàng nhờ bà B ký tên, sau đó cầm tiếp ra chợ đưa cho bà T ký tên. Khi đưa giấy ông B1 chỉ nói ký để làm thủ tục vay vốn Ngân hàng. Vào khoảng tháng 5/2020, bà B thấy chị D ký hợp đồng thuê đất và chuẩn bị sửa lại quán trên đất thuê, bà B hỏi thì chị àm hợp đồng thuê lại đất của ông Bình thêm 05 năm, đồng thời đưa ra cho bà B xem bản phôi tờ GCNQSDĐ mang tên ông B1, Bà B cho rằng, ông B1 đã có hành vi lừa dối nên mới chuyển nhượng đất của cụ C sang tên ông B1.

Khoảng đầu năm 2020, ông B tự thuê thợ đến phá dỡ nhà cũ của bà C để tu sửa lại nhưng vẫn trên phần móng nhà cũ, vật liệu chủ yếu mua tận dụng, chi phí bao nhiêu bà và bà T không được bàn bạc và cũng không ai phải đóng góp gì. Nay bà cho rằng toàn bộ diện tích đất của bố mẹ để lại tại thửa 569, tờ bản đồ số 5 diện tích 210m<sup>2</sup> đất, địa chỉ thôn H, xã L, huyện H, tỉnh Thanh Hóa, mà UBND huyện Hậu Lộc đã cấp cho cụ Nguyễn Thị Cán ngày 30/6/1996 là di sản, nên yêu cầu chia thừa kế theo quy định của pháp luật; đồng thời xem xét hủy Giấy CNQSDĐ số BN 576635 ngày 14/5/2013 của UBND huyện Hậu Lộc đã cấp cho hộ ông Nguyễn Xuân B1 tại thửa đất số 785, tờ bản đồ số 12, diện tích 210m<sup>2</sup> đất, địa chỉ thôn P, xã L, huyện H, tỉnh Thanh Hóa.

Ông B1 phải chịu trách nhiệm với bà D về hợp đồng thuê đất, tiền thuê được từ hợp đồng thuê từ năm 2014 đến năm 2020 thì bà B không đề nghị chia, đối với số tiền thuê đất từ tháng 5/2020 đến nay bà đề nghị xem xét chia thừa kế và đề nghị chị D và ông B1 chấm dứt hợp đồng thuê đất. Đối với tài sản do bà xây dựng để bán hàng, nếu chia vào phần đất cho ai được hưởng thì bà không yêu cầu bồi thường giá trị và cần thiết thì bà phá bỏ.

- *Bị đơn ông Nguyễn Xuân B1 trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa có quan điểm trình bày:* Bố mẹ ông là cụ Nguyễn Văn Đ và cụ Nguyễn Thị C, sinh được 06 người con, nhưng đã chết mất 03 người, những người chết chưa ai có gia đình riêng và chết từ nhỏ. Còn lại 03 người là bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Xuân B1 (tôi) và bà Nguyễn Thị T. Khoảng trước năm 2010 bà B có sang xin ở nhờ trên đất của cụ C và làm 01 gian quán bán hàng nhỏ. Trước khi đến ở thì có ở nhờ nhà bà T là em gái ở thôn 2 Tam Hòa, thỉnh thoảng về xã A, huyện N rồi lại về bán hàng, còn ông B1 đã kết hôn với bà T1 và ra ở riêng tại thôn N, xã L, huyện H. Từ khi ông Nguyễn Văn Đ còn sống, ông B1 và bà T1 có nhận nuôi con nuôi nhưng cháu đã lập gia đình ở riêng. Do việc phải qua lại chăm sóc bà C già yếu, ốm đau nên vợ chồng ông phải sinh hoạt riêng để ông có điều kiện chăm sóc bà C, thời điểm bà C ốm phải đi viện, bà B, bà T không ai chăm lo cơm cháo, bà C chết ông đứng ra để lo mai táng, hết việc ông tự lo xây mồ mả cho các cụ, còn bà B, bà T không ai phải lo chi phí gì. Khi bà C chết vào năm 2012, trên đất có 01 nhà cũ 03 gian lợp ngói nhưng sập xệ. Năm 2020, ông B1 đứng ra thuê thợ, mua vật liệu để sửa lại ngôi nhà, chi phí hết khoảng 50.000.000đ, nguồn tiền tu sửa ông lấy tiền cho thuê đất và tiền riêng của ông nên bà B, bà T không ai phải đóng góp gì cả.

Ông thừa nhận, cụ Đ và cụ C chết không ai để lại di chúc. Khi còn sống cụ C có nói với ông “Mày con cái không có, có đứa con nuôi không biết tốt hay xấu, mày xây nhà thờ nay mai họ hàng còn thấp nhang khói”. Vì vậy, ông vẫn có nguyện vọng thực hiện di nguyện của bà C khi còn sống. Đến năm 2013, ông B1 cùng bà B và bà T có thống nhất hợp lại làm trích lục đất mang tên ông Nguyễn Xuân B1, khi có sự thống nhất của bà B, bà T thì xã mới đề nghị để huyện cấp trích lục đất cho ông. Lý do ông B đứng tên là có sự thỏa thuận, bàn bạc với bà B, bà T nhưng không tổ chức họp gia đình (ông thừa nhận). Tờ giấy ông đưa cho bà B, bà T ký là biên bản họp gia đình, nhưng ông có ghi sẵn nội dung từ trước, sau

đó đưa cho bà B, bà T ký. Khi ra nhà ông Đỗ Ngọc Q - thôn trưởng xin xác nhận, ông Q còn gọi điện cho bà B hỏi rõ nội dung có đúng chữ ký rồi mới xác nhận, việc bà B, bà T nói ông đưa tờ giấy trắng để ký là không đúng. Hiện nay Giấy CNQSDĐ mang tên hộ nhưng thực tế bà T1 (vợ ông) không liên quan gì đến Giấy CNQSDĐ đã cấp này, kể cả việc xây lại nhà cấp 4 thì bà Tần cũng không được tham gia.

Năm 2014 ông B cho bà Nguyễn Thị D thuê đất, thời hạn thuê là 05 năm, tiền thuê đất thì ông đã nhận đủ và đã sử dụng một phần vào việc tu sửa nhà cấp 4. Đến tháng 5/2020 hai bên lập hợp đồng thuê đất lần hai, thời hạn cũng 05 năm, sau khi thuê đất lần hai, chị D đã xây dựng lại nhà trên phần đất thuê để bán hàng ăn. Tiền thuê đất ông B1 là người nhận và đã thanh toán hết tháng 12/2021. Nay bà B, bà T yêu cầu được chia di sản thừa kế theo pháp luật thì ông không đồng ý. Ông đề nghị để lại toàn bộ khu đất để làm nhà thờ chung, sau này đời con, cháu lấy nơi đi lại thờ cúng gia tiên. Nếu bà B, bà T thống nhất phương án tự xây nhà thờ như lời nói với ông thì cứ xây, ông không có ý kiến khác hoặc là đóng góp mỗi người 200 triệu để xây nhà thờ, vì ông cho rằng không thể trên cùng mảnh đất lại có ba nhà thờ. Ông có ý kiến xem xét lại phân di sản của cụ Nguyễn Văn Đ, vì cụ đã chết vào năm 1993 đến nay đã gần 30 năm, về quy định của pháp luật dân sự theo ông hiểu đã hết thời hiệu chia.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T trình bày:* Năm 1993 ông Nguyễn Văn Đ chết, khi chết không để lại di chúc, năm 2013 cụ C chết cũng không để lại di chúc. Di sản thừa kế là toàn bộ khu đất tại thửa 569, diện tích cũ 160 m<sup>2</sup> và ngôi nhà cấp 4. Khi ông B1 lập gia đình thì đã ở riêng tại thôn N, xã L, huyện H, bà B và bà T lấy chồng còn lại ông Đ, bà C ở lại trên đất. Khoảng năm 2009, bà B khi đó về nghỉ hưu tại huyện N thì có sang xây dựng 01 gian quán nhỏ để ở gần bà C và bán hàng vật. Cũng năm 2013, ông B1 có đưa tờ giấy trắng nhờ bà ký tên và nói là làm giấy tờ vay vốn Ngân hàng cho con trai nuôi để mua sắm tàu đánh cá, khi ký bà đang đi ngoài chợ, việc ký thì bà có ký nhưng không biết nội dung gì. Sau khi bà C chết, chị em trong gia đình không ai phải lo chi phí ma chay gì cả, tiền phúng viếng được bao nhiêu ông B1 giữ. Khi chị D thuê đất và xây nhà bán hàng, bà T có biết việc ông B1 đứng ra cho thuê đất, tiền thuê ông B nhận, lúc sửa lại nhà của bà C, ông B1 cũng không bàn bạc gì với ai, chi phí hết bao nhiêu bà cũng không biết. Năm 2020 chị D có đưa ra tờ giấy phô tô GCNQSD đất mang tên ông B. Tuy nhiên, thời gian trước đó thì ông B1, bà B và bà T có nói xây nhà thờ, nhưng chỉ mới nói chuyện còn không tổ chức họp bàn bạc gì. Nay thấy việc ông B1 làm GCNQSD đất sang tên ông B1 thì bà và bà B đã lên gặp cán bộ xã L hỏi. Tuy nhiên, ông H cán bộ địa chính nói là đất vẫn đứng tên bà C ,nên việc ông B1 tự làm sổ đỏ chuyển nhượng sang tên riêng là không đúng, xâm phạm đến quyền lợi thừa kế tài sản của bà và bà B. Nay bà đồng quan điểm với bà B là yêu cầu được hưởng quyền chia di sản của bố mẹ để lại, nguyện vọng dù chia được bao nhiêu thì xin được chia hiện vật, việc chia di sản ai cũng có đất mặt đường và chia bằng nhau. Đối với hợp đồng thuê đất giữa ông B1 và chị D thì hai bên tự giải quyết kể cả tiền thu được trong hợp đồng thuê đất. Phần tài sản ông

Bình đã bỏ tiền ra tự sửa chữa, xây dựng lại thì giao lại cho ông B1 để ông B1 quản lý, sử dụng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D trình bày:* Năm 2014 bà Nguyễn Thị D ký hợp đồng thuê đất với ông Nguyễn Xuân B lần thứ nhất từ năm 2014 đến 2019, tiền thuê đất 04 năm đầu là 400.000đ/tháng; từ năm 2017 đến 2018 là 500.000đ/tháng và từ năm 2018 đến 2019 là 700.000đ/tháng. Tháng 5/2020 bà và ông B1 lại tiếp tục làm lại hợp đồng thuê đất lần 2. Thời gian thuê từ tháng 5/2020 đến tháng 5/2025, giá thuê là 1.000.000đ/tháng. Sau khi ký kết hợp đồng, bà D tiến hành mở rộng, nâng cấp lại nhà bán hàng, chi phí đầu tư xây dựng khoảng từ 60 - 70 triệu đồng, tiền thuê đất bà đã trả cho ông B1 18 tháng. Nay các bên tranh chấp chia di sản thừa kế thì quan điểm của bà được tiếp tục thuê đất cho đến khi hết hạn hợp đồng, vì bà thuê trong thời gian ông B1 có GCNQSD đất, các bên chưa có tranh chấp, khi xây dựng quán không ai phản đối. Trường hợp Tòa án giao đất cho ai thì bà đề nghị được tiếp tục thuê đất, nếu phải phá dỡ thì bà yêu cầu ông B phải bồi thường là 50.000.000đ, nhưng nếu yêu cầu bồi thường thì gây khó khăn cho ông B1. Vì vậy bà muốn thương lượng với ông B1 để giải quyết riêng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị T1 (vợ ông B1) trình bày:* Bà Phan Thị T1 và ông Nguyễn Xuân B1 lấy nhau nhưng không có con chung, ông bà nuôi con nuôi, khi lấy nhau được thời gian khoảng 01 năm thì ra ở riêng tại thôn N cho đến nay. Việc ông Đ, bà C để lại di sản nhà đất thì bà đề nghị để lại làm nơi thờ cúng chung, vì ông B1 và bà cũng không có con đẻ, còn việc cho chị D thuê đất làm kinh doanh bà không được ông Bình bàn bạc gì, theo bà thì không nên chia di sản mà để lại xây dựng nơi thờ cúng chung.

- *Ủy ban nhân huyện H và Ủy ban nhân dân xã L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, quá trình giải quyết vụ án không quan điểm trình bày.*

- *Người làm chứng ông Đỗ Ngọc Q, khai:* Năm 2013, ông Nguyễn Xuân B1 có đến nhà ông nhờ xác nhận chữ ký tại biên bản họp gia đình, khi xác nhận thì ông có điện thoại cho bà B và được bà B nói lại là đúng chữ ký của chị em bà và ký để tạo điều kiện cho ông B1 vay vốn phát triển kinh tế gia đình, còn nội dung tặng cho quyền sử dụng đất thì chị em trong gia đình không liên quan. Bản thân ông cũng không tham gia chứng kiến việc họp gia đình. Nay do điều kiện sức khỏe không đi lại bình thường được nên ông đề nghị vắng mặt.

*Người làm chứng ông Bùi Bình M - sinh năm 1958 (thợ làm mộc), có lời khai và xác nhận:* Ông có làm thuê cho ông B1 phần mộc nhà cấp 4 lợp ngói, số tiền công là 35.000.000đ và đã được thanh toán đầy đủ.

*Người làm chứng ông Mai Danh Đ - sinh năm 1965 (thợ nhận xây), có lời khai và xác nhận:* Ông có nhận làm thuê công nhật cho ông B1 phần xây nhà cấp 4 lợp ngói, số ngày công 92,5 công x 310.000đ/ công = 28.675.000đ, đã được thanh toán đầy đủ.

Kết quả thẩm định tài sản tại chỗ: Thửa đất có tứ cận như sau: Phía đông giáp đường trục chính đi Cảng cá Hòa Lộc rộng 13,55m. Phía Tây giáp hộ ông

Tổng Văn Tr rộng 8,42m. Phía Nam giáp hộ ông Nguyễn Ngọc H, cạnh đất giáp ranh 19,26m. Phía Bắc giáp hộ bà Phạm Thị Q. Cạnh đất tiếp giáp có kích thước khác nhau. Kết quả thẩm định, đo đạc do Văn phòng đăng ký cấp quyền sử dụng đất H thực hiện thì hiện trạng diện tích đang sử dụng 215,3 m<sup>2</sup> tăng 05,3m<sup>2</sup> so với diện tích trong Giấy CNQSDĐ.

Xác minh nguồn gốc sử dụng đất: Theo bản đồ địa chính 299/TTg và sổ mục kê ruộng đất thôn H xã L lập năm 1985, thửa đất số 1044, có diện tích 160m<sup>2</sup>, tiếp giáp với các thửa (bắc) 1043, ông Nguyễn Văn G, (nam) tiếp giáp thửa 1061 và 1062 đất ao Hợp tác xã; (tây) tiếp giáp thửa 1042 nhà ông Tống Văn H, nguồn gốc đất có trước năm 1980 do bà Nguyễn Thị C đứng tên.

Theo hồ sơ địa chính 364 lập năm 1995, tờ bản đồ số 05 thì thửa đất số 569 có diện tích 210m<sup>2</sup> do bà Cán đứng tên, giáp ranh với các thửa (nam) giáp thửa 560, (bắc) giáp thửa 570 (tây) giáp thửa 600 và 601, (đông) giáp đường đi cảng cá. Năm 1996 Nhà nước công nhận và cấp QSD đất mang tên bà Nguyễn Thị C, tại thửa 569, tờ bản đồ 05, diện tích 210m<sup>2</sup>, trong đó 200m<sup>2</sup> đất ở và 10m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm. Năm 2013, Nhà nước cấp Giấy CNQSDĐ mang tên, Hộ ông Nguyễn Xuân B1, tại thửa đất số 785, tờ bản đồ số 12 lập năm 2004, diện tích 210m<sup>2</sup>.

Xác minh các hộ liên kề: Các cạnh đất tiếp giáp các hộ liên kề được sử dụng ổn định từ năm 1993 đến nay không có tranh chấp. Hiện ông B1 vẫn chưa đăng ký biến động đất đai tại xã L kể từ khi sang tên. Sơ đồ hình vẽ diện tích đất được cấp cho bà C vào năm 1996 so với sơ đồ hiện trạng thực tế không đúng với khuôn viên thửa đất đang tranh chấp.

Kết quả thẩm định giá do Công ty thẩm định giá T cung cấp:

Về đất: Đất ở 200m<sup>2</sup> x 09tr/1m<sup>2</sup> = 1.800.000.000đ, đất trồng cây lâu năm 10m<sup>2</sup> x 22.000đ = 220.000đ. Phần đất dư 5,13m<sup>2</sup> không định giá. Cộng 1.800.220.000đ

Tài sản trên đất:

(1) Nhà cấp 4 được xây dựng lại năm 2020, diện tích xây dựng bao gồm nhà cấp 4, diện tích 26.4m<sup>2</sup>, mái tôn, cổng sắt 2.99m<sup>2</sup>. Cộng định giá 29.3m<sup>2</sup> trị giá = 34.000.000đ (bao gồm nhà, mái tôn và cổng sắt do ông B1 làm).

(2) Nhà cấp 4 lợp ngói + Blu, xây dựng 2009, diện tích sử dụng 15m<sup>2</sup> trị giá = 17.000.000đ. Bà B không yêu cầu xem xét giá trị phá dỡ bồi thường.

(3) Nhà bán hàng do chị D xây dựng lại vào tháng 5/2020, kết cấu móng cột, khung cột, vì kèo xà gồ bằng thép, mái lợp tôn xộp, diện tích xây dựng 90m<sup>2</sup>, trị giá = 69.000.000đ.

Tổng giá trị tài sản nhà đất được định giá 1.920.220.000đ. Các hạng mục tài sản trên đất bao gồm: Nhà vệ sinh tạm, bể nước do bà D xây và tường rào phía tây nam không xem xét định giá. Các bên trong tranh chấp không nhớ thời điểm

xây dựng đoạn tường rào phía tây nam (sau khu đất thuê) vì có từ thời ông Đ còn sống.

\* Tại Bản án số 16/2022/DS-ST ngày 25/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ: Khoản 3, 5 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 2 và 5 Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Căn cứ Điều 634, Điều 674 và Điều 733 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 613, điểm a khoản 1 Điều 623, Điều 649, điểm a khoản 1 Điều 650, điểm a khoản 1 Điều 651, khoản 3 Điều 658, khoản 1, 2 Điều 660; điểm d khoản 1 Điều 688 và Điều 357 của Bộ luật dân sự 2015. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 50 Luật đất đai 2003; khoản 4 Điều 95, khoản 2 và 5 Điều 98, điểm c khoản 1 Điều 99, khoản 3 Điều 100, khoản 2 Điều 105 của Luật đất đai 2013. Căn cứ vào điểm d khoản 1 Điều 12, điểm b khoản 1 Điều 24; khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 7 Điều 27, 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B về yêu cầu chia di sản thừa kế theo pháp luật.

Công nhận di sản của cụ Nguyễn Văn Đ và cụ Nguyễn Thị C (đã chết) để lại diện tích đất 210m<sup>2</sup>, trong đó đất ở là 200m<sup>2</sup> và đất trồng cây lâu năm là 10m<sup>2</sup>, tại thửa số 569, tờ bản đồ số 05, bản đồ địa chính lập năm 1995, tương ứng thửa đất số 785, tờ bản đồ số 12, bản đồ địa chính lập năm 2004 là di sản thừa kế. Hiện trạng sử dụng đất là 215,3m<sup>2</sup>, diện tích tăng 05,3m<sup>2</sup> đất không phải là di sản thừa kế. Giá trị di sản thừa kế 1.802.200.000đ.

Di sản thừa kế được chia:

1. Chia cho bà Nguyễn Thị B được quyền quản lý, sử dụng phần đất có các cạnh tiếp giáp cụ thể: Cạnh đất phía Đông, tiếp giáp đường đi cảng cá rộng 02m 50cm tính từ phần đất phía nam tiếp giáp ranh chân móng nhà ông Nguyễn Ngọc H, kéo về phía bắc 02m 50cm, kéo dọc đất từ đông sang tây chiều dài 23,7m tiếp giáp thửa đất nhà ông Tống Văn Trọng, cạnh đất phía tây rộng 05,19m, diện tích đất sử dụng là 78,5m<sup>2</sup>, trong đó có 10m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm trị giá 220.000đ và 68,5m<sup>2</sup> đất ở, giá trị quyền sử dụng đất là 616.500.000đ. Cộng giá trị QSD đất được chia là 616.720.000đ (sáu trăm mười sáu triệu bảy trăm hai mươi nghìn đồng). Tại thửa đất số 569, tờ bản đồ số 05, bản đồ địa chính lập năm 1995, tương ứng thửa đất số 785, tờ bản đồ số 12, bản đồ địa chính lập năm 2004. Vị trí thửa đất tại thôn Hòa P, xã L, huyện H, tỉnh Thanh Hóa.

2. Chia cho bà Nguyễn Thị T cạnh phía Đông tiếp giáp đường đi cảng cá rộng 02m, 63cm, được tính từ phần tiếp giáp với phần đất chia cho bà B, kéo về phía bắc tiếp giáp nhà lợp ngói + Blu do bà B xây và hết phần ngoài tường nhà cho thuê, kéo về phía Tây tiếp giáp đất nhà ông Tống Văn Tr. Cạnh đất phía tây rộng 3,23m, diện tích đất được giao 67,3m<sup>2</sup> đất ở. Giá trị quyền sử dụng đất là

605.700.000đ. (sáu trăm linh năm triệu bảy trăm nghìn đồng). Cạnh đất phía bắc ranh giới tiếp giáp với phần đất có nhà cấp 4 của ông B1, cạnh ranh giới đất đã có tường xây thuộc công trình nhà cho thuê thuộc phần đất được giao cho bà T. Tại thửa đất số 569, tờ bản đồ số 05, bản đồ địa chính lập năm 1995, tương ứng thửa đất số 785, tờ bản đồ số 12, bản đồ địa chính lập năm 2004. Vị trí thửa đất tại thôn P, xã L, huyện H, thành Thanh Hóa.

3. Chia ông Nguyễn Xuân B1 phần diện tích đất tại vị trí có nhà cấp 4, được xây dựng lại vào tháng 02 năm 2020 là tài sản riêng không phải là di sản thừa kế. Diện tích đất được chia là 64,2m<sup>2</sup> đất ở, hiện trạng sử dụng đất 69.5m<sup>2</sup>, tầng 5.3m. Giá trị quyền sử dụng đất là di sản là 577.800.000đ, (năm trăm bảy mươi bảy triệu tám trăm nghìn đồng). Tạm giao phần đất tăng thêm 5,3m<sup>2</sup> cho ông B1 được quyền quản lý, sử dụng. Phần đất được chia có các cạnh tiếp giáp; Cạnh đất phía nam tiếp giáp phần đất được chia cho bà T, phía tây bắc tiếp giáp hộ bà Q, phía đông tiếp giáp đường đi cảng cá. Di sản được chia tại số thửa số 569, tờ bản đồ số 05, bản đồ địa chính lập năm 1995, tương ứng thửa đất số 785, tờ bản đồ số 12, bản đồ địa chính lập năm 2004. Vị trí thửa đất tại thôn P, xã L, huyện H, tỉnh Thanh Hóa. Trên phần đất được chia cho ông B1 có nhà cấp 4 lợp ngói + Blu xi măng của bà Nguyễn Thị B xây dựng 2009. Buộc bà B phải tháo dỡ, di dời để trả lại phần đất giao quyền quản lý, sử dụng cho ông B1, nhưng ông B1 không phải bồi thường giá trị tài sản cho bà B. Trường hợp bà B không tự nguyện tháo dỡ tài sản trên phần đất được chia cho ông B1 thì ông B1 có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án để thi hành theo quy định của pháp luật.

4. Bà Nguyễn Thị B có trách nhiệm thanh toán tiền chênh lệch di sản cho ông B1 là 16.646.667đ (mười sáu triệu sáu trăm bốn mươi sáu nghìn sáu trăm sáu bảy đồng), bà T là 5.626.667đ (năm triệu sáu trăm hai mươi sáu nghìn sáu trăm sáu bảy đồng).

5. Ông B1 và bà T có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà B số tiền chi phí tố tụng, mỗi người là 5.008.353đ (năm triệu không trăm linh tám nghìn ba trăm năm ba đồng). Số tiền ông B1 phải hoàn trả được khấu trừ vào số tiền bà B phải thanh toán chênh lệch di sản cho ông B1.

6. Ghi nhận sự tự nguyện của bà B về nội dung không yêu cầu bà T phải thanh toán tiền công sức, duy tu, bảo quản di sản.

7. Không chấp nhận yêu cầu của bà B về yêu cầu chia tiền thuê đất từ tháng 5 năm 2020 đến nay giữa ông B1 và bà D.

8. Buộc bà Nguyễn Thị D và ông Nguyễn Xuân B1 phải chấm dứt hợp đồng thuê đất, theo hợp đồng thuê đất lập ngày 20/5/2020, buộc bà D phải tháo dỡ, di dời công trình trên đất thuê để trả lại diện tích đất đã giao cho bà B, bà T được hưởng thừa kế. Nếu bà D không tự nguyện tháo dỡ thì bà B, bà T có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án để thi hành. Trường hợp bà B, bà T thống nhất tự nguyện tiếp tục cho thuê thì không phải tháo dỡ công trình trên đất nhưng các bên phải thực hiện giao kết hợp đồng theo quy định của pháp luật.



9. Giành quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác cho bà D đối với ông Binh về giải quyết tranh chấp hợp đồng thuê đất khi có yêu cầu.

Bà B1, bà T và ông B có quyền đề nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền, xác định mô mốc, diện tích, ranh giới thực địa về quyền sử dụng đất và đề nghị cơ quan, người có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai. Trường hợp phần đất chia di sản không đủ điều kiện tách thửa để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng cho từng người thuộc diện thừa kế được chia di sản là QSD đất thì có quyền thỏa thuận đại diện đứng tên để cấp quyền sử dụng đất.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

\* Ngày 30/3/2022, bị đơn ông Nguyễn Xuân B1 kháng cáo toàn bộ bản án số 16/2022/DS-ST ngày 25/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hậu Lộc, yêu cầu cấp phúc thẩm: Làm rõ việc cấp GiấyCNQSDĐ mang tên ông Nguyễn Xuân B1 là hoàn toàn hợp pháp; Hủy kết quả định giá tài sản; Hủy Bản án dân sự sơ thẩm để xét xử lại.

Tại phiên tòa bà Nguyễn Thị B không rút đơn khởi kiện, ông B1 không rút đơn kháng cáo, không thay bồi bổ sung đơn kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

*\* Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:*

- Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đều tuân theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ.

- Quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310, khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Xuân Binh. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 25/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa. Do có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Về án phí phúc thẩm: Đề nghị HĐXX căn cứ NQ 326 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án để xem xét và quyết định.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tại phiên tòa.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục kháng cáo.

Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Xuân B1 làm theo đúng trình tự, thời hạn quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Xuân B1.

[2.1] Xem xét nội dung khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án.

Ngày 23/10/2020, Tòa án nhân dân huyện Hậu Lộc thụ lý vụ án theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ Nguyễn Văn Đ và cụ Nguyễn Thị C theo pháp luật. Ngày 02/3/2021, bà B có Đơn đề nghị hủy Giấy CNQSDĐ số BN 576635 ngày 14/5/2013 UBND huyện Hậu Lộc đã cấp cho hộ ông Nguyễn Xuân B1 tại thửa đất số 785, tờ bản đồ số 12, diện tích 210m<sup>2</sup> đất, địa chỉ thôn Hòa Phú, xã Hòa Lộc, huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa.

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị B giữ nguyên yêu cầu khởi kiện chia di sản thừa kế và hủy Giấy CNQSDĐ số BN 576635 mà UBND huyện Hậu Lộc đã cấp cho ông Nguyễn Xuân B1.

Theo quy định tại Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự và tại mục 7, phần IV của Văn bản số 02/TANDTC-PC, ngày 02 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân tối cao ban hành giải đáp một số vướng mắc trong xét xử, quy định: “Trường hợp đương sự yêu cầu chia di sản thừa kế đồng thời yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; căn cứ Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp tỉnh”.

Ngày 25/3/2022, Tòa án nhân dân huyện Hậu Lộc xét xử và ban hành Bản án số 16/2022/DS-ST giải quyết yêu cầu của nguyên đơn về chia di sản thừa kế theo pháp luật. Đối với yêu cầu hủy Giấy CNQSDĐ số BN 576635 ngày 14/5/2013 do UBND huyện Hậu Lộc cấp cho hộ ông Nguyễn Xuân B1 tại thửa đất số 785, tờ bản đồ số 12, diện tích 210m<sup>2</sup> đất, địa chỉ thôn P, xã L, huyện H, tỉnh Thanh Hóa thì nhận định việc cấp Giấy CNQSDĐ là không có cơ sở, chưa đảm bảo chặt chẽ về trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật về đất đai. Nhận định như vậy là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Vì vậy, Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Xuân B1; hủy toàn bộ Bản án số 16/2022/DS-ST ngày 25/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa là có căn cứ.

Đối với nội dung kháng cáo của ông B1 yêu cầu xem xét việc cấp Giấy CNQSDĐ số BN 576635 ngày 14/5/2013 cho hộ ông Nguyễn Xuân B1 tại thửa đất số 785, tờ bản đồ số 12, diện tích 210m<sup>2</sup> đất và Hủy kết quả định giá tài sản tại cấp sơ thẩm sẽ được xem xét sau khi thụ lý lại vụ án và giải quyết.

[2.3] Về án phí: Ông Nguyễn Xuân B1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ: Khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự. Khoản 3 Điều 29 Nghị Quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2. Xử: Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Xuân B1: Hủy Bản án sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 25/3/2022 của Toà án nhân dân huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Xuân B1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận:***

- TAND, VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- VKS,TA,THADS huyện Hậu Lộc;
- Đương sự;
- Tổ HC-TP;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà**

(Đã ký)

**Lê Thị Hiệu**