

**TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI HÀ NỘI**

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

Bản án số: 237/2025/DS-PT

Ngày: 26/11/2025

V/v “Yêu cầu chia thừa kế, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA xã HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Tiến;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thanh Xuân;

Ông Phạm Việt Hà.

- Thư ký phiên tòa: Ông Thái Duy Khánh, Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị T- Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 25 và 26 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân Tối cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 21/2025/TLPT-DS ngày 25 tháng 9 năm 2025 về việc “Yêu cầu chia thừa kế, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2025/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội bị kháng cáo, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm: 1947; Có mặt.

1.2. Chị Tạ Mai H, sinh năm: 1975; Có mặt.

1.3. Anh Tạ Thanh B, sinh năm: 1977; Có mặt.

1.4. Anh Tạ Hồng M, sinh năm: 1981; Có mặt.

Điều cư trú tại địa chỉ: tổ A, Khu dân cư B, phường H, Thành phố Hà Nội (Địa chỉ trước khi sáp nhập đơn vị hành chính là Tổ 1, Khu dân Bằng A, H, quận H, Thành phố Hà Nội).

1.5. Chị Tạ Thị Mai H1- sinh năm: 1973 Vắng mặt.

Hộ khẩu thường trú: số 18, ngách F, B, tổ B, phường Đ, Thành phố Hà Nội (Địa chỉ trước khi sáp nhập đơn vị hành chính là Số 18, ngách F, B, tổ B, H, quận H, Thành phố Hà Nội).

Nơi ở: Căn hộ B 07-02 –CT2 Khu trung tâm hành chính mới phường H- Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của các đồng nguyên đơn: Bà Bùi Thị Kim L- sinh năm: 1984; Địa chỉ: số C, đường C, phường N, Thành phố Hà Nội (Địa chỉ trước khi sáp nhập đơn vị hành chính là Số C, đường C, phường D, quận C, Thành phố Hà Nội). Vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông Tạ Quốc B1 – sinh năm: 1950; Địa chỉ: thôn P, xã Ú, Thành phố Hà Nội (Địa chỉ trước khi sáp nhập đơn vị hành chính là Thôn P, xã H, huyện Ú, Thành phố Hà Nội). Có mặt.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn- ông Hoàng Thế S- Công ty L2- Đoàn luật sư T6.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

3.1. Bà Tạ Thị P- sinh năm: 1953; Địa chỉ: đội E, xã Ô, Thành phố Hà Nội (Địa chỉ trước khi sáp nhập đơn vị hành chính là Đội 5, xã H, huyện Đ, Thành phố Hà Nội); Có mặt.

3.2. Chị Đỗ Thị Thương H2- sinh năm: 1991; Địa chỉ: thôn H, xã Đ, Thành phố Hà Nội (Địa chỉ trước khi sáp nhập đơn vị hành chính là Thôn H, xã T, huyện Đ, Thành phố Hà Nội). Có mặt.

Đại diện theo ủy quyền của chị H2: Bà Tạ Thị P, sinh năm 1953.

4. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

4.1. UBND huyện Ú, TP .

Cơ quan kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND huyện Ú, Thành phố Hà Nội: Ủy ban nhân dân xã Ú1, Thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

4.2. Bà Tạ Thị T1, sinh năm 1944; Địa chỉ: thôn P, xã Ú, Thành phố Hà Nội (Địa chỉ trước khi sáp nhập đơn vị hành chính là Thôn P, xã H, huyện Ú, Thành phố Hà Nội). Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bà T1: Ông Tạ Quốc B1, sinh năm 1950. Có mặt.

4.3. Bà Tạ Thị L1, sinh năm 1952; Địa chỉ: thôn P, xã Ú, Thành phố Hà Nội (Địa chỉ trước khi sáp nhập đơn vị hành chính là Thôn P, xã H, huyện Ú, Thành phố Hà Nội). Có mặt.

4.4. Bà Tạ Thị C – sinh năm: 1959; Địa chỉ: thôn D, xã Đ, Thành phố Hà Nội (Địa chỉ trước khi sáp nhập đơn vị hành chính là Thôn D, xã T, huyện Đ, Thành phố Hà Nội). Có mặt.

4.5. Bà Đặng Thị N, sinh năm: 1952; Có mặt.

4.6. Anh Tạ Quốc K, sinh năm: 1976; Có mặt.

4.7. Chị Nguyễn Thị Thu H3, sinh năm: 1978; Có mặt.

4.8. Cháu Tạ Quốc C1, sinh năm: 2003; Vắng mặt.

4.9. Cháu Tạ Quốc V1, sinh năm: 2007; Vắng mặt.

4.10. Anh Tạ Văn K1, sinh năm: 1978; Vắng mặt.

4.11. Anh Tạ Quốc H4, sinh năm: 1980; Có mặt.

4.12. Chị Nguyễn Thị T2, sinh năm: 1981; Vắng mặt.

4.13. Cháu Tạ Thị Trà M1, sinh năm: 2011; Vắng mặt.

4.14. Cháu Tạ Quốc A, sinh năm: 2016; Vắng mặt.

Đại diện theo uỷ quyền của cháu Tạ Thị Trà M1, cháu Tạ Quốc A: Anh Tạ Quốc H4, sinh năm 1980 và chị Nguyễn Thị T2, sinh năm 1981.

Điều HKTT: Địa chỉ: thôn P, xã Ú, Thành phố Hà Nội (Địa chỉ trước khi sáp nhập đơn vị hành chính là Thôn P, xã H, huyện Ú, Thành phố Hà Nội).

4.15. Ông Nguyễn Quý K2, sinh năm: 1947; Địa chỉ: xóm M, phường K, tỉnh Phú Thọ (Địa chỉ trước khi sáp nhập đơn vị hành chính là Xóm M, xã Đ, thành phố H, tỉnh Hòa Bình). Vắng mặt.

Đại diện theo uỷ quyền của ông K2: Bà Tạ Thị P, sinh năm 1953.

4.16. Anh Đỗ Thanh H5, sinh năm: 1988; Địa chỉ: thôn C, xã L, Thành phố Hà Nội (Địa chỉ trước khi sáp nhập đơn vị hành chính là thôn C, xã P, huyện Đ, thành phố Hà Nội).

Đại diện theo uỷ quyền của anh H5: Bà Tạ Thị P, sinh năm 1953.

4.17. Anh Lương Văn N1, sinh năm: 1970; Địa chỉ: L, phường N, tỉnh Khánh Hòa (Địa chỉ trước khi sáp nhập đơn vị hành chính là Lương Thế V2, P, N, Khánh Hòa). Vắng mặt.

4.18. Chị Lương Ngọc Hạnh N2, sinh năm: 1997; Địa chỉ: tổ A, khu C, H, Thành phố Hà Nội (Địa chỉ trước khi sáp nhập đơn vị hành chính là Tổ 1, khu dân cư B, T, H, Thành phố Hà Nội).

Đại diện theo uỷ quyền của anh Lương Văn N1 và chị Lương Ngọc Hạnh N2: chị Tạ Mai H, sinh năm 1975.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, đại diện theo uỷ quyền của các nguyên đơn, trình bày:

Về quan hệ nhân thân: cụ ông Tạ Quang V3 (chết năm 1986), cụ bà Lê Thị M2 (chết năm: 2011). Sinh thời, hai cụ sinh được 06 người con là Tạ Thị T1; Tạ Duy T3, Tạ Quốc B1; Tạ Thị L1, Tạ Thị P, Tạ Thị C. Cụ V3 và cụ M2 không có bố mẹ nuôi, không có con nuôi, bố mẹ đẻ của hai cụ đã chết trước.

Ông Tạ Duy T3 (chết năm: 2023) có vợ là bà Nguyễn Thị V. Ông T3 và bà V sinh được 05 người con là Tạ Thị Mai H1, Tạ Mai H; Tạ Thanh B và Tạ Hồng M; chị Tạ Thị H6 (chết năm: 1998).

Chị Tạ Thị H6 có chồng là anh Lương Văn N1 và 01 con là Lương Ngọc Hạnh N2.

Cụ V3 và cụ M2 chết để lại di sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 112; 113; 114 theo bản đồ năm 1985 với tổng diện tích là 809m² tọa lạc tại thôn P, xã V, huyện Ú, TP .. Quá trình sử dụng ông Tạ Quốc B1 mua thêm của ông H7 thửa 115 với diện tích là 240m². Năm 2005, UBND xã V4 thực hiện đo đạc và gộp 4 thửa đất trên thành 01 thửa là thửa 01, tờ bản đồ số 09 diện tích 1.121,7m² đứng tên chủ sử dụng là ông Tạ Quốc B1.

Cụ V3 chết không để lại di chúc, cụ M2 chết có để lại Đơn đề nghị phân chia tài sản thừa kể ngày 07/3/2010.

Quá trình sử dụng đất, ông B1 có bán cho ông Nguyễn Xuân T4 108.7m² trong đó có 24m² đất của các cụ để lại nên diện tích còn lại của thửa đất là 1013m². Ông T3 không đồng ý ông B1 bán thâm vào đất các cụ 24m² nên anh em trong gia đình phát sinh mâu thuẫn từ đó.

Cuối năm 2009, ông B1 tự ý kê khai làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 01, tờ bản đồ 09, diện tích 1013m² và được UBND huyện Ú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA761699 mang tên Hộ ông Tạ Quốc B1 ngày 19/7/2010 gia đình cũng không ai biết gì.

Ngày 13/3/2010, cụ M2 làm Đơn đề nghị phân chia tài sản thừa kể có xác nhận của UBND xã V và phân chia luôn phần di sản thừa kế của cụ V3 để lại cho các con mà không có sự đồng ý của ông T3 cụ thể:

Ngày 11/01/2011, cụ M2 đồng ý tách cho ông T3 115.9m² vị trí sát đầu hồi của 04 gian nhà thờ nhằm mục đích giữ đất của tổ tiên không cho ông B1 tiếp tục bán đất. Chia cho mỗi cô con gái 100m² đất; chia cho ông B1 200m² và giao cho 04 gian nhà thờ và 03 gian nhà dưới để ở và trông nom, sửa chữa khi hỏng hóc và các con có quyền đi lại, giỗ tết và nghỉ ngơi lại. Tháng 7/ 2011, cụ M2 chết, anh chị em trong gia đình bất hòa không thể tìm được tiếng nói chung. Năm 2018, ông B1 phá 3 gian nhà ngang để xây dựng ngôi nhà 03 tầng cho con út của

ông B1 ở. Năm 2020, ông B1 phá 04 gian nhà ngói mà cụ M2 đã giao cho 06 người con làm nhà thờ mà không có sự thỏa thuận, bàn bạc gì với các anh chị em khác trong gia đình. Ngày 24/5/2020, ông T3 gửi đơn lên UBND xã V đề nghị hòa giải tranh chấp, ngày 06/6/2020, UBND xã V hòa giải thống nhất tất cả các anh chị em trong gia đình đều ký vào biên bản phân chia đất theo sơ đồ và xác định 04 gian nhà ngói ông B1 phá đi là nhà thờ thuộc sở hữu chung của 06 người con của cụ M2. Quá trình làm thủ tục tách đất, UBND xã V đã lập Biên bản xác nhận việc tách đất, Hồ sơ được chuyển lên Văn phòng Đ nhưng ông B1 cố tình gây khó khăn rồi rút hồ sơ về mà ông T3 không hề biết nên việc tách đất không hoàn thành thì đầu năm 2023 ông T3 đột ngột qua đời. Ông B1 vẫn không thực hiện những thỏa thuận, cam kết các bên đã đạt được. Để đảm bảo quyền lợi của ông T3, các đồng nguyên đơn đề nghị:

1. Đề nghị Tòa án theo các giấy tờ đã thỏa thuận của các đồng thừa kế di sản cho con cụ V3 và cụ M2:

1.1. Ông Tạ Quốc B1 phải trả lại nhà thờ chung cho 06 anh chị em theo biên bản do UBND xã V lập ngày 06/6/2020.

1.2. Ông Tạ Quốc B1 phải trả cho vợ và con ông T3 diện tích đất mà cụ Lê Thị M2 đã chia theo Biên bản xác định việc tách đất ở ngày 11/01/2011 của gia đình cụ M2.

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA761699 do UBND huyện cấp cho Hộ ông Tạ Quốc B1 ngày 19/7/2010.

Về chi phí tố tụng và án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình làm việc, chị Tạ Mai H có gửi đơn khiếu nại lần 1 vào ngày 20/2/2025 và lần 2 vào ngày 19/5/2025 về nội dung: không tổng đạt thông báo số 01/TB – TA của Tòa án nhân dân huyện Ứng Hòa, TP .. Chị H yêu cầu:

- Xem xét lại quá trình giải quyết vụ án đặc biệt là không áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời mặc dù có căn cứ hợp pháp.

- Đánh giá lại hành vi của thẩm phán Nguyễn Thành T5 trong việc không kịp thời ngăn chặn hành vi tiếp tục xây dựng của ông B1.

- Lãm rõ trách nhiệm của thẩm phán Nguyễn Thành T5 và thư ký liên quan đến việc không tổng đạt thông báo số 01/TB – TA, làm sai lệch hồ sơ vụ án xử lý sai phạm trong trình tự tố tụng. Nếu có dấu hiệu vi phạm quy định tố tụng, cần có biện pháp xử lý thích hợp theo quy định của pháp luật.

Bị đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền

lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Đặng Thị N; anh Tạ Văn K3, chị Nguyễn Thị Thu H3; anh Tạ Văn K1, anh Tạ Quốc H4, chị Nguyễn Thị T2; cháu Tạ Quốc C1; cháu Tạ Quốc V1, bà Tạ Thị T1; trình bày:

Về quan hệ gia đình như phía nguyên đơn trình bày là đúng. Bố mẹ ông B1 là cụ V3 và cụ M2 không có người con nào khác, không có con nuôi.

Di sản cụ V3 và cụ M2 để lại là 01 thửa đất diện tích 809m² ở thôn P, xã V, huyện Ú, TP . và một ngôi nhà cấp 4, 4 gian, một ngôi nhà 03 gian. Ông B1 cùng bố mẹ ở từ khi sinh ra cho đến nay. Quá trình sử dụng đất ông B1 có mua thêm của ông Lê Xuân H7 315m² sau đó có bán cho ông Nguyễn Xuân T4 108m². Quá trình sử dụng đất ông đã gộp hai phần diện tích đất này thành một thửa là thửa đất số 01, tờ bản đồ 09, diện tích 1013 m². Đến năm 2010, ông Bảo kê K4 làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được UBND huyện Ú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 761699; vào sổ cấp giấy số CH 00820 cho hộ ông Tạ Quốc B1 ngày 19/7/2010.

Đến năm 2018 thì do nhà xuống cấp nên có phá đi để xây dựng lại ngôi nhà cấp 4, lợp mái ngói. Khi ông B1 xây dựng nhà thì có hỏi ông T3, ông T3 có quan điểm ông B1 thích làm thế nào thì làm. Nên ông B1 có mời các anh chị em trong gia đình đến để họp và thống nhất, tất cả mọi người đều nhất trí cho ông B1 làm nhà trên đất.

Cụ V3 chết năm 1986, không để lại di chúc. Đến năm 2010, cụ M2 phân chia tài sản cho các con gồm 06 anh chị em con của hai cụ theo Đơn đề nghị chia tài sản thừa kế ngày 07/3/2010. Tại buổi họp hôm đó, có cả vợ chồng ông T3 tham gia. Sau khi cụ M2 công bố bản chia tài sản thừa kế thì ông T3 có quan điểm “Quyền huynh thế phụ.” Tức là bố chết thì quyền phân chia là của ông T3 chứ không phải là của cụ M2 nên vợ chồng ông T3 bỏ về và không ký vào biên bản.

Mâu thuẫn kéo dài, đến ngày 06/6/2020, UBND xã V hoà giải 06 anh chị em thống nhất phương án giải quyết mâu thuẫn. Nhưng hôm sau xã về đo đạc thì vợ chồng ông T3 lại không đồng ý cho đo đạc. Số tiền xây nhà thờ thống nhất mỗi người một nửa nhưng ông T3 cũng không đưa cho ông B1 đồng nào. Ông T3 không có trách nhiệm với bố mẹ cả khi bố mẹ còn sống cho đến khi bố mẹ ông chết.

Trên đất, có ngôi nhà 03 tầng xây dựng năm 2017 là của anh Tạ Quốc H4 và chị Nguyễn Thị T2; ngôi nhà 01 tầng xây dựng năm 1995 là của vợ chồng ông B1; ngôi nhà 02 tầng xây dựng năm 2023 là của vợ chồng anh Tạ văn K3 và chị Nguyễn Thị Thu H3.

Hiện tại, trên thửa đất đang tranh chấp có vợ chồng ông là Tạ Quốc B1; bà Đặng Thị N; con trai ông là Tạ Quốc K; Vợ K: Nguyễn Thị Thu H3; cháu là Tạ Quốc C1; Tạ Quốc V1; con Tạ Quốc H4; vợ là Nguyễn Thị T2; con là Tạ Thị Trà M1; con Tạ Quốc A .

Quan điểm của ông B1 về yêu cầu khởi kiện của mẹ con bà V, ông yêu cầu thực hiện theo di chúc của cụ M2 ai có phần thì ông B1 tách trả theo đúng bản phân chia tài sản thừa kế mà cụ M2 đã phân chia và không đồng ý với việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Tạ Quốc B1.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của chị Đỗ Thị Thương H2, ông Nguyễn Quý K2 và anh Đỗ Thanh H5 là bà Tạ Thị P trình bày:

Về quan hệ gia đình như nguyên đơn và bị đơn trình bày là đúng. Bố bà là cụ Tạ Quang V3 chết năm 1986 không để lại di chúc. Mẹ bà là cụ Lê Thị Mỹ C2 năm 2011. Di sản thừa kế các cụ để lại là 01 thửa đất và 04 gian nhà thờ và 03 gian nhà ngang như các bên trình bày là đúng. Năm 2010, cụ M2 phân chia di sản thừa kế cho các con theo đơn đề nghị phân chia tài sản thừa kế ngày 07/3/2010 trong đó có nội dung: cụ M2 giao cho ông B1 trông nom 04 gian nhà thờ cúng tổ tiên và 03 gian nhà ngang để ở, anh chị em con cháu trong gia đình có quyền đi lại khi giỗ tết, nghỉ ngơi trông nom mẹ lúc ốm đau, già yếu. Đây được coi là tài sản chung của 06 anh chị em, ông B1 chỉ có quyền trông coi không có quyền quyết định, định đoạt đối với phần tài sản này.

Sau đó, do ông T3 và ông B1 không hòa thuận, nên ngày 06/6/2020, tất cả các anh chị em trong gia đình thống nhất, phân chia lại phần di sản thừa kế của bố mẹ. Tuy nhiên, cũng vì ông B1 và ông T3, nên chưa thực hiện được văn bản phân chia ngày 06/6/2020.

Quan điểm của bà P: đề nghị các anh chị em trong gia đình thực hiện theo đúng văn bản phân chia ngày 06/6/2020 là:

- Nhà thờ thuộc sở hữu chung của 06 anh chị em diện tích 250m² thuộc phần diện tích đất của 04 gian nhà thờ cũ, 03 gian nhà ngang và ngõ đi vào; cháu H4 được quyền sử dụng chung lối đi.
- Ông Tạ Duy T3 được hưởng 120m² vị trí đầu hồi nhà thờ, sau nhà ông B1 cũ, cạnh bờ ao nhà bà V.
- Ông B1 được hưởng 200m² đất, vị trí giáp nhà ông T3, hiện con trai ông B1 là anh Tạ Quốc K đã xây nhà trên đất.
- Diện tích còn lại là 239,2 là của 04 người con gái là C, P, L1, T1 mỗi người

59.75m².

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Hộ ông Tạ Quốc B1 thì đề nghị không hủy mà anh chị em trong gia đình cùng nhau tách thửa cho phù hợp.

Việc mua bán đất của bà với ông Tạ Quốc B1, năm 2018 thì vợ chồng ông B1 bán 167.5m² đất thuộc phần diện tích đất ông B1 mua của ông H7 cho bà P và chị Đỗ Thị Thanh H8. Việc mua bán chỉ có giấy viết tay và bà, chị H8 đã thanh toán xong cho vợ chồng ông B1. Tuy nhiên, đến nay ông B1 vẫn chưa làm thủ tục sang tên cho bà P và chị H8. Bà đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B1 với bà P và chị H8; hoàn thiện thủ tục sang tên cho bà và chị H8 theo quy định của pháp luật.

Phần diện tích đất này có số đo và tứ cận là:

- + Phía Bắc giáp quốc lộ;
- + Phía Tây giáp nhà ông T4
- + Phía Đông giáp ngõ xóm;
- + Phía Nam giáp đất đứng tên chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông Tạ Quốc B1.

Theo bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hoà giải người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Tạ Thị L1 trình bày:

Bà L1 nhất trí quan điểm trình bày của bà P và các anh chị em phải thực hiện theo Biên bản lập ngày 06/6/2020. Trường hợp không thực hiện được theo biên bản ngày 06/6/2020 thì đề nghị Tòa án chia 250m² làm tài sản chung của 6 anh chị em con cụ M2 và cụ V3. Số diện tích đất còn lại chia đều cho 05 cháu trai. Bà không lấy gì.

Đối với yêu cầu độc lập của bà P: bà không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hoà giải người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Tạ Thị T1 trình bày:

Bà T1 thừa nhận quan hệ gia đình như các đương sự trình bày là đúng. Di sản thừa kế bố mẹ để lại như các bên trình bày là đúng. Nếu chia di sản thừa kế, bà có quan điểm, phần di sản bà được hưởng bà cho ông B1, ông B1 phải có trách nhiệm thực hiện án phí, lệ phí, nghĩa vụ tài chính đối với phần di sản bà được hưởng cho ông B1.

Đối với yêu cầu độc lập của bà P: Bà T1 không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà Tạ Thị C trình bày:

Bà C không đồng ý thực hiện theo biên bản ngày 06/6/2020, đề nghị các bên thực hiện di chúc của cụ M2 năm 2010 chia cho ông B1 200m² và mấy gian nhà thờ, ông T3 120m²; còn các con gái được bao nhiêu thì trả cho người đó.

Về yêu cầu độc lập của bà P: Đề nghị ông B1 tách trả cho bà P và chị H8. Số diện tích đất của các cụ để lại đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Tạ Thị P và chị Đỗ Thị Thương H2 phía nguyên đơn có quan điểm: Phần diện tích đất ông B1 mua của ông H7 thực chất là của ông T3 mua và giao lại cho ông B1. Nếu ông Bảo chứng M3 được phần diện tích đất này là ông mua thì việc bán cho bà P và chị H2 thì chị không có ý kiến gì. Còn không chứng minh được thì phải gộp vào di sản của các cụ và chia theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Tạ Thị P và chị Đỗ Thị Thương H2, ông Tạ Quốc B1 trình bày: Ông thừa nhận có bán cho bà P và chị H2 như bà P trình bày là đúng. Đến nay ông vẫn thừa nhận và nhất trí bán như hai bên đã thỏa thuận thống nhất. Việc tách thửa thì bà P và chị H2 phải đi làm còn ông chỉ có trách nhiệm phối hợp, mọi chi phí do bà P và chị H2 phải chịu.

Kết quả định giá ngày 31/7/2024, Hội đồng định giá quyết định giá đất là 8.750.000 đồng /m². Và giá trị các tài sản trên đất là:

1.1. Nhà 1 tầng, tường xây 220, tường bao quanh cao lớn hơn 3m, mái ngói, nhà không có khu phụ, xây dựng năm 2020: trị giá: 138.980.586 đồng. Công trình nhà 3 tầng, xây dựng năm 2017, tường xây gạch, mái bằng, đổ bê tông cốt thép, trên lợp mái tôn: Giá trị: 624.891.222 đồng

1.2. Bao quanh khu đất trống phía trong là tường rào, xây gạch bở trụ, gạch 110, cao khoảng 2m, xây dựng năm 1998: Giá trị: 19.470.710 đồng

1.3. Cổng ngõ trước nhà 1 tầng (nhà thờ) có bở trụ, gạch 220, trên cổng lợp mái ngói, xây dựng năm 2020, cổng sắt: 11.704.880 đồng

1.4. Sân trước nhà mái ngói 1 tầng (nhà thờ) lát gạch đỏ 40x40: Giá trị: 35.194.400 đồng

2. Khu 2: gồm có những tài sản:

2.1. Công trình nhà 02 tầng, tường xây gạch, mái bằng đổ bê tông cốt thép, cạnh nhà 02 tầng, có tường rào bao quanh được mô tả ở trên: Giá trị: 1.184.996.988 đồng

2.2. Cổng bở trụ, cửa hoa sắt, xây dựng năm 1995 tổng giá trị: 4.941.055 đồng

2.3. Nhà 1 tầng, tường xây 220, tường bao quanh, cao lớn hơn 3m; mái bê tông, cốt thép, nhà không có khu phụ, xây dựng năm 1995 (Do gia đình vẫn đang sử dụng.): Giá trị: 65.244.830 đồng

2.4. Phía sau nhà có 01 gian bếp, tường xây gạch 110, cao 3m trở xuống, trên lợp mái tôn, nền lát gạch 40x40cm, nhà không có khu phụ, xây dựng năm 1995: Giá trị: 13.499.360 đồng

3. Khu 3 gồm có các tài sản:

3.1. Công trình nhà 01 tầng, xây dựng năm 2023, nhà xây tường 220, tường bao quanh cao lớn hơn 3m; phía trong lợp tôn, phía ngoài lợp ngói, nhà có khu phụ: Giá trị: 283.262.532 đồng

3.2. Tường xây bao quanh 110; xây cao khoảng 2m; cổng sắt bỏ trụ 2 bên, sân lát gạch đỏ 30x30, trên tường bao có hàng rào sắt tổng giá trị là: 36.624.600 đồng.

4. Khu 4: gồm có tường bao quanh khu đất trống (bán cho bà P) xây dựng khoảng năm 1990, cao khoảng 2m², xây gạch ba vanh: Giá trị: 22.133.580 đồng

5. Ngoài ra trên đất có một số cây cối như: bưởi, chuối, khế, hồng xiêm. Tuy nhiên, các đương sự gồm: ông B1, bà N, bà P, anh B (con bà V), bà T1, bà L1, bà C không yêu cầu định giá.

Tại Bản sơ thẩm số 42/2025/DS-ST ngày 30/5/2025, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội căn cứ khoản 3; 5 Điều 26, khoản 1 Điều 37; điểm a khoản 1 Điều 39; 146; 147; 157; 165; 166; 271; 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 158; 221; khoản 2 Điều 129; 609; 612; 613; 623; 648; 650; 660 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 236 Luật Đất đai năm 2024; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị V, chị Tạ Thị Mai H1; chị Tạ Mai H, anh Tạ Hồng M, anh Tạ Thanh B đối với ông Tạ Quốc B1:

1.1. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 761699, vào sổ cấp sổ CH 00820 do UBND huyện Ú cấp cho hộ ông Tạ Quốc B1 đối với thửa đất số 01 tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại thôn P, xã V (N là xã H), huyện Ú, TP ..

1.2. Xác định thửa đất số 01, tờ bản đồ 09 có một phần là di sản thừa kế của cụ Tạ Quang V3 và cụ Lê Thị M2 để lại được xác định bởi các điểm: 1; 2; 3;4;5;6;7;8;9;10; 18; 19; 20; 21; 22; 23; 24; 25; 26; 27; 28; 29; 38; 1 có diện tích

là: 854,2m²; Một phần là tài sản của ông Tạ Quốc B1 và bà Đặng Thị N được xác định bởi các điểm 16'; 17; B; 18; 10; A; 40; 16' tổng diện tích là 167.5m². Phần diện tích còn lại là 39.4 m² được giới hạn bởi các điểm 16'; 16; 15; 14; 12; 11; 39; 40; 16' thuộc đất lưu không, hành lang đô thị do nhà nước quản lý, sử dụng.

1.3. Chia di sản thừa kế của cụ Tạ Quang V3 và cụ Lê Thị M2 cụ thể như sau:

[1.3.1] Chia cho ông Tạ Duy T3 giao cho hàng thừa kế thứ nhất của ông T3 do bà Nguyễn Thị V đại diện tổng diện tích đất là 227.1m² cùng toàn bộ các công trình có trên đất cụ thể là:

- Phần diện tích đất được xác định bởi các điểm: 9; 10; 18; 19; 20; 35; 34; 33; 32; 9 cụ thể số đo và tứ cận là:

- + Phía Bắc một phần giáp thửa đất 322; một phần giáp thửa 323; một phần giáp diện tích đất bán cho bà P, chị H2: có số đo là: 10.17m + 8 m;

- + Phía Tây giáp phần diện tích đất chia cho ông Tạ Quốc B1 có số đo lần lượt là: 6.28m + 6.64m;

- + Phía Nam giáp phần diện tích đất chia cho ông Tạ Quốc B1 có số đo là: 12.06m + 0.28m + 1.78m;

- + Phía Đông giáp ngõ đi có số đo là: 7.09m + 8.68m;

- Phần tài sản trên đất gồm:

- + Công trình nhà 1 tầng, xây dựng năm 2023, tường xây 220, cao lớn hơn 3m; Sân lát gạch đỏ ceramic; tường bao quanh, cổng sắt và hàng rào sắt do bà V xây dựng có tổng giá trị là: 283.262.532 đồng + 19.851.120 đồng + 7.569.000 đồng + 9.204.480 đồng = 319.887.132 đồng.

- + Nhà 01 tầng, tường xây 220, cao lớn hơn 3m; phía sau nhà có gian bếp. Tổng giá trị tài sản trên phần diện tích đất này là: 65.244.830 đồng + 13.499.360 đồng = 78.744.190 đồng. (Do ông B1 xây dựng năm 1995)

[1.3.2] Chia cho ông Tạ Quốc B1 phần diện tích đất là 458.7 m² và toàn bộ tài sản trên đất cụ thể là:

- Phần diện tích đất được xác định bởi các điểm 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 32; 33; 34; 35; 20; 21; 22; 36; 37; 38; 1 có số đo và tứ cận là:

- + Phía Bắc một phần giáp thửa 550; một phần giáp thửa 551; một phần giáp thửa 322; một phần giáp phần diện tích đất chia cho ông Tạ Duy T3, có số đo lần lượt là: 5.63m + 9.21m + 12.06m + 0,28m + 1.78m.

- + Phía Tây một phần giáp thửa 550; một phần giáp thửa 01; một phần diện tích giáp thửa số 2 có số đo lần lượt là: 7.14m + 7m + 8.30m + 3.58m + 7.76m.

+ Phía Nam một phần giáp thửa số 2; một phần giáp ngõ đi chung của xóm; một phần giáp phần diện tích đất chia cho bà Tạ Thị L1 có số đo lần lượt là: 5.31m + 5m + 15.30m.

+ Phía Đông một phần giáp phần diện tích đất chia cho ông Tạ Duy T3; một phần giáp ngõ đi chung; một phần giáp diện tích đất chia cho bà Tạ Thị L1, một phần giáp diện tích đất chia cho bà Tạ Thị P có số đo lần lượt là: 6.28m + 6.64m + 6.85m + 5.68m + 6.00m + 5.93m.

- Phần tài sản trên đất cụ thể là:

+ Ngôi nhà một tầng, mái ngói do vợ chồng ông Tạ Quốc B1 xây dựng năm 2018 giá 138.980.586 đồng; Công trình nhà 3 tầng do anh Tạ Quốc H4 và chị Nguyễn Thị T2 xây dựng năm 2017 có giá trị: 624.891.222 đồng. Cổng ngõ và cổng sắt do ông B1 làm năm 2020 giá trị: 11.150.880 đồng; công trình nhà 2 tầng, xây dựng năm 2023 do vợ chồng anh Tạ Quốc K và chị Nguyễn Thị Thu H3 xây dựng, có giá trị 1.184.996.988 đồng; cổng bờ trụ do ông B1 xây dựng năm 1995 có giá trị: 4.941.055 đồng.

[1.3.3] Chia cho bà Tạ Thị L1 phần diện tích là 84.2 m² được giới hạn bởi các điểm 22; 36; 37; 23; 22 có số đo và tứ cận là:

- Phía Bắc giáp phần diện tích đất chia cho ông Tạ Quốc B1 có số đo là 15.3m;

- Phía Tây giáp phần diện tích đất chia cho ông Tạ Quốc B1 có số đo là: 6.00m;

- Phía Nam giáp phần diện tích đất chia cho bà Tạ Thị P, có số đo là: 13.71m;

- Phía Đông giáp ngõ đi của xóm có số đo là: 5.71m

[1.3.4] Chia cho bà Tạ Thị P phần diện tích đất là 84.2m² được giới hạn bởi các điểm 23; 37; 38; 29; 28; 27; 26; 25; 24; 23 có số đo và tứ cận là:

+ Phía Bắc giáp phần diện tích đất chia cho bà Tạ Thị L1 có số đo là: 13.71m;

+ Phía Tây giáp phần diện tích đất chia cho ông Tạ Quốc B1 có số đo là: 5.93m;

+ Phía Nam giáp ngõ đi chung của xóm có số đo lần lượt là: 4.51m + 4.74m + 1.04m + 1.11m;

+ Phía Đông giáp ngõ đi của xóm có số đo lần lượt là: 1.18m + 1.69m + 4.08m.

[1.3.5] Buộc các đồng thừa kế của ông Tạ Duy T3 là bà Nguyễn Thị V, chị Tạ Thị Mai H1, Tạ Mai H, Anh Tạ Hồng M, anh Tạ Thanh B, chị Lương Ngọc Hạnh N2 có trách nhiệm thanh toán trả ông Tạ Quốc B1 số tiền **72.615.190 đồng** (Bảy mươi hai triệu, sáu trăm mười lăm nghìn, một trăm chín mươi đồng.)

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 các bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất tương ứng với thời gian chưa thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 - Bộ luật Dân sự (năm 2015).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Tạ Thị P và chị Đỗ Thị Thương H2:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tạ Quốc B1 và bà Đặng Thị N với bà Tạ Thị P và chị Đỗ Thị Thương H2 đối với phần diện tích đất 167.5m² thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ 09 tọa lạc tại thôn P, xã V (nay là: H), huyện Ú, TP . với giá là 1.085.000.000 đồng.

- Ghi nhận việc bà P và chị H2 đã thanh toán xong cho ông B1 và bà N.

- Bà Tạ Thị P và chị Đỗ Thị Thương H2 có quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với phần diện tích đất được giới hạn bởi các điểm: 16'; 17; B; 18; 10; A; 40; 16' có số đo và tứ cận như sau:

+ Phía Bắc giáp phần diện tích đất công có số đo là: 9.37m;

+ Phía Nam Giáp phần diện tích đất chia cho ông Tạ Duy T3, có số đo là: 8m

+ Phía Đông giáp ngõ đi chung của xóm, có số đo là: 0.6m + 5.29m + 12.15m;

+ Phía Tây giáp thửa 323, có số đo là: 15.09m + 5.71m.

Phần diện tích còn dư ra là 39.4 m² thuộc đất lưu không, hành lang đô thị do nhà nước quản lý, sử dụng.

- Mọi chi phí làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật do bà P và chị H2 chịu trách nhiệm

(Có sơ đồ kèm theo bản án.) (Thửa giáp ranh theo bản đồ Vlap năm 2014.

Ngoài ra, Bản án còn quyết định về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 9/6/2025 bị đơn ông Tạ Quốc B1 kháng cáo một phần bản án đề nghị không hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xác định hết thời hạn kháng cáo với di sản cụ V3. Giải quyết công sức xây tường bao, lấp ao chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét. Xét lại án phí mà Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên.

Ngày 9/6/2025, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Tạ Thị C kháng cáo một phần bản án đề nghị phân chia lại thừa kế theo pháp luật, xem xét lại quyết định về án phí với bà C.

Ngày 10/6/2025, nguyên đơn bà Nguyễn Thị V kháng cáo một phần bản án đề nghị công nhận diện tích đất cụ M2 tặng cho ông T3 từ năm 2013. Xác định công lao của ông T3 trong tôn tạo, gìn giữ di sản và công sức chăm sóc nuôi dưỡng cha mẹ nhiều hơn. Đề nghị xử lý hành vi chiếm dụng tài sản chung của bị đơn, buộc bồi thường thiệt hại do phá dỡ nhà thờ và chiếm dụng tài sản thừa kế chung của bị đơn. Xác định lại diện tích đất là di sản thừa kế. Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại nội dung Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên buộc nguyên đơn phải thanh toán lại cho bị đơn công trình bị đơn tự ý xây dựng trái phép trên đất. Xác định lại vị trí đất mua bán giữa bà P và ông B1, đảm bảo đúng diện tích đất mua bán. Đề nghị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, ngăn chặn hành vi chiếm dụng đất của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bổ sung yêu cầu buộc bị đơn dành ra phần đất để làm nhà thờ chung theo nguyện vọng của mọi người và di chúc của cụ M2.

Tại phiên tòa phúc thẩm

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị V giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và lời khai như đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm, bổ sung nội dung kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông Tạ Quốc B1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên lời khai như đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm. Nguyên đơn bổ sung kháng cáo. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định toàn bộ tài sản đang tranh chấp là của ông B1 vì ông B1 đã quản lý và có tên trong sổ mục kê từ năm 1985. Buộc chị H phải trả lại ông B1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà C giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa giữ nguyên quan điểm như đã trình bày tại cấp sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử; Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa; Thư ký và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét thấy, các đương sự ban đầu thống nhất diện tích đất di sản thừa kế là 809 m². Tuy nhiên đến giai đoạn phúc thẩm lại không thống nhất về di sản chia thừa kế. Ông T4, ông H7 là người mua, bán đất của ông B1 lại chưa có lời khai, nên tại phiên tòa phúc thẩm chưa thể xác định được chính xác di sản chia thừa kế các cụ để lại là bao nhiêu m² đất. Tại phiên tòa, nguyên đơn đề nghị trung cầu giám định đối với bản mua bán đất viết tay giữa ông H7 và bị đơn, xét thấy đề nghị này có căn cứ vì giữa nguyên đơn, bị đơn không thống nhất về diện tích đất ông H7 bán cho ông B1. Hơn nữa, có tài liệu chứng cứ đã được kiểm chứng phù hợp với lời khai đương sự mới đủ cơ sở kết luận diện tích mua bán giữa các bên và từ đó xác định chính xác di sản của các cụ để chia cho phù hợp. Giữa các bên đương sự cũng không thống nhất được diện tích 39,4 m² đất mà Tòa án cấp sơ thẩm xác định là đất hành lang đê. Từ đó giao phần đất này cho đương sự nào mới phù hợp và đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp cho các đương sự khác. Nguyên đơn cũng đề nghị được giao diện tích đất không có công trình do ông B1 xây dựng, vì Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải trả bị đơn khoản tiền công trình xây dựng trên đất. Xét thấy đề nghị của nguyên đơn có cơ sở để xem xét, nên giao phần đất có công trình do ông B1 xây dựng, đảm bảo quyền lợi của ông B1. Trường hợp chia lại đất cho các bên đương sự, cần xem xét thẩm định, định giá lại để đảm bảo việc chia phù hợp với hiện trạng đất tránh xáo trộn, đảm bảo quyền lợi đương sự. Việc mua bán giữa bà P và chị H2 với ông B1 là giấy tờ mua bán viết tay, không có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trong phạm vi kỷ phần di sản ông B1 được hưởng nếu đủ diện tích bán cho bà P chị H2 thì mới có thể công nhận hợp đồng mua bán theo yêu cầu của các bên đương sự. Các đương sự mới có yêu cầu giám định, và ý kiến khác về diện tích đất thừa kế tại phiên tòa phúc thẩm, nên Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo căn cứ

khoản 3 Điều 308 BLTTDS hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ để Tòa án khu vực 12 xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, quá trình tranh tụng tại phiên tòa và đề nghị của Viện đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tranh chấp quyền sử dụng đất yêu cầu chia di sản thừa kế, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Ư cấp, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử theo thủ tục sơ thẩm phù hợp với quy định tại khoản 3, 5 Điều 26; Điều 37; Điều 38 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và Điều 34 Luật Tố tụng Hành chính.

[1.2]. Tranh chấp đất đai giữa hai bên đã được UBND xã V giải quyết, hòa giải nhưng không thành. Do đó, bà Nguyễn Thị V cùng các đồng nguyên đơn nộp đơn khởi kiện là đảm bảo điều kiện khởi kiện theo quy định tại Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

[1.3] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị V, bị đơn ông Tạ Quốc B1 và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Tạ Thị C hợp lệ và trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử xét các yêu cầu của đương sự và đánh giá các tình tiết của vụ án.

[2.1]. Xét về quan hệ gia đình và thời hiệu khởi kiện:

Nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều thống nhất trình bày: cụ Tạ Quang V3 (chết năm: 1986) và cụ Lê Thị M2 (chết năm: 2011). Sinh thời cụ V3 và cụ M2 sinh được 06 người con là: bà Tạ Thị T1; ông Tạ Duy T3 (chết năm: 2023); ông Tạ Quốc B1; bà Tạ Thị L1; bà Tạ Thị P; bà Tạ Thị C.

Năm 2023, ông Tạ Duy T3 chết, ông T3 có vợ là bà Nguyễn Thị V. Sinh thời ông T3 và bà V sinh được 05 người con là: Chị Tạ Thị Mai H1; Chị Tạ Mai H; Anh Tạ Thanh B; Anh Tạ Hồng M; Chị Tạ Thị H6 (chết năm: 1998)

Chị Tạ Thị H6 có chồng là anh Lương Văn N1 và 01 con là Lương Ngọc Hạnh N2.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, bị đơn, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều là con, cháu của cụ V3 đều khai cụ Tạ Quang V3 chết

năm 1986. Qua xác minh tại UBND xã V cung cấp: không có thông tin khai tử của cụ V3 (BL 298). Tuy nhiên trong hồ sơ lại có xác nhận khai tử của UBND xã V bản photo, xác nhận cụ V3 chết năm 1995 (BL 98). Ông B1 đề nghị làm rõ, xác minh tại địa phương thời điểm từ năm 1990 về sau trên cập nhật dân số của địa phương có tên cụ Tạ Quang V3 còn sống hay không. Do đó ngoài việc có thể xem xét xác minh tại địa phương như đề nghị của ông B1 (BL 72), cũng có thể yêu cầu đương sự cung cấp thêm những chứng cứ vật chất khác (Ví dụ: ảnh chụp bia mộ, các giấy tờ, ảnh và video tang lễ cụ V3 (nếu có)... thể hiện thời điểm chết của cụ V3).

Cụ M2 chết năm 2011, thời điểm mở thừa kế của cụ M2 là năm 2011, tính đến thời điểm khởi kiện ngày 02/6/2023 là 12 năm nên còn thời hiệu chia di sản thừa kế của cụ M2.

[2.2] Về nguồn gốc đất:

Đơn khởi kiện nguyên đơn đề nghị chia di sản thừa kế theo hiện trạng thừa đất còn tồn tại là khoảng hơn 1000 m² (BL 86). Tại phiên tòa nguyên đơn đề nghị chia di sản thừa kế của các cụ để lại (BL 524). Nhưng cũng trong đơn khởi kiện và nhiều ý kiến nguyên đơn và các đương sự đều xác định chia di sản thừa kế là 809 m² đất. Các đương sự đều khai đất tranh chấp có nguồn gốc là di sản thừa kế của cụ Tạ Quang V3 với cụ Lê Thị M2, ông B1 có mua thêm một phần đất và bán một phần đất. Các đương sự cũng thống nhất ông B1 có mua thêm ao của ông H7, nhưng không thống nhất về diện tích. Bị đơn cho rằng mua 315 m² ao từ ông H7 theo giấy tờ mua bán là bản chính được lưu giữ trong hồ sơ tại bút lục 377. Nguyên đơn cho rằng bị đơn chỉ mua thêm 240 m² ao.

Tuy nhiên, trong đơn kháng cáo nguyên đơn đề nghị xác định lại diện tích đất là di sản thừa kế. Theo biên bản xác minh (Bút lục 293). Thừa đất số 01, tờ bản đồ số 09, diện tích 1013 m² tọa lạc tại thôn P, xã V, huyện Ú, thành phố Hà Nội, theo dữ liệu lưu trữ tại địa phương có nguồn gốc là do ông cha để lại.

Theo bản đồ năm 1985 toàn bộ diện tích đất tranh chấp được chia làm 4 thửa. Có thửa số 115 tờ bản đồ số 9, diện tích 240 m² được đánh dấu, theo biên bản xác minh bút (lục 301) là đất ao, chủ sử dụng là ông Tạ Văn B2. Thửa 114 tờ bản đồ số 9 diện tích 96 m² mục đích ao, chủ sử dụng Tạ Văn B2. Thửa số 113 tờ bản đồ số 9 diện tích 593 m², mục đích sử dụng: thổ cư, chủ sử dụng Tạ Văn B2. Thửa 112, tờ bản đồ số 9 diện tích 120 m², mục đích sử dụng: ao, chủ sử dụng Tạ Văn B2. Như vậy, năm 1985 ông B2 đứng tên toàn bộ thửa đất có diện tích 1049 m².

Năm 2002, trong sổ địa chính ghi nhận là 1121,7 m² đứng tên chủ sử dụng là bà N vợ ông B2. Năm 2014 bản đồ địa chính Vlap ghi nhận diện tích đất tranh chấp chia thành: thửa 324 tờ bản đồ số 03 diện tích 167,5 m²; thửa số 750 tờ bản đồ số 10, diện tích 175,1 m²; chủ sử dụng đều là Tạ Quốc B1. Thửa 346 tờ bản đồ số 03 diện tích 115,9 m² chủ sử dụng là Tạ Duy T3. Như vậy bản đồ Vlap ban đầu ghi nhận thiếu diện tích đất của các cụ. Nhưng lại thể hiện ông T3 đứng tên 1 thửa đất diện tích 115,9 m². Ngày 11/4/2023 Văn phòng Đ sửa lại, cập nhật gộp thành 1 thửa 808 tờ bản đồ số 10 diện tích 1013 m² mục đích đều là đất ở, chủ sử dụng là Tạ Quốc B1. Bút lục số 298 cũng thể hiện: diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1013 m², đo đạc thực tế là 1061,1m². Diện tích đất có sự biến động là do đo đạc chứ không có việc mua bán chuyển nhượng, trao đổi quyền sử dụng đất đối với hộ ông Tạ Quốc B1.

Các bên cũng tranh chấp nhau về diện tích 39,4 m² Tòa án cấp sơ thẩm xác định là đất hành lang đê, đã được xây tường bao gạch ba vạnh. Tòa án cấp sơ thẩm không giao cho bà P và chị H quản lý, xác định rõ đó là đất lưu không, hành lang đê do Nhà nước quản lý, sử dụng. Nguyên đơn cho rằng, bà P, chị H mua đất của ông B1 thì phải chịu 39,4 m² đất hành lang đê. Biên bản xem xét thẩm định bút lục 335, 337 thể hiện góc đất có điểm giới hạn bởi các điểm từ 11 đến 15 (sơ đồ kèm theo bản án sơ thẩm) tiếp giáp với tỉnh lộ 429 và ngõ, có hình vòng cung, đã được xây tường bao từ năm 1990. Trong khi theo bản đồ năm 1985 và bản đồ năm 2002, bản đồ Vlap 2014 thửa đất số 324 tờ bản đồ số 3 diện tích 167,5 m² góc đất không có hình dạng vòng cung.

Như vậy, tại phiên tòa phúc thẩm với các tài liệu chứng cứ hiện có cũng chưa xác định được chính xác diện tích đất là di sản của cụ V3 và cụ M2, chưa có cơ sở nhận định chính xác diện tích 39,4 m² đất hành lang đê do ai xây tường bao vây lại và từ thời điểm nào. Chưa xác định được chính xác diện tích đất ông B1 đã mua, đã bán, và diện tích đất do ông B1 mua còn lại.

[2.3] Tại phiên tòa, nguyên đơn đề nghị trung cầu giám định đối với bản mua bán đất viết tay giữa ông H7 và bị đơn (BL 377), xét thấy đề nghị này có căn cứ vì giữa nguyên đơn, bị đơn không thống nhất về diện tích đất ông H7 bán cho ông B1, hơn nữa nếu có tài liệu chứng cứ chứng minh phù hợp với lời khai đương sự mới đủ cơ sở kết luận diện tích mua bán giữa các bên và từ đó xác định chính xác di sản của các cụ để chia cho phù hợp.

Nguyên đơn cũng đề nghị được giao diện tích đất không có công trình do ông B1 xây dựng, vì Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải trả bị đơn khoản

tiền này. Xét thấy đề nghị của nguyên đơn có cơ sở để xem xét. Biên bản xác minh bút lục 298 cũng xác định Ủy ban nhân dân xã Ú lập biên bản dừng thi công công trình xây dựng. Nhưng ông B1 vẫn xây dựng và hoàn thiện công trình. Trường hợp chia cho đương sự khác phần đất có công trình do ông B1 xây dựng nhưng đã bị yêu cầu dừng thi công; cũng cần xem xét ông B1 đã có vi phạm trong xây dựng, nhất là đang trong quá trình Tòa án giải quyết, để buộc ông B1 phải tự chịu trách nhiệm với công trình xây dựng mà không buộc đương sự được chia phần đất đó phải thanh toán lại giá trị xây dựng.

Việc mua bán giữa bà P và chị H với ông B1 là giấy tờ mua bán viết tay, không có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Hơn nữa di sản là của các cụ, diện tích đất mua bán giữa ông H7 và ông B1 chưa xác định được. Ông B1 đã bán 108 m² cho ông T4. Do đó nếu công nhận hợp đồng mua bán giữa ông B1 với bà P và chị H thì cũng chỉ được công nhận sau khi đã xác định kỹ phần di sản thừa kế các đương sự được nhận. Trong phạm vi kỹ phần là quyền sử dụng đất ông B1 được hưởng, khi đó các đương sự vẫn đề nghị công nhận hợp đồng mua bán thì Tòa án xem xét cân nhắc, quyết định.

[2.4] Bị đơn cũng có ý kiến đề nghị xem xét tính công sức xây tường bao, lấp ao, tính riêng biệt với công sức duy trì tôn tạo di sản, công sức chăm sóc phụng dưỡng cha mẹ. Xét thấy yêu cầu này của bị đơn là có căn cứ, cần xem xét giải quyết. Đơn đề nghị chia thừa kế của cụ M2 dành 4 gian nhà thờ, 3 gian nhà dưới để các con đều có thể đi lại khi giỗ ngày tết. Biên bản thống nhất giải quyết tranh chấp đất đai ngày 6/6/2020, tất cả những người thuộc hàng thừa kế của cụ M2, cụ V3 đều nhất trí để 4 gian nhà làm nhà thờ và có lối đi. Nhà thờ là nơi kết nối gắn kết giữa các thành viên trong họ và giữ gìn phát huy truyền thống; di nguyện của cụ M2 và ý kiến của đa số các thừa kế phù hợp với phong tục tập quán. Do đó, đơn đề nghị chia thừa kế của cụ M2 cũng cần được xem xét, đánh giá theo Điều 634, khoản 4 Điều 643, Điều 648 Bộ luật dân sự và lấy ý kiến của những người làm chứng, người xác nhận.

[2.5] Từ những phân tích nhận định nêu trên, xét thấy sau khi xét xử sơ thẩm, đương sự mới có yêu cầu giám định chữ viết, đề nghị xem xét lại diện tích đất là di sản các cụ để lại. Những vấn đề này cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của các bên đương sự, đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát căn cứ khoản 3 Điều 308 BLTTDS hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án để Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Theo Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự quy định về nghĩa vụ chứng minh:

đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp. Đối với vụ án này, sau khi xét xử sơ thẩm, đương sự mới có yêu cầu, do đó Tòa án cấp sơ thẩm không có lỗi.

[2.6] Xét thấy đề nghị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của bà V tại giai đoạn phúc thẩm, các bên đã dừng các hoạt động xây dựng, chuyển nhượng trái phép, do đó không cần phải áp dụng biện pháp này. Trường hợp có bên đương sự nào vi phạm, các đương sự khác có quyền gửi đơn đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để ngăn chặn việc xây dựng và chuyển nhượng trái phép, bên xây dựng và chuyển nhượng trái phép sẽ phải chịu trách nhiệm đối với hành vi đó.

[3] Về án phí: Do kháng cáo của các bên đương sự được chấp nhận, nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm. Trả lại các đương sự tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm sẽ được xem xét khi xét xử sơ thẩm lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn ông Tạ Quốc B1, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Tạ Thị C. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2025/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2]. Về án phí: Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm. Trả lại cho bà Tạ Thị C 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0079307 ngày 17/6/2025 tại Thi hành án dân sự Thành phố Hà Nội. Trả lại cho ông Tạ Quốc B1 300.000 đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0079306 ngày 17/6/2025 tại Thi hành án dân sự Thành phố Hà Nội. Trả lại cho bà Nguyễn Thị V 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0079312 ngày 17/6/2025 tại Thi hành án dân sự Thành phố Hà Nội.

Án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm sẽ được xem xét khi xét xử sơ thẩm lại.

[3] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Viện Công tố và kiểm sát
xét xử phúc thẩm tại Hà Nội;
- TAND thành phố Hà Nội;
- VKSND thành phố Hà Nội;
- Cục THA dân sự thành phố Hà Nội;
- Các đương sự (theo địa chỉ).
- Lưu HS, HCTP.

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

Nguyễn Mạnh Tiến