

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI HÀ NỘI**

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

Bản án số: **85/2025/DS- PT**

Ngày: 25/02/2025

Về việc: “Đòi tài sản chung, yêu cầu phân chia tài sản chung, yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ GCNQSDĐ”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hải Thanh

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Vũ Đông

Ông Nguyễn Tiến Dũng.

Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Xuân Thành, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Huy Hải, Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 613/2024/TLPT-HN ngày 27/11/2024 về việc: “Đòi tài sản chung, yêu cầu phân chia tài sản chung, yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do có kháng cáo của bị đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 910/2025/QĐPT-DS ngày 08 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Phạm Thị N, sinh năm 1938; địa chỉ: Thôn N, xã M, huyện K, tỉnh Hưng Yên; có mặt.

2. Bà Phạm Thị M, sinh năm 1957; trú tại: Thôn H, xã M, huyện K, tỉnh Hưng Yên (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị N theo Giấy ủy quyền ngày 08/8/2024); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Phạm Thị M: Luật sư Lê Tiến L - Văn phòng L4 và cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh H; có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Hồng S (*tên gọi khác: X1*), sinh năm 1959 và bà Phạm Thị X, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn H, xã M, huyện K, tỉnh Hưng Yên; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Các luật sư: Trần Văn S1, Nguyễn Mạnh Đ và Hoàng Thị V - Công ty L5, thuộc Đoàn Luật sư thành phố H; có mặt luật sư S1 và luật sư V.

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

1. Bà Phạm Thị N1, sinh năm 1945; địa chỉ: Thôn T, xã M, huyện P, thành phố Hà Nội; có mặt.

2. Bà Phạm Thị L1, sinh năm 1954; địa chỉ: Thôn N, xã M, huyện K, tỉnh Hưng Yên (Chồng là ông Lê Xuân M1); có mặt.

3. Bà Phạm Thị M2, sinh năm 1960; địa chỉ: Hợp tác xã C, xã C, huyện Y, tỉnh Sơn La; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N1, bà L1, bà M2: Bà Phạm Thị M (là nguyên đơn trong vụ án); có mặt.

4. Bà Phạm Thị H (*chồng là ông Nguyễn Văn Đ1, đều đã chết*). Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H: 09 người con gồm:

4.1. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1963;

4.2. Chị Nguyễn Thị K, sinh năm 1963;

4.3. Anh Nguyễn Văn C, sinh năm 1974;

4.4. Chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 1976;

Cùng địa chỉ: Thôn H, xã P, huyện Y, tỉnh Sơn La.

4.5. Chị Nguyễn Thị T1, sinh năm 1968;

4.6. Chị Nguyễn Thị N2, sinh năm 1970;

4.7. Chị Nguyễn Thị H2, sinh năm 1972;

Cùng địa chỉ: Thôn H, xã P, huyện Y, tỉnh Sơn La.

4.8. Chị Nguyễn Thị H3, sinh năm 1977; địa chỉ: Tổ A, phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La;

4.9. Chị Nguyễn Thị C1, sinh năm 1981; địa chỉ: Thôn Y, xã L, huyện Y, tỉnh Sơn La;

(Đều vắng mặt)

5. Anh Trương Văn P, sinh năm 1974 và chị Nguyễn Thị T2, sinh năm 1979; địa chỉ: Thôn N, xã M, huyện K, tỉnh Hưng Yên (*Người mua đất của bị đơn*); vắng mặt.

6. Anh Nguyễn Văn M3, anh Nguyễn Hồng T3, anh Nguyễn Huỳnh Đ2; cùng địa chỉ: Thôn H, xã M, huyện K, tỉnh Hưng Yên (*Con bị đơn*); vắng mặt.

7. Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Hưng Yên;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Văn P1 - Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện K.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Hoàng Thế A - Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện K; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại các phiên tòa nguyên đơn trình bày: Cụ Phạm Văn Q (chết ngày 05/7/1984) và cụ Nguyễn Thị M4 (chết ngày 15/6/1981) là vợ chồng, hai cụ có 08 người con chung, gồm: Bà Phạm Thị N, bà Phạm Thị H (đã chết, có chồng là ông Nguyễn Văn Đ1 đã chết và 09 người con gồm anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị K, chị Nguyễn Thị T1, chị Nguyễn Thị N2, chị Nguyễn Thị H2, anh Nguyễn Văn C, chị Nguyễn Thị H1, chị Nguyễn Thị H3 và chị Nguyễn Thị C1); bà Phạm Thị N1, bà Phạm Thị L1, bà Phạm Thị M, bà Phạm Thị M2, bà Phạm Thị X và bà Phạm Thị N3 (sinh năm 1951, chết năm 1969 không có chồng con).

Khi còn sống hai cụ có tạo lập được thửa đất số 97, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.357m² tại thôn H, xã M, huyện K, tỉnh Hưng Yên. Trên thửa đất này có 01 căn nhà cấp 4 và các cây ăn quả như nhãn, bưởi. Khi chết hai cụ đều không để lại di chúc, các chị em đã tạm giao tài sản của hai cụ cho bà Phạm Thị X và chồng là ông Nguyễn Hồng S quản lý.

- Ngày 16/11/2005, tất cả 07 chị em họp bàn và thống nhất lập biên bản phân chia đất do bố mẹ để lại, cụ thể như sau: Giữ lại một phần diện tích đất của các cụ để chị em tập trung xây dựng nhà thờ; diện tích đất còn lại có chiều dài 39,7m, chiều rộng 12,3m của các cụ giao cho vợ chồng bà X, ông S làm nhà ở và không được bán. Các chị em tiến hành xây dựng bức tường để phân định ranh giới giữa hai phần đất này. Xác định phần đất còn lại thuộc đất nhà thờ giao cho dì út (tức bà X) chăm nom nhà thờ, được trồng và thu hoạch hoa màu hàng năm, không được tự ý sử dụng vào mục đích khác. Cuộc họp này có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn T4, địa chỉ: Thôn H, xã M, huyện K, tỉnh Hưng Yên là anh con bác ruột. Sau đó chị em các bà đã tiến hành xây dựng, khánh thành nhà thờ và đã thực hiện đúng đạo làm con, cháu trong những ngày giỗ, tết. Nhà thờ này tạm giao cho vợ chồng bà X, ông S trực tiếp trông nom, hương khói cho các cụ. Toàn bộ chi phí xây dựng nhà thờ đều do các chị em đóng góp.

- Ngày 21/02/2011, tất cả 07 chị em tiếp tục họp bàn, lập biên bản cam kết có nội dung giao cho bà X là em gái út 410m² để toàn quyền sở hữu, xây dựng nhà cửa cho con cái, đã xây tường bao ngăn cách; phần còn lại 946m² và 03 gian nhà thờ nằm trên phần đất thì giao cho em gái út - bà X sử dụng và trông coi, có trách nhiệm hương đăng tuần rằm. Tất cả 2 phần đất này 07 chị em không ai có quyền bán ra ngoài dòng họ, giấy này có chữ ký của cả 07 người và có xác nhận của UBND xã M.

Từ năm 2020, do tình hình dịch bệnh Covid diễn biến phức tạp nên chị em bà không thường xuyên về được. Sau đó các bà được biết vợ chồng bà X, ông S đã tự ý bán một phần diện tích đất của cụ Q, cụ M4 có chiều dài là 39,7m, chiều rộng 6m cho vợ chồng anh Trương Văn P và chị Nguyễn Thị T2, địa chỉ: Thôn N, xã M, huyện K, tỉnh Hưng Yên. Vợ chồng bà X còn làm nhà sát với tường hồi của nhà thờ, lấn sang phần đất của nhà thờ khoảng 20m² và xây đè lên móng của nhà

thờ; tự ý tháo dỡ bức tường đầu hồi của nhà thờ để làm lối đi thông từ nhà thờ sang nhà ông bà X mới xây. Các bà có trao đổi vấn đề này với vợ chồng ông S, bà X thì ông bà không những không dừng lại mà còn có những lời lẽ xúc phạm chị em các bà. Khi xảy ra mâu thuẫn thì các bà mới biết vợ chồng bà X đã tự ý đi kê khai và được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất 1.357m², bao gồm cả phần đất mà chị em đã thống nhất và xây dựng nhà thờ. Nhận thấy vợ chồng bà X, ông S đã không tuân theo nội dung biên bản họp gia đình, gia đình đã nhiều lần hòa giải đề nghị vợ chồng bà X, ông S phải thực hiện đúng theo biên bản phân chia đã ký kết nhưng không đạt được kết quả nên bà N, bà M làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- + Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 589214 đối với thửa đất số 110, tờ bản đồ số 16, đứng tên chủ sử dụng ông Nguyễn Hồng X1 và bà Phạm Thị X do UBND huyện K cấp ngày 17/8/2013.

- + Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông S, bà X với anh P, chị T2.

- + Buộc ông S, bà X phải trả lại quyền sử dụng diện tích đất do hai cụ để lại cho chị em các bà.

- + Phân chia tài sản chung của bố mẹ để lại cho 07 chị em theo biên bản họp gia đình ngày 16/11/2005 và ngày 21/2/2011. Trường hợp bà X không đồng ý theo cách phân chia này thì đề nghị Tòa án phân chia theo quy định của pháp luật, bà X được 01 phần, còn đối với phần của các chị em còn lại các bà đề nghị nhận bằng hiện vật và nhận vào chung một khối để làm nơi đi về thờ cúng tổ tiên.

- *Bị đơn bà Phạm Thị X và ông Nguyễn Hồng S có quan điểm:* Nhất trí với nguyên đơn về thời điểm hai cụ chết, mối quan hệ huyết thống gia đình của cụ Q, cụ M4. Bị đơn xác định, khi còn sống, hai cụ tạo lập được khoảng hơn 1.000m² đất tại thôn H, xã M. Diện tích đất của hai cụ gồm hai thửa ở hai nơi khác nhau, diện tích cụ thể bao nhiêu ông, bà không nhớ. Năm 1978, do hai cụ không có tiền để nộp thuế đất (tính bằng khối lượng thóc hoặc lợn hơi) nên đã đề nghị thôn, đội sản xuất thu hồi một thửa đất khoảng hơn 700m². Khi đó, các chị gái đều đã đi xây dựng gia đình hết, không ai chịu về ở với hai cụ, còn bà (X) chưa lấy chồng, đang học sư phạm trên Sơn La nên hai cụ gọi bà về quê để trông nom lúc tuổi già. Bà X đã ra thôn, đội sản xuất đóng thuế và đề nghị xin lại diện tích đất mà hai cụ đã trả lại tập thể để gia đình quản lý, sử dụng. Cùng năm đó, hai cụ cũng nói miệng cho bà X luôn thửa đất còn lại. Sau đó, khoảng năm 1980, bà X đã thỏa thuận đổi cho ông Nguyễn Văn T5 (đã chết từ lâu, còn vợ là bà M5, con trai là Nguyễn Văn S2 ở đội G, thôn H) diện tích đất hơn 700m² do bà xin lại từ thôn, đội để lấy diện tích đất của ông T5 ở giáp cạnh nhà cho tiện sử dụng. Đến năm 1983, bà X kết hôn với ông S và sinh sống trên hai thửa đất. Cụ Q đã tuyên bố nhận ông S từ con rể thành con trai và giao toàn bộ đất đai (khoảng hơn 1.000m², bao gồm cả diện tích đất bà X đã xin lại từ đội sản xuất trước đây và diện tích đất hai cụ tuyên bố miệng cho bà X năm 1980), nhà cửa, tài sản của hai cụ cho vợ chồng ông, bà để sau này có trách nhiệm giỗ tết nội ngoại hai bên, cả 06 chị gái không có ý kiến gì. Khoảng năm 1985, do căn nhà của hai cụ bị mối mọt nên ông, bà đã vay mượn để làm ngôi

nhà 03 gian lợp ngói. Đến năm 2005, do ngôi nhà xây năm 1985 của vợ chồng ông, bà quá chật chội không đủ chỗ để giỗ tết nên ông Nghiêm Xuân Đ3 là chồng của bà Phạm Thị N1 có đề xuất sẽ tài trợ 25.000.000 đồng để xây 03 gian nhà cho vợ chồng ông, bà được ở và duy trì giỗ tết. Ba gian nhà này cũng nằm trong khuôn viên thửa đất do hai cụ đã tặng cho vợ chồng ông, bà. Lúc đó, ông S và các con của ông, bà vẫn đang làm ăn trên Lạng Sơn, chỉ có bà X ở nhà nên ông Lê Xuân M1 (chồng bà L1) là người đứng ra mua nguyên vật liệu, trông coi thợ thuyền. Sau khi khánh thành ngôi nhà, do còn thiếu tiền nên tất cả cùng thống nhất kêu gọi các chị em con cháu đóng góp công đức. Do gia đình ông, bà được sống trên đất và được quản lý ngôi nhà thờ chung nên đã tự nguyện đóng góp số tiền 8.000.000 đồng, các chị gái góp mỗi người 1.000.000 đồng, riêng bà N không góp đồng nào. Từ tết năm 2005, bà X ở tại ngôi nhà đó luôn còn ông S và các con vẫn ở Lạng Sơn. Lý do ông, bà đồng ý cho các anh chị xây dựng ngôi nhà thờ gia tiên trên diện tích đất mà bố mẹ đã tặng cho vợ chồng ông, bà là do các anh chị thống nhất xây xong sẽ giao cho bà X ở và giỗ tết, còn đất vẫn của vợ chồng ông, bà thì bà mới đồng ý. Đến năm 2007, do bà X hiểu lầm ông S có mối quan hệ ngoại tình nên đã mời các chị gái về để tìm phương án nếu vợ chồng ông, bà ly hôn thì sẽ giải quyết như thế nào. Bà X không nhớ ngày tháng cụ thể, các chị em đã thống nhất thỏa thuận từ chỗ đầu đốc nhà thờ kéo xuống hướng Đông Nam giáp nhà ông B (con của cụ L2) là của vợ chồng ông, bà để nếu vợ chồng ông, bà có ly hôn thì ông S cũng chỉ được yêu cầu phần chia phần đất này. Phần đất từ đầu đốc sau nhà thờ kéo về phía Đông Bắc là cho cháu Nguyễn Văn M3 là con trai ông, bà. Còn phần đất từ đầu đốc nhà thờ kéo về phía Tây Nam, trên đất có ngôi nhà thờ Phạm Nguyễn L3 giao cho bà quản lý và không ai được bán để sau này giữ cho các con bà X. Nội dung thỏa thuận này có được lập thành văn bản và cả 07 chị em cùng ký vào biên bản. Biên bản chỉ được lập một bản và do ông Lê Xuân M1 giữ. Diện tích đất ông, bà đã quản lý từ năm 1983 đến nay, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên vợ chồng ông, bà từ năm 1993. Năm 2013 được UBND huyện K cấp đổi sang sổ hồng đổi với toàn bộ diện tích đất do hai cụ đã tuyên bố cho vợ chồng ông, bà. Các chị đều biết và không phản đối. Chính ông M1 còn mượn sổ đỏ của vợ chồng ông, bà để đi vay vốn ngân hàng. Từ năm 1978 đến 1983 (đối với riêng bà X) và từ năm 1983 đến nay thì vợ chồng ông, bà đã có nhiều công sức trong việc vượt lập, tôn tạo đất. Do trong tổng diện tích đất có khoảng 360m² đất ao, sâu khoảng 06m nên ông bà đã vượt lấp ao này thành đất nền. Thời gian vượt ao kéo dài trong nhiều năm và thuê nhiều người. Trong số những người ông bà thuê vượt ao thì chỉ nhớ được anh Lê Văn V1. Số tiền ông, bà trả anh V1 bao nhiêu không nhớ mà chỉ nhớ tổng chi phí hết khoảng 20 cây vàng 9999. Số vàng này ông bà phải vay mượn từ nhiều người và chỉ còn nhớ được ông Trần Văn Đ4, hiện ông Đ4 đã chết. Nay bà N, bà M khởi kiện buộc vợ chồng ông, bà phải trả lại đất và yêu cầu tòa án phân chia tài sản chung cho 07 chị em thì vợ chồng ông, bà không chấp nhận. Ông, bà chỉ đồng ý trả lại phần đất đã xây nhà thờ và cả sân, ngõ rộng khoảng 200m² để làm nơi thờ cúng chung. Phần đất còn lại thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông bà.

Đối với biên bản họp gia đình phân chia quyền sử dụng đất đề ngày 16/11/2005 và giấy cam kết đề ngày 21/02/2011, ban đầu, bà X không thừa nhận chữ ký của mình. Sau đó, bà thay đổi lời khai thừa nhận đúng chữ ký của mình nhưng cho rằng việc lập ra hai văn bản này là do từ năm 2005 đến năm 2012, vợ chồng bà có mâu thuẫn nên các chị em bảo bà ký vào các văn bản này để nếu ly hôn thì không phải chia tài sản cho ông S. Bản thân ông S không hề biết đến các văn bản này. Quá trình sử dụng đất, năm 1987, ông bà đã phá ngôi nhà lợp rạ của các cụ để lại trên phần đất đã chuyển nhượng cho anh P và xây ngôi nhà 03 gian lợp ngói, công trình phụ. Khi xây thì các chị em đều biết và không phản đối. Khi chuyển nhượng cho anh P thì vợ chồng bà đã tháo dỡ ngôi nhà này nên đến nay không còn nữa.

Tại lời khai ngày 07/4/2023, ông, bà có quan điểm chấp nhận phân chia thừa đất thành 04 phần: Phần thứ nhất là phần đất chia cho anh Nguyễn Văn M3 (con trai ông bà) ở phía sau ngôi nhà thờ; phần đất thứ hai là phần đất trống giáp đường chia cho 07 chị em gái cùng đứng tên sử dụng; phần thứ ba là phần đất có công, ngõ, sân, công trình phụ và nhà thờ sẽ để dùng chung, không phân chia cho ai; phần đất thứ tư là phần đất thuộc toàn quyền sở hữu của vợ chồng ông, bà, trên đất có ngôi nhà cấp 4 của ông, bà xây và cả phần đất ông, bà đã bán cho anh P, chị T2, không ai được tranh chấp nữa.

Tại buổi hoà giải ngày 19/9/2023, ông S, bà X lại thay đổi quan điểm chỉ nhất trí để lại phần đất có diện tích là 200m², trên đất có nhà thờ là tài sản chung của tất cả các chị em; phần còn lại thuộc quyền quản lý, sử dụng của vợ chồng ông, bà.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Bà Phạm Thị M2, bà Phạm Thị N1 và 09 người con của bà H cùng có quan điểm thống nhất với nguyên đơn về tài sản, quan hệ gia đình của cụ Q, cụ M4 và nội dung về việc các thừa kế đã phân chia di sản của hai cụ và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cùng đề nghị được nhận chung phần đất với nguyên đơn để làm nơi thờ cúng chung.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trương Văn P và chị Phạm Thị T6 trình bày:* Khoảng tháng 4/2021, anh, chị có nhận chuyển nhượng của ông S, bà X một phần đất có diện tích là 299m² với giá 870.000.000 đồng. Đến năm 2021, anh, chị đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này. Anh, chị đề nghị Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh và vợ chồng ông S, bà X.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn M3, anh Nguyễn Hồng T3, anh Nguyễn Huỳnh Đ2 trình bày:* Các anh có gửi tiền cho ông S, bà X để trả nợ do ông, bà vay để tôn tạo, vượt lấp diện tích đất đang có tranh chấp. Các anh đề nghị Toà án giải quyết về quyền lợi cho các anh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện K, tỉnh Hưng Yên:* Tại văn bản số 1043/UBND-TNMT ngày 31/8/2023 có quan điểm: Hiện nay, UBND huyện không có hồ sơ lưu trữ đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 049860 cấp ngày 22/9/2008 cho ông Nguyễn Văn S3 và bà Phạm Thị X, với diện

tích 1.357m² (trong đó có 300m² đất ở và 1.057m² đất trồng cây lâu năm). Do giấy chứng nhận được cấp theo Dự án đo đạc cả 27 xã thuộc huyện K - Ân. Chủ đầu tư là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hưng Yên. Liên đoàn Địa chất 103 là đơn vị đo đạc, lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho các hộ dân tại xã M nhưng do chưa được thanh toán kinh phí nên Liên đoàn địa chất 103 không bàn giao hồ sơ cấp giấy về UBND huyện để lưu trữ, khai thác sử dụng. UBND huyện đề nghị TAND tỉnh Hưng Yên căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ khác do Tòa án thu thập được trong quá trình xác minh để giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- *Người làm chứng có lời khai:*

+ Ông Lê Xuân M1 (chồng bà L1) trình bày: Năm 1979, ông đứng ra thỏa thuận đổi đất hộ cụ Q và cụ M4 với gia đình ông T5. Khi đó, cả hai cụ còn sống và vẫn đang quản lý, sử dụng đất. Bà X chưa đi xây dựng gia đình mà vẫn sống cùng hai cụ nên không có quyền định đoạt đối với quyền sử dụng đất, tài sản của hai cụ. Việc bà X khai do hai cụ không có tiền nộp thuế đất nên đã trả lại cho Hợp tác xã 700m² đất, sau đó bà X từ Sơn La về nộp thuế và xin lại quyền sử dụng đất là không đúng. Ông chưa bao giờ mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S3, bà X để thế chấp vay vốn Ngân hàng. Ông cũng không hề lập văn bản phân chia nào với nội dung như bà X đã trình bày.

+ Ông Lê Văn V1 trình bày khoảng năm 1995 - 1996 có được ông S3, bà X thuê chỗ đất lấp vườn. Ông không nhớ tổng số tiền công thuê là bao nhiêu mà chỉ nhớ việc san lấp diễn ra trong vòng vài tháng, tiền công chỗ khoảng 2.000 đồng đến 3.000 đồng/xe chở đất. Việc giao nhận tiền công không lập thành văn bản, giấy tờ gì và cũng không nhớ đã chở cho ông S3, bà X bao nhiêu xe đất để tôn tạo vườn.

+ Bà Phạm Thị M5 và anh Nguyễn Văn S2 xác nhận không biết việc đổi đất giữa ông Nguyễn Văn T5 và vợ chồng ông S3, bà X. Bà và anh cho biết hiện diện tích đất gia đình đang sử dụng vẫn nguyên hiện trạng từ xưa đến nay.

+ Ông Nguyễn Văn D trình bày: Ông là hàng xóm giáp ranh với nhà bà X, ông S3. Ông có nhớ trên diện tích đất vợ chồng ông S3 đang quản lý, sử dụng trước đây có một thung đào chạy dài giáp đường liên xã, chiều sâu, chiều rộng bao nhiêu ông không nhớ chính xác. Ông chỉ nhớ là chiều sâu của thung đào bằng chiều sâu chiếc ao của nhà ông. Ai là người san lấp ông không biết. Đối với thửa ao nhà ông có diện tích 294m², khoảng sau năm 2008 ông có hút cát từ sông đổ vào và lấp thêm đất. Tổng chi phí lấp ao của gia đình ông năm đó hết khoảng 01 cây vàng 9999. Cụ T4 là bố đẻ của ông hiện đã già yếu nên không khai báo được gì.

+ Ông Lê Xuân T7 trình bày: Về nguồn gốc diện tích đang có tranh chấp trước đây là của bác ruột ông tức cụ Phạm Văn Q. Khi còn sống, cụ Q đã đổi một phần đất cho gia đình ông Nguyễn Văn T5 cho vuông đất, diện tích đất đổi bao nhiêu ông không biết. Lý do tại sao ông S3, bà X ở trên đất của cụ Q và ở từ năm nào thì ông không rõ do lúc đó ông đi làm ăn xa. Có thể do khi đó bà X xây dựng gia đình với ông S3 thì về ở cùng với hai cụ. Trong khuôn viên đất của hai cụ chỉ

có một cái rãnh giáp đường thôn chứ không phải ao. Độ sâu, rộng bao nhiêu và ai là người vượt lấp rãnh thì ông không biết.

Toà án cấp sơ thẩm đã xác minh tại UBND xã M về nguồn gốc, quá trình sử dụng thửa đất đang có tranh chấp qua các thời kỳ đo đạc, lập bản đồ, kết quả xác định:

- Theo bản đồ, sổ mục kê đo vẽ năm 1989 thể hiện thửa đất số 07, TĐĐ số 03, diện tích: 1.385m² đứng tên chủ sử dụng ông là Nguyễn Văn S3.

- Theo bản đồ đo vẽ năm 1994, thể hiện thửa đất số 45, TĐĐ số 01, diện tích: 1.400m² đứng tên chủ sử dụng là ông Nguyễn Văn S3.

- Theo bản đồ, sổ mục kê đo vẽ năm 2006, hộ ông Nguyễn Văn S3 và bà Phạm Thị X đứng tên chủ sử dụng thửa đất số 110, TĐĐ số 16, diện tích 1.357m².

- Theo bản đồ, sổ mục kê đo vẽ năm 2013, ông Nguyễn Hồng S và bà Phạm Thị X đứng tên chủ sử dụng thửa đất số 110, TĐĐ số 16, diện tích 1.357m². Ngày 18/8/2013, ông S, bà X đã được UBND huyện K cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B0 589241.

Lý do diện tích thửa đất trên có sự tăng, giảm qua các thời kỳ đo đạc và diện tích đất đo đạc theo hiện trạng tăng so với diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thể là do sai số khi đo đạc, gia đình ông S, bà X không lần chiếm, tranh chấp với các hộ xung quanh và cũng không có điều kiện lần chiếm ra đất do tập thể quản lý. Năm 2021, ông S đã chuyển nhượng cho anh P, chị T6 diện tích đất 299m². UBND xã xác định ông Nguyễn Văn S3 trong sổ mục kê và Nguyễn Hồng S trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cùng một người. Việc trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S, bà X có ghi đất ở 300m²; đất LNK là 1.057m² là ghi theo hạn mức đất ở nông thôn theo quy định. Do diện tích đất vượt quá hạn mức khi cấp giấy chứng nhận nên phần diện tích đất còn lại phải chuyển sang loại đất LNK. Về nguồn gốc thì tổng diện tích đất 1.357m² đều là đất thổ cư lâu năm được thể hiện trên bản đồ và sổ mục kê 299. Hiện trạng sử dụng không có sự phân biệt ranh giới giữa các phần đất ghi theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Công ty TNHH một thành viên T10 - Xí nghiệp Trắc địa bản đồ 103 có công văn số 139/XN 103 ngày 28/9/2023 trả lời TAND tỉnh Hưng Yên với nội dung: Năm 2006, đơn vị có thực hiện công tác đo đạc, thành lập bản đồ, hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã M, huyện K, tỉnh Hưng Yên; hiện nay đơn vị không còn lưu trữ sản phẩm đo đạc, lập bản đồ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã M, huyện K, tỉnh Hưng Yên

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện: Thửa đất số 110, TĐĐ số 16, loại đất ONT, diện tích đo đạc theo hiện trạng là 1.397,3m², đứng tên chủ sử dụng là ông Nguyễn Hồng S và bà Phạm Thị X, địa chỉ tại thôn H, xã M, huyện K, tỉnh Hưng Yên có đơn giá là 1.080.000 đồng/m²; nhà, các tài sản, công trình xây dựng khác và cây trồng trên đất (chi tiết theo Biên bản định giá tài sản ngày 18/4/2023).

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên đã quyết định: Căn cứ Điều 681 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 207, 208, 216, 217, 218, 219 Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 26, Điều 34, Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 217, Điều 227; Điều 243, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 32 Luật Tố tụng hành chính; Xử:

Đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hồng X1, bà Phạm Thị X với anh Trương Văn P và chị Nguyễn Thị T2. Đương sự được quyền khởi kiện lại đối với yêu cầu đã rút theo quy định pháp luật.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị N và bà Phạm Thị M:

- Công nhận hiệu lực của văn bản thỏa thuận phân chia tài sản ngày 16/11/2005 và Bản cam kết ngày 21/02/2011 của các bà: Phạm Thị N, Phạm Thị H, Phạm Thị N1, Phạm Thị L1, Phạm Thị M, Phạm Thị M2, Phạm Thị X.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện K cấp lần đầu số AK 049860 ngày 22/9/2008 cho ông Nguyễn Văn S3 và bà Phạm Thị X, cấp đổi số BO 589214 ngày 17/8/2013 đối với thửa đất số 110, TĐĐ số 16, diện tích 1.357m² đứng tên chủ sử dụng ông S3 và bà X.

- Xác định ông S3, bà X được quyền sử dụng hợp pháp đối với phần diện tích đã được phân chia theo văn bản thỏa thuận ngày 16/11/2005 và bản cam kết ngày 21/02/2011 là 410,25m².

- Xác định phần diện tích đất còn lại 987,05m² và ngôi nhà thờ trên đất, một phần sân gạch, nhà vệ sinh, bể nước, bể phốt tổng trị giá 1.249.473.230 đồng là tài sản chung của 07 người gồm: Bà Phạm Thị N; bà Phạm Thị H (do bà H đã chết nên 09 đồng thừa kế của bà H gồm Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị N2, bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị H3 và bà Nguyễn Thị C1 được hưởng), bà Phạm Thị N1, bà Phạm Thị L1, bà Phạm Thị M, bà Phạm Thị M2 và bà Phạm Thị X.

- Áng trích công sức cho ông S3 và bà X bằng 1/7 giá trị khối tài sản chung và bằng 178.496.175 đồng.

- Giá trị tài sản chung còn lại được chia cho 07 đồng sở hữu chung gồm bà Phạm Thị N; Phạm Thị N1, Phạm Thị L1, Phạm Thị M, Phạm Thị M2, Phạm Thị X và bà Phạm Thị H (do 09 đồng thừa kế của bà H gồm Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị N2, bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị H3 và bà Nguyễn Thị C1 được nhận), mỗi phần bằng 152.996.722 đồng.

Phân chia bằng hiện vật cụ thể như sau:

- Phân chia cho bà Phạm Thị X và ông Nguyễn Hồng X1 được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 200m², có tứ cận Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn D và ông T8; Nam giáp phần đất phân chia cho bà N, bà M, bà M2, bà L1, bà N1 và 09 đồng thừa kế của bà H; Đông giáp phần đất ông S3, bà X đã chuyển nhượng cho

anh P, chị T2; Tây giáp đường thôn (ký hiệu S3 trên sơ đồ phân chia) và phần đất 144,55m² có tứ cận Bắc giáp phần đất còn lại của ông X, bà X1 được phân chia năm 2005, Nam giáp đường xóm, Đông giáp phần đất đã chuyển nhượng, Tây giáp phần đất phân chia cho bà N, bà M, bà M2, bà L1, bà N1 và 09 đồng thừa kế của bà H; được hợp với phần đất còn lại của bà X được phân chia theo văn bản năm 2005, 2011 tạo thành diện tích đất 253,0m² (ký hiệu hình S2 trên sơ đồ phân chia). Tổng trị giá tài sản được phân chia: 372.114.000 đồng.

- Phân chia cho bà M, bà N, bà L1, bà N1, bà M2 và 09 đồng thừa kế của bà H (gồm ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị N2, bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị H3 và bà Nguyễn Thị C1) được quản lý, sử dụng diện tích đất 642,5m², trị giá 693.900.000 đồng, có tứ cận: Bắc giáp phần đất phân chia cho bà X, ông S3, Nam giáp đường thôn, Đông giáp phần đất phân chia cho ông S3, bà X, Tây giáp đường thôn; trên đất có các tài sản gồm 01 ngôi nhà thờ lợp ngói trị giá 116.584.000 đồng, bể nước cạnh nhà thờ trị giá 20.185.490 đồng; nhà vệ sinh trị giá 23.962.500 đồng; lán tôn trị giá 12.257.000 đồng; bể phốt sau nhà vệ sinh trị giá 5.870.400 đồng, một phần sân gạch đỏ diện tích 44,4m², trị giá 4.599.840 đồng; tổng tài sản trên đất là 183.459.230 đồng (Ký hiệu hình S4 trên sơ đồ phân chia). Tổng trị giá tài sản những người này được phân chia là 877.359.230 đồng.

Trên phần đất những người trên được phân chia và giao sử dụng chung còn có các tài sản công trình, cây cối do ông S3, bà X xây dựng gồm: phần sân gạch đỏ diện tích 56,7m², trị giá 7.405.020 đồng; sân gạch bê tông diện tích 70,9m², trị giá 9.911.820 đồng; tường cao 1,5m, diện tích 100,9m², trị giá 62.194.760 đồng; 02 trụ cổng trị giá 3.879.420 đồng; 02 cổng sắt trị giá 1.308.216 đồng; 01 cây mít Ø 10cm trị giá 370.000 đồng; 01 cây bơ Ø 7cm trị giá 85.000 đồng; 01 cây na Ø 7cm trị giá 220.000 đồng; 01 cây nhãn Ø 50cm trị giá 4.500.000 đồng. Tổng trị giá: 89.874.236 đồng.

Ông S3, bà X phải trả chênh lệch tài sản cho bà M, bà N, bà L1, bà N1, bà M2 và 9 đồng thừa kế của bà H số tiền là 40.621.103 đồng.

Bà M, bà N, bà L1, bà N1, bà M2 và 09 đồng thừa kế của bà H phải thanh toán trả giá trị các công trình, cây cối do ông S3, bà X xây dựng trên phần đất được phân chia là 89.874.236 đồng. Được đối trừ với số tiền chênh lệch tài sản ông S3, bà X phải thanh toán là 40.621.103 đồng. Chấp nhận sự tự nguyện của bà N, bà M thanh toán trả ông S3, bà X số tiền giá trị tài sản còn lại là 49.253.133 đồng. Chia theo phần, mỗi người phải thanh toán số tiền là 24.626.566 đồng.

Chấp nhận sự tự nguyện của bà M, bà N thanh toán trả ông S3, bà X số tiền công đào móng và thay dui mè của ngôi nhà thờ chung là 10.000.000 đồng. Chia theo phần mỗi người phải thanh toán số tiền là 5.000.000 đồng.

(Tứ cận, số đo các cạnh, diện tích đất và tài sản các đương sự được phân chia có sơ đồ cụ thể kèm theo bản án).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí xem xét thẩm định, nghĩa vụ trong trường hợp chậm thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 02/01/2024, bị đơn - ông Nguyễn Hồng X1 có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; cùng thống nhất quan điểm với người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm

- Bị đơn giữ nguyên nội dung yêu cầu kháng cáo, cùng thống nhất quan điểm với người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử: Thứ nhất, xem xét phân chia lại vị trí quyền sử dụng phần đất cho ông Nguyễn Hồng X1 và bà Phạm Thị X sang vị trí trước mặt nhà thờ - là vị trí sân bê tông, mặt tiền có kích thước 7,60m; chiều dài 26,19m với một mặt tiền tiếp giáp với đường thôn, mặt kia giáp đường ngõ, trên đất có 01 cây hương thờ Phật; khi phân chia đề nghị xác định phần ao có diện tích khoảng 300m² và phần rãnh có diện tích 108m² trước kia bị đơn đã san lấp thuộc quyền sử dụng của bị đơn do bị đơn có công sức giữ gìn, san lấp tôn tạo; thứ hai, về công sức tôn tạo, làm tăng giá trị đất thì toàn bộ khu đất trước kia không bằng phẳng nhưng khi ông S3, bà X đến sử dụng thì mới được vuông vức, bằng phẳng như hiện nay, do vậy khi chia thì cần phải tính công sức cho ông bà nhiều hơn theo quyết định tại bản án sơ thẩm; thứ ba, từ năm 1983 đến nay, toàn bộ việc thờ cúng và quản lý di sản đều do vợ chồng phía bị đơn thực hiện, do đó cần xem xét phần công sức và cho phía bị đơn được hưởng quyền của người quản lý di sản theo Điều 618 Bộ luật Dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội có quan điểm:

+ Từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của ông S3 (bị đơn) làm trong thời hạn luật định, thuộc đối tượng được miễn án phí nên được giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

+ Sau khi phân tích nội dung vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, quan điểm của nguyên đơn, bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của họ, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn là ông Nguyễn Hồng S có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm. Xét thấy đơn kháng cáo có nội dung và hình thức phù hợp, trong thời hạn, thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên kháng cáo hợp lệ và được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định chính xác quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án, giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; đã xác định đúng và đủ các đương sự trong vụ án.

[3] Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã triệu tập hợp lệ các đương sự. Tuy nhiên, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do, hoặc đã có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ quan điểm của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội và quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vụ án vắng mặt họ.

[4] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Hồng S.

[4.1] Các đương sự trong vụ án đều thừa nhận thửa đất 110, tờ bản đồ 16 diện tích 1.357m², diện tích đo đạc thực tế là 1.397,3m² tại thôn H, xã M có nguồn gốc là do vợ chồng cụ Phạm Văn Q và cụ Nguyễn Thị M4 tạo lập, khi chết hai cụ không để lại di chúc. Hai cụ sinh được 08 người con là bà Phạm Thị N, bà Phạm Thị H (có chồng là ông Nguyễn Văn Đ1 đã chết và 09 người con); bà Phạm Thị N1, bà Phạm Thị L1, bà Phạm Thị M, bà Phạm Thị M2, bà Phạm Thị X và bà Phạm Thị N3 (sinh năm 1951, đã chết năm 1969 không có chồng con). Sau khi hai cụ chết, di sản thừa kế là quyền sử dụng đất của hai cụ do bà Phạm Thị X (con gái út) và chồng là ông Nguyễn Hồng S quản lý, sử dụng.

[4.2] Nguyên đơn (bà N, bà M) đã cung cấp cho Tòa án Biên bản họp gia đình ngày 16/11/2005 thể hiện tất cả các thừa kế của cụ Q và cụ M4 gồm 07 người con gái là bà Phạm Thị N; Phạm Thị H, Phạm Thị N1, Phạm Thị L1, Phạm Thị M, Phạm Thị M2, Phạm Thị X đã họp, phân chia di sản thừa kế của hai cụ với nội dung: *“Phân chia cho bà Phạm Thị X một phần đất có chiều dài 39,7m và chiều rộng 12,3m, còn lại là phần đất xây dựng nhà thờ chung do 7 chị em cùng đóng góp xây dựng”* và Giấy cam kết ngày 21/02/2011 có nội dung các thừa kế của hai cụ thống nhất giao cho bà X là 410,25m² được toàn quyền sử dụng, đã xây tường ngăn cách; phần diện tích còn lại 946,24m² và 03 gian nhà thờ nằm trên phần đất thì giao cho bà X sử dụng trồng hoa màu và trông coi, thờ cúng. Bà X, ông S cũng thừa nhận nhà thờ là do các chị em cùng đóng góp xây dựng chung. Giấy cam kết năm 2011 có đầy đủ chữ ký của các thừa kế; có nội dung thể hiện rõ hơn về diện tích các phần đất phân chia so với văn bản lập năm 2005, đồng thời có xác nhận của ông Nguyễn Văn T9 - Chủ tịch UBND xã M vào ngày 08/3/2011. Thỏa thuận phân chia tài sản đã được thực hiện trên thực tế, đã xây dựng nhà thờ trên đất và tường ngăn giữa hai phần đất. Bà X ban đầu không thừa nhận chữ ký của mình trong các văn bản này nhưng sau đó đã xác nhận đúng chữ ký của mình. Những lời khai ban đầu, bà X cho rằng bà ký vào các biên bản này là do năm 2005 vợ chồng bà có xảy ra mâu thuẫn nên các chị em thống nhất lập biên bản phân chia để nếu vợ chồng bà ly hôn thì bà không phải chia đất cho ông S; tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm, bà X lại khai bà chỉ ký vào các tờ giấy trắng, còn nội dung do ông M1 tự viết vào sau đó. Như vậy, lời khai của bà X có sự mâu thuẫn, nhằm mục đích phủ nhận các văn bản của các đồng thừa kế đã tự nguyện thỏa thuận phân chia di sản

sau khi hai cụ chết. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định các văn bản do có đủ 07 thừa kế của hai cụ Q, M4 lập vào năm 2005 và năm 2011 thỏa thuận phân chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất của cụ Q, cụ M4 để lại đã thể hiện đúng ý chí của các đồng thừa kế, đã phát sinh hiệu lực là đúng với thực tế và đúng pháp luật.

[4.3] Vợ chồng bà X cho rằng, khi cụ Q còn sống đã tuyên bố cho vợ chồng bà toàn bộ tài sản cũng như việc bà X khai năm 1978 bà đi đóng thuế để xin lại thôn, đội sản xuất hơn 700m² đất do hai cụ trả lại, sau đó bà đổi cho ông T5 nên thửa đất 700m² này thuộc quyền sử dụng của bà nhưng không xuất trình được các tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Trong khi đó, nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn và một số người làm chứng đều không thừa nhận nội dung này. Do đó quan điểm của bà X và ông S không có căn cứ để Tòa án chấp nhận.

[4.4] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định: Di sản của cụ Q và cụ M4 đã được các thừa kế thỏa thuận phân chia làm hai phần từ năm 2005 và cam kết lại vào năm 2011, theo đó, phân chia một phần cho bà X là 410,25m², phần còn lại là phần diện tích đất làm nhà thờ thuộc quyền sử dụng chung của 07 chị em nên khối tài sản có tranh chấp không còn là di sản thừa kế của cụ Q, cụ M4 mà đã chuyển một phần thành tài sản riêng của bà X và một phần thành tài sản chung của các đồng sở hữu là đúng.

[5] Năm 2007, vợ chồng bà X tự ý kê khai nguồn gốc đất “do được thừa kế”, đề nghị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trái với sự thỏa thuận của các đồng thừa kế năm 2005 và không đúng thực tế. UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2008 và cấp đổi năm 2013 mang tên ông S (X), bà X đối với toàn bộ diện tích đất là không đúng nguồn gốc quyền sử dụng đất, không có văn bản xác nhận hay đồng ý của các đồng thừa kế của cụ Q, cụ M4, vượt quá diện tích đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng bà X được các đồng thừa kế thống nhất phân chia theo biên bản thỏa thuận phân chia năm 2005 và bản cam kết năm 2011; xâm phạm đến quyền sở hữu tài sản chung của các đồng sở hữu khác. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và quyết định hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện K đã cấp lần đầu số AK 049860 ngày 22/9/2008 cho ông Nguyễn Văn S3 và bà Phạm Thị X, cấp đổi số BO 589214 ngày 17/8/2013 đối với thửa đất số 110, TĐĐ số 16, diện tích 1.357m² đứng tên chủ sử dụng ông Nguyễn Hồng S và bà Phạm Thị X là có căn cứ, đúng pháp luật.

[6] Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc hiện trạng thể hiện, tổng diện tích đất của hai cụ để lại là 1.397,3m². Năm 2011, các thừa kế (07 người) đã thống nhất phân chia cho bà X diện tích đất là 410,25m². Diện tích đất còn lại là: 987,05m² đất, 01 ngôi nhà thờ chung, công trình phụ, một phần sân gạch thuộc quyền sở hữu chung của 07 thừa kế. Theo kết quả định giá tài sản thì giá trị quyền sử dụng đất là 987,05m² x 1.080.000 đồng/m² = 1.066.014.000 đồng; giá trị ngôi nhà thờ lợp ngói và các vật kiến trúc khác trên phần đất thuộc sở hữu chung là 183.459.230 đồng. Tổng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bằng 1.249.473.230 đồng.

[7] Bà X, ông S cho rằng, trong tổng diện tích đất của hai cụ có khoảng 360m² đất ao, ông bà đã san lấp thành đất nền như hiện nay trong nhiều năm, chi phí khoảng 20 cây vàng 9999 từ nguồn vay của nhiều người khác nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Căn cứ hồ sơ sổ sách địa chính thể hiện từ khi lập bản đồ, sổ mục kê địa chính đến nay đều thể hiện thông tin toàn bộ thửa đất là loại đất thổ cư, không có loại đất ao. Những người hàng xóm sống liền kề với nhà ông, bà cũng xác định không có ao mà chỉ có một chiếc rãnh chạy dài bám mặt đường xóm, chi phí san lấp cũng chỉ tương đương với 01 cây vàng 9999. Ông V1 người được thuê chở đất xác định việc san lấp diễn ra trong vòng vài tháng, tiền công chở khoảng 2.000 đồng đến 3.000 đồng/xe chở đất, không nhớ đã chở cho ông S, bà X bao nhiêu xe đất để tôn tạo vườn. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông, bà về giá trị san lấp đã khai tương đương giá trị 20 cây vàng là đúng. Xét thực tế ông, bà có công sức duy trì, trông nom, tôn tạo, bảo quản tài sản chung trong nhiều năm nên Tòa án cấp sơ thẩm đã trích giá trị công sức cho ông bà tương ứng với 1/7 giá trị khối tài sản chung = 178.496.175 đồng là bảo đảm quyền lợi của vợ chồng ông, bà.

[8] Trên cơ sở thỏa thuận của các đồng thừa kế, giá trị công sức của ông S, bà X được hưởng (178.496.175 đồng) và phần tài sản bà X được hưởng tương ứng với 1/7 giá trị khối tài sản chung còn lại ($1.070.955.055 : 7 = 152.996.722$ đồng), Tòa án cấp sơ thẩm đã phân chia cho ông S, bà X được quyền quản lý, sử dụng tổng diện tích đất 453m² (ký hiệu S2 và S3 trong sơ đồ phân chia, không bao gồm diện tích ông S bà X đã bán cho vợ chồng anh P, chị T2 ký hiệu S1 có diện tích 301,8m²). Căn cứ vào sự thỏa thuận của các thừa kế còn lại (bà M, bà N, bà L1, bà N1, bà M2) và những người thừa kế của bà H (09 người con), Tòa án cấp sơ thẩm đã phân chia cho bà M, bà N, bà L1, bà N1, bà M2 và 09 đồng thừa kế của bà H phần diện tích còn lại 642,5m² (ký hiệu hình S4 trên sơ đồ phân chia) có tổng giá trị 372.114.000 đồng; trên đất có các tài sản gồm 01 ngôi nhà thờ lợp ngói trị giá 116.584.000 đồng, bể nước cạnh nhà thờ trị giá 20.185.490 đồng; nhà vệ sinh trị giá 23.962.500 đồng; lán tôn trị giá 12.257.000 đồng; bể phốt sau nhà vệ sinh trị giá 5.870.400 đồng, một phần sân gạch đỏ diện tích 44,4m², trị giá 4.599.840 đồng; tổng tài sản trên đất là 183.459.230 đồng; tổng trị giá tài sản những người này được phân chia là 877.359.230 đồng. Đồng thời buộc những người này có nghĩa vụ thanh toán trả cho ông S, bà X giá trị các công trình, cây cối do ông bà tạo lập trên phần đất họ được phân chia là 89.874.236 đồng và đối trừ với số tiền chênh lệch tài sản ông S, bà X phải thanh toán là 40.621.103 đồng. Chấp nhận sự tự nguyện của bà N, bà M thanh toán trả ông S, bà X số tiền sau khi đối trừ nghĩa vụ là 49.253.133 đồng. Chia theo phần, mỗi người phải thanh toán số tiền là 24.626.566 đồng; đồng thời chấp nhận sự tự nguyện của bà M, bà N thanh toán trả ông S, bà X số tiền công đào ngói và thay dui mè của ngôi nhà thờ chung là 10.000.000 đồng. Chia theo phần mỗi người phải thanh toán cho bà X ông S số tiền là 5.000.000 đồng.

[9] Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm tại mục [8] nêu trên là có căn cứ, phù hợp với thực tế và nhu cầu của các đương sự trong việc sử dụng đất và tài sản trên đất, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự và đúng pháp luật. Do

đó nội dung kháng cáo của ông S và quan điểm đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông S về sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng cáo của bị đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Đề nghị của bà M, bà N, của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà N và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa về việc không chấp nhận kháng cáo của ông S, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[10] Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện về việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, bà X với anh P, chị T2 nên Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết đối với nội dung khởi kiện này là đúng quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Điều 2 Luật Người cao tuổi, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, Hội đồng xét xử miễn miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Hồng X1.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hồng S (tên gọi khác: X1).
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên.
3. Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Hồng S (tên gọi khác: X1).

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Hưng Yên;
- TAND tỉnh Hưng Yên
- Cục THADS tỉnh Hưng Yên;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, P.HCTP./.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Hải Thanh