

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

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

Bản án số: 181/2023/DS-PT

Ngày: 20/04/2023

*V/v: Tranh chấp về chia tài sản chung;
thừa kế tài sản; yêu cầu hủy GCNQSDĐ
và hủy văn bản thỏa thuận phân chia di
sản thừa kế*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ 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 Mạnh Tiến;

Các Thẩm phán: Ông Hồ Sỹ Hưng;

Bà Phan Thị Vân Hương.

Thư ký Tòa án: Bà Đặng Thị Xuân Thành, Thư ký Tòa án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội: Bà Trần Thị Ngọc-Kiểm sát viên cao cấp tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 04 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 364/2022/TLPT-DS ngày 05 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp về chia tài sản chung; thừa kế tài sản; yêu cầu hủy GCNQSDĐ và hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3865/2022/QĐPT-DS ngày 4 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1944; địa chỉ: Tổ dân phố số 7, thị trấn Q, huyện K, tỉnh H.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1960; địa chỉ: Tổ dân phố số 7, thị trấn Q, huyện K, tỉnh H.

*** Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1962; địa chỉ: Tổ dân phố số 7, thị trấn Q, huyện K, tỉnh H.

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

- Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1960;

- Bà Chu Thị T2, sinh năm 1960 (vợ ông H);
- Bà Nguyễn Thị Kim N (tên gọi khác: Nh), sinh năm 1966;
- Bà Vương Thị T3, sinh năm 1963 (vợ ông H2);

Cùng địa chỉ: thị trấn Q, huyện K, tỉnh H.

- Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1963; địa chỉ: thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình.

- Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh H.

- Ủy ban nhân dân thị trấn Q, huyện K, tỉnh H.

- Phòng công chứng số 2 tỉnh H; địa chỉ: Số 65 đường T, thị trấn Q, huyện K, tỉnh H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 28 tháng 3 năm 2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 30 tháng 5 năm 2022, ý kiến của người bị đơn tại văn bản ngày 10 tháng 07 năm 2022, bản tự khai, lời khai của người của các đương sự lưu hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nội dung vụ án tóm tắt như sau:

Về hàng thừa kế:

Quan hệ hôn nhân thứ nhất: Vợ chồng ông Nguyễn Văn S và bà Đinh Thị G sinh được: 04 người con gồm: ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn H2, ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Kim N. Bà Đinh Thị G chết ngày 27/7/1969, không có di chúc cho ai thừa kế tài sản, di sản là một thửa đất đã chuyển nhượng cho người khác từ trước năm 1990 để lấy tiền chữa bệnh cho ông S đến nay không còn di sản.

Quan hệ nhân nhân thứ hai: Năm 1976, ông Nguyễn Văn S kết hôn với bà Nguyễn Thị T1 nhưng vợ chồng không có con chung, không có con riêng. Ông Nguyễn Văn S chết ngày 15/9/2002, không để lại di chúc cho ai thừa kế tài sản. Hiện nay bà T1 đang ăn ở chung với vợ chồng ông H.

Về di sản thừa kế thửa đất số 18 tờ bản đồ số 17 diện tích 752m²:

Năm 1979, vợ chồng ông Nguyễn Văn S được Nhà nước cấp 234 m² đất ở, quá trình sử dụng đất vợ chồng ông S đã làm nhà và bao cấp mở rộng diện tích đất và được Nhà nước công nhận diện tích đất là 752m², trong đó đất ở 522m², đất vườn 230m² do UBND thị trấn Q quản lý. Ngày 14/6/2006, Ủy ban nhân dân (UBND) huyện K, tỉnh H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số AG389043 cho bà Nguyễn Thị T1.

Ngày 24/11/2008, UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì tách thửa số 23, tờ bản đồ số 17, diện tích 297m² cho ông Nguyễn Văn H2 và bà Vương Thị T3. Đồng thời cùng ngày Ngày 24/11/2008, UBND huyện K cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất ở còn lại là 225m² đất ở, 230m² đất vườn do UBND thị trấn Q quản lý cho bà Nguyễn Thị T1.

Ngày 23/6/2014, Phòng Công chứng số 2 tỉnh H lập Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế với nội dung ông H, ông H2, bà N, ông L cho bà Nguyễn Thị T1 diện tích đất thừa kế của ông S là 225m² đất ở, 230m² đất vườn tương ứng với diện tích đất đã được UBND huyện K tách thửa cho bà T1 năm 2008.

Ngoài ra trên đất còn có nhà cấp 04 vợ chồng bà T1 xây dựng năm 1983 đã phá dỡ năm 2018, nhà cấp 04 vợ chồng bà T1 kiến thiết vị trí đông thửa đất đã cũ hiện bà T1 đang sử dụng không còn giá trị và cây hoa màu trên đất các đương sự thống nhất không tính giá trị để phân chia.

Ý kiến của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T1 như sau:

Quá trình vợ chồng bà T1 ở trên đất đã làm 03 gian nhà cấp 04 từ năm 1983 tại vị trí phía tây thửa đất. Năm 1991, vợ chồng ông H2- bà T3 về ở chung với vợ chồng bà T1, do trật trọi nên vợ chồng bà đã làm nhà cấp 04 ở riêng vị trí đông thửa đất. Vợ chồng ông H2 ở tại nhà của vợ chồng bà T1 do nhà cũ xuống cấp do đó năm 2018 vợ chồng ông H2 đã phá dỡ và xây dựng nhà mới.

Năm 2018, bà T1 cùng vợ chồng ông H xây nhà kiên cố 02 tầng, nhà cấp 04 tường gạch xi, mái tôn và công trình vật kiến trúc khác tại vị trí phía đông thửa đất. Năm 2019, bà N về xây dựng nhà trên đất ở đến nay.

Năm 2018, ông Nguyễn Văn H làm nhà đã xảy mâu thuẫn với ông Nguyễn Văn H2, ông H2 cho rằng ông H xây dựng nhà và làm mái văng trần nhà lấn sang phần đất của vợ chồng ông H2 đã được cấp bìa đỏ. Tòa án thụ lý giải quyết tranh chấp. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm ông H2 đã đề nghị đề mẹ, con giải quyết với nhau nên bà T1 đã rút đơn khởi kiện. Sau khi Tòa án đình chỉ việc giải quyết vụ án, ông H2 thách thức, đe dọa bà T1 dẫn đến mâu thuẫn căng thẳng. Vì vậy, bà T1 phải khởi kiện lại vụ án yêu cầu chia tài sản chung và yêu cầu chia thừa kế theo quy định của pháp luật.

Nay bà T1 cho rằng: Quá trình sử dụng đất vợ chồng bà T1 chưa cho bất kì người con nào quyền sử dụng đất, sau khi ông S chết các đồng thừa kế chưa họp phân chia di sản của ông S, không có văn bản đồng ý tách đất cho vợ chồng ông H2. Năm 2008, ông Nguyễn Văn H2 đã mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) của bà T1, tự ý tách thửa số 18 tờ bản đồ số 17 và được cấp GCNQSDĐ là trái pháp luật. Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế được lập ngày 23/6/2014 tại Văn phòng Công chứng số 2 tỉnh H chữ kí của của bà N, ông L là bị vô hiệu một phần, bà T1 đề nghị trả lại toàn bộ phần thừa kế của ông H, ông H2, ông L, bà N để chia thừa kế theo pháp luật. Yêu cầu:

Chia đôi tài sản chung là quyền sử dụng đất của ông S và bà T1. Đối với phần của ông S yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật. Hủy GCNQSDĐ ngày 24/11/2008 UBND huyện K cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H2 và bà Vương Thị T3 sử dụng thửa số 23, tờ bản đồ số 17, diện tích 297m² đất ở. Và hủy GCNQSDĐ ngày 24/11/2008 UBND huyện K cho bà Nguyễn Thị T1 do tách thửa trái pháp luật để chia tài sản chung, thừa kế theo pháp luật.

Đề nghị chia thừa kế quyền sử dụng đất như sau:

Chia bà T1 sử dụng vị trí đông thửa đất. Vì, bà và vợ chồng ông H đã làm nhà kiên cố trên đất, về tài sản trên đất bà T1 và vợ chồng ông H tự giải quyết nội bộ với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Chia thừa kế quyền sử dụng đất cho ông H2 vị trí phía tây thửa đất. Vì, vợ chồng ông H2 đã làm nhà, công trình kiên cố trên đất.

Chia thừa kế quyền sử dụng đất cho bà N tại vị trí đã làm nhà khoảng 60 đến 100 m² đất. Ai sử dụng giá trị tài sản thừa kế nhiều hơn thì phải thanh toán chênh lệch giá trị tài sản cho người hưởng giá trị tài sản thừa kế ít hơn. Đề nghị trích công sức chăm sóc ông S, trông nom di sản là 50.000.000 đồng.

Ý kiến của ông Nguyễn Văn H2 và đại diện cho bà T3 như sau:

Năm 1982, vợ chồng ông H2 kết hôn ở trên đất của ông S và bà G tại khu Q (xóm 11, thị trấn Q), do trật trọi ông S xin chính quyền cấp đất ở chỗ khác. Năm 1991, ông S bán đất ở khu Quyết thành cho người khác để lấy tiền chữa bệnh và bảo vợ chồng ông H2 về ở chung với ông S, bà T1 tại thửa số 18, tờ bản đồ số 17, do trật trọi ông S và bà T1 đã làm nhà ở riêng vị trí đông thửa đất. Năm 1998, ông S đã *nói miệng* cho vợ chồng ông H2 một phần đất và có nhờ ông Đường là cán bộ địa chính đến đo đạc, lập biên bản. Nhưng chưa làm thủ tục tách thửa được vì nhà nước chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông S. Năm 1992, vợ chồng ông H2 đã xây bể nước năm; năm 2002 đào giếng, xây bếp và công trình phụ. Năm 2018, vợ chồng ông H2 đã phá dỡ 03 gian nhà của bà T1 để xây dựng nhà kiên cố, không ai có ý kiến gì phản đối. Năm 2006, Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1 thì năm 2008 bà T1 mới làm thủ tục tách thửa cho vợ chồng ông H2 theo biên bản của ông S kí được chính quyền địa phương vào sổ địa chính. Ngày 24/11/2008 UBND huyện K đã GCNQSDĐ cho vợ chồng ông H2 là đúng pháp luật. Năm 2019, vợ chồng ông H2 đã đồng ý cho em gái là bà Nguyễn Thị N sử dụng một phần thửa số 23, tờ bản đồ số 17 diện tích khoảng gần 100 m² đất ở vị trí tiếp giáp phần đất của bà T1. Quá trình sử dụng đất ông đã nộp thuế cho nhà nước.

Đối với Văn bản thỏa thuận thừa kế ngày 23/6/2014 lập tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh H, văn bản có chữ ký của ông H2, bà T1 và ông H là đúng; khi đó ông L, chị N ở xa không đến Phòng Công chứng được nên bà T1 đã ký thay bà N, ông H ký thay

cho ông L. Văn bản này là bằng chứng chứng minh bà T1 thừa nhận cho vợ chồng ông H2 đã được tách đất trước đây.

Năm 2004, vợ chồng ông H về ở trên đất cùng bà T1 đến nay. Năm 2018, bà T1 và ông H đã xây dựng nhà không đúng ranh giới lấn sang phần đất vợ chồng ông H2 đã được GCNQSDĐ phần tường là 40 cm, phần mái nhà là 70 cm dẫn đến tranh chấp.

Nay ông H2 không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Yêu cầu bà T1, ông H trả lại đúng ranh giới quyền quyền sử dụng đất.

Trường hợp bà T1 không thừa nhận năm 2008 đã cho vợ chồng ông H2 297 m² đất ở, đối với phần di sản của ông S đề nghị chia thừa kế theo quy định pháp luật, yêu cầu được chia thừa kế quyền sử dụng đất tại vị trí phía tây thửa đất (giáp hộ ông Lại Văn Xưởng); nếu ông H2 hưởng giá trị tài sản thừa kế nhiều hơn, ông đồng ý thanh toán giá trị chênh lệch giá trị tài sản cho đồng thừa kế khác.

Về công sức: Tại văn bản ngày 01 tháng 9 năm 2021, ông H2 yêu cầu công sức là 175.270.000 đồng (gồm công chăm sóc bà T1, thuế phải nộp 1.690.000 đồng+ đất vượt lập là 53.000.000 đồng vị trí 297 m² phần đất ông đang ở) nhưng tại văn bản 02 tháng 11 năm 2021 ông H2 đã rút yêu cầu. Nếu chia thừa kế theo pháp luật, ông H2 yêu cầu trích công sức cho vợ chồng ông H2 là 200 triệu đồng.

- Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Văn H, chị Chu Thị T2, ông Nguyễn Văn L đều nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà T1. Và đều thừa nhận khi vợ chồng ông H2 làm thủ tục tách thửa năm 2008 không có sự đồng ý bằng văn bản của ông H, ông L đồng ý cho vợ chồng ông H2 quyền sử dụng đất. Chữ kí trong Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế đã được công chứng không phải của ông L. Trường hợp hợp đồng công chứng bị vô hiệu không yêu cầu Văn phòng công chứng phải bồi thường. Và xác nhận bà G không có công sức gì liên quan đến thửa đất này. Ông L từ chối nhận di sản thừa kế, đề nghị cho chung các đồng thừa kế và từ chối tham gia tố tụng.

Bà Nguyễn Thị Kim N có ý kiến như sau: Khi còn sống ông S và bà T1 chưa cho ai quyền sử dụng đất, sau này chỉ nghe ông H2 nói bà T1, ông S đã cho vợ chồng ông H2 quyền sử dụng đất. Từ khi ông S chết đến nay bà T1 và 04 người con trong gia đình chưa lần nào họp gia đình kí thỏa thuận phân chia di sản thừa kế đối với diện tích đất này. Năm 2008, chị N không có văn bản đồng ý tách quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H2. Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế chị N không biết, không kí văn bản.

Từ tháng 04 năm 2019, do điều kiện khó khăn bà sử dụng một phần thửa đất vị trí xen giữa đất bà T1, đất ông H2, chị đã xây nhà cấp 04 lợp tôn và sử dụng công

trình phụ bếp nhà vệ sinh, bể chứa nước của ông H2 không dùng đến cho chị N sử dụng.

Nếu vụ án được chia thừa kế theo quy định pháp luật đề nghị chia cho chị N được thừa kế quyền sử dụng đất. Đối với phần vắng ông H xây dựng chòm phần đất của chị, đề nghị sửa chữa cắt vắng để không ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất lâu dài của chị N. Và đề nghị giải quyết vụ án vắng mặt.

Ý kiến của UBND huyện K như sau:

Theo hồ sơ địa chính năm 1989, nguồn gốc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 17 là một phần thửa đất số 142 tờ bản đồ số 2 mang tên cụ Nguyễn Văn S, diện tích 522m² (Gồm 222m² đất ở và 300m² đất vườn). Hồ sơ đo đạc hiện trạng năm 2001 là thửa đất số 18, tờ bản đồ số 17 mang tên cụ Nguyễn Văn S, diện tích 752m² (gồm 222m² đất ở và 530m² đất vườn). Năm 2005, UBND thị trấn Q đã xây dựng phương án hợp pháp hóa cho các chủ sử dụng đất chưa hợp pháp được UBND huyện K phê duyệt phương án. Ngày 14/6/2006, UBND huyện K ban hành Quyết định số 524/QĐ-UBND về việc cấp GCNQSDĐ cho 795 hộ gia đình, các nhân, trong đó có hộ bà Nguyễn Thị T1 được cấp GCN QSDĐ số AG 389043 tại thửa 18, tờ bản đồ số 17, diện tích 522m² đất ở.

Năm 2008, hộ bà T1 nộp đơn xin tách thửa đối với thửa 18, tờ bản đồ số 17, diện tích 752m² thành 02 thửa (thửa 18 và thửa 23) cho ông Nguyễn Văn H2 và bà Vương Thị T3 diện tích 297m² đất ở. Ngày 24/11/2008 UBND huyện K ban hành Quyết định số 2405/QĐ-UBND về việc thu hồi, cấp và cấp đổi GCNQSDĐ số AL812306 cho bà Nguyễn Thị T1 tại thửa số 18, tờ bản đồ số 17, diện tích 455m², trong đó sử dụng riêng 225m² đất ở; cấp GCNQSDĐ số AL812307 cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H2 chị Vương Thị T3 được tại thửa số 23, tờ bản đồ số 17, diện tích 297m² đất ở. Hồ sơ xin tách thửa không lưu trữ tại Phòng Tài nguyên môi trường nên không có tài liệu cung cấp cho Tòa án (Bút lục 224). Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà ông H2, bà T1 thuộc trường hợp đăng ký biến động đất đai, thực hiện thủ tục trong giao dịch dân sự.

Nay bà T1 khởi kiện yêu cầu công nhận diện tích đất tại thửa số 18, tờ bản đồ 17, diện tích 752m² đã được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số AG389043 ngày 14/6/2006 là tài sản chung của bà T1 và ông Nguyễn Văn S; Chia ½ tài sản là di sản thừa kế của ông S để lại; Hủy GCNQSDĐ thửa số 23, tờ bản đồ số 17, diện tích 297m² đất ở mang tên ông Nguyễn Văn H2 và bà Vương Thị T3. Hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế lập ngày 23/6/2014 tại Văn phòng Công chứng số 2 tỉnh H. Toàn bộ nội dung vụ án đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của UBND thị trấn Q như sau:

Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phê duyệt phương án xử lý các trường hợp sử dụng đất chưa hợp pháp thì loại hình đất lan cấp hộ ông Nguyễn Văn

S, về xử lý tài chính không. Không có phương án xử lý đối với hộ ông H2. Ông H2 cho rằng nộp tiền thừa không có tài liệu lưu trữ. Thực tế vợ chồng ông H2 đang ở trên đất và cho bà Nhân (N) một phần đất. Về hồ sơ giao dịch dân sự năm 2008 hộ bà T1 chuyển quyền cho ông H2, bà T3 297 m² đất ở không còn tài liệu lưu trữ. Bà T1 đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng ông H2- bà T3 không thuộc thẩm quyền của UBND thị trấn Q, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Về di sản thừa kế thừa đất số thửa đất số 18, tờ bản đồ 17, diện tích 752m² đã được Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006 trong đó 522m² đất ở, 230m² đất vườn do UBND thị trấn Q quản lý. Đối với 230m² đất vườn không là di sản thừa kế nên bà T1 không có quyền đề nghị chia đôi 230m² đất vườn do UBND thị trấn Q quản lý. Ông H2 đã nộp thuế quyền sử dụng đất năm 2011 là 218.400 đồng, nộp thuế từ năm 2011 đến năm 2013 đối với diện tích 297 m² là 505.000 đồng (bút lục 191-193).

Ý kiến của văn phòng Công chứng số 2 tỉnh H:

Ngày 23/6/2014, Phòng Công chứng công chứng Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 880, quyền số 01-2014/TP/CC-SCC/TTPCDSTK. Về hồ sơ giấy tờ, tài liệu có liên quan đến Văn bản thỏa thuận do ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T1 cung cấp. Việc phân chia thừa kế do các con riêng của cụ Nguyễn Văn S đã thống nhất chuyển quyền cho bà Nguyễn Thị T1 nên phải nộp thuế vào Ngân sách nhà nước theo quy định. Bà T1 đã nộp số tiền 8.922.500đồng để hoàn thiện thủ tục nhận thừa kế cho cá nhân. Nay bà T1 yêu cầu hủy Văn bản công chứng số 880 quyền số 01-2014/TP/CC-SCC/TTPCDSTK của Phòng Công chứng số 2 tỉnh H, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình thụ lý lại vụ án, các đương sự nhất trí về kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả định giá tài sản ngày 07/7/2021 nên không yêu cầu định giá lại. Tòa án nhân dân tỉnh H tiến hành thẩm định tại chỗ lập và Biên bản sơ đồ thực địa vị trí tài sản trên đất cụ thể:

Về đất: thửa số 18, tờ bản đồ số 17 diện tích 752m² đất (trong đó 522m² đất ở và 230m² đất vườn do UBND thị trấn Q quản lý). Giá trị đất ở: $522\text{m}^2 \times 2.000.000\text{đ/m}^2 = 1.044.000.000\text{đ}$;

Về tài sản trên đất gồm có:

- Căn nhà phía Tây (Giáp hộ ông M) do vợ chồng ông H2, bà T3 xây dựng năm 2018: Nhà kiên cố 2,5 tầng, có khu phụ trong nhà trị giá xây mới là 1.336.128.000 đồng. Tường bao xây tường 110, xây bằng gạch đỏ cao 1,5m; dài 18,2m($110 \times 1,5 \times 18,2$) = 3,003m³ x 1.665.000 đồng = 4.999.995 đồng. Sân trước cửa nhà trị xi măng cát có kích thước: Rộng 1,9m, dài 23,2m ($1,9 \times 23,2$) = 44,08m² x 179.000 đồng = 7.890.320 đồng. Tổng giá trị của nhà, tường bao, sân do ông H2, bà

T3 xây dựng là 1.349.018.885 đồng. Giá trị còn lại: $1.349.018.885 \text{ đồng} \times 96\% = 1.295.058.129 \text{ đồng}$.

- Nhà cấp 4 hiện nay bà T1 đang sử dụng (sửa chữa lại năm 2008) giá trị 12.905.000 đồng.

- Nhà 02 tầng do ông H, bà T2 xây dựng năm 2018 trị giá xây mới là 976.393.902 đồng. Giá trị còn lại: $976.393.902 \text{ đồng} \times 96\% = 937.338.145 \text{ đồng}$.

- Chị N đang quản lý, sử dụng, diện tích xây dựng: Nhà mái bằng xây dựng năm 2003 lợp mái tôn năm 2020, giá trị còn lại: 21.415.680 đồng.

Nhà đổ mái bằng xây dựng năm 2002, trát sửa lại năm 2020 có khu phụ trong nhà, trị giá 53.494.000 đồng. Bể nước xây năm 1992 không còn giá trị sử dụng.

Ngoài ra còn một số tài sản không nằm trên diện tích thửa đất số 18, tờ bản đồ số 17 và cây cối trên thửa đất; các đương sự đều không đề nghị giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết trong vụ án.

Tòa án đã tiến hành công khai tài liệu chứng cứ và hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022, Tòa án nhân dân tỉnh H đã quyết định:

Căn cứ khoản 5 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 147, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003; Các Điều 12, 49 của Luật Công chứng năm 2006; Điều 135 Bộ luật Dân sự năm 2005. Các Điều 215, 422, 609, 611, 612, 613, 614, 623, 649, 650, 651 và Điều 660 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T1 đề nghị chia tài sản chung, chia thừa kế, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 812307 ngày 24/11/2008 của UBND huyện K, tỉnh H, thuộc thửa số 23, tờ bản đồ số 17, diện tích 297m² cấp tên ông Nguyễn Văn H2, bà Vương Thị T3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 812306 ngày 24/11/2008 của UBND huyện K, tỉnh H, thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 17, diện tích 455m² cấp tên bà Nguyễn Thị T1.

2. Chấp nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị T1 trả lại đất phần của ông H2, ông H, ông L, chị N được thừa kế của ông S để chia tài sản chung và chia thừa kế theo pháp luật.

3. Xác nhận thửa đất số thửa số 18, tờ bản đồ số 17 diện tích đó 522m² đất ở trị giá 1.044.000.000 đồng là tài sản chung vợ chồng bà Nguyễn Thị T1- ông Nguyễn Văn S.

Chia phần bà Nguyễn Thị T1 được hưởng giá trị tài là 522.000.000 đồng; chia ông phần Nguyễn Văn S hưởng trị giá 522.000.000 đồng.

Chia thừa kế theo pháp luật phần giá trị tài sản của Nguyễn Văn S để lại trị giá 522.000.000 đồng cho 04 kỹ phần thừa kế bà T1, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn H2, chị Nguyễn Thị N mỗi người hưởng là 130.500.000 đồng.

4. Chia thừa kế quyền sử dụng đất:

Chia cho ông Nguyễn Văn H2 được sử dụng 190m² ODT, thửa số 18, tờ bản đồ số 17 thuộc tổ dân phố số 7, thị trấn Q, huyện K, tỉnh H trị giá 380.000.000 đồng và toàn bộ tài sản trên diện tích đất được chia (Mốc giới, tứ cận thửa đất có sơ đồ kèm theo).

Giao cho bà Nguyễn Thị N được sử dụng 91m² đất ở tại thửa số 18, tờ bản đồ số 17 thuộc tổ dân phố số 7, thị trấn Q, huyện K, tỉnh H trị giá 182.000.000 đồng và toàn bộ tài sản trên diện tích đất được chia (Mốc giới, tứ cận thửa đất có sơ đồ kèm theo).

Bà Nguyễn Thị T1 được quyền sử dụng diện tích 241m² số 18, tờ bản đồ số 17 thuộc tổ dân phố số 7, thị trấn Q, huyện K, tỉnh H trị giá 482.000.000 đồng; được quản lý sử dụng 230 m² vườn thuộc quyền quản lý của UBND thị trấn Q không tính giá trị. Và sở hữu căn nhà cấp 04 của cụ S- bà T1, sở hữu tài sản trên đất là của bà T1 và ông H. Bà T1 và ông H tự giải quyết nội bộ với nhau về phân chia giá trị. (Mốc giới, tứ cận thửa đất có sơ đồ kèm theo).

Buộc bà Nguyễn Thị T1 và vợ chồng ông Nguyễn Văn H phải tháo dỡ phần mái nhà bê tông trả lại ranh giới quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị N theo mốc giới đất được phân chia. Các đồng thừa kế không được cản trở quyền sử dụng đất của nhau trên diện tích đã được phân chia.

5. Về thanh toán chênh lệch giá trị tài sản:

Buộc ông Nguyễn Văn H2 phải thanh toán trả chênh lệch giá trị thừa kế cho bà T1 là 170.500.000 đồng (Một trăm bảy mươi triệu, năm trăm ngàn đồng), thanh toán cho Hải là 79.000.000 đồng (Bảy chín triệu đồng).

Buộc chị Nguyễn Thị N phải thanh toán chênh lệch giá trị tài sản thừa kế cho ông H 51.500.000 đồng (Năm mươi một triệu, năm trăm ngàn đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/10/2022, bị đơn là ông Nguyễn Văn H2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ông H2 trình bày chưa bao giờ từ bỏ yêu cầu tính công sức vượt lập đối với thửa đất tranh chấp, tuy nhiên cấp sơ thẩm lại cho rằng ông H2 từ bỏ yêu cầu là không đúng.

Tại phiên tòa, người kháng cáo không xuất trình thêm tài liệu chứng cứ mới nhưng vẫn kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn trình bày: Đề nghị Tòa án hủy bản án sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm đã có sai lầm nghiêm trọng khi áp dụng pháp luật mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Đó là, bỏ sót yêu cầu tính công sức tôn tạo vượt lập thửa đất tranh chấp của ông H2. Không tính đến tài sản ông H2 được tặng cho là quyền sử dụng 297m² đất, ông H2 đã xây nhà trên đất được cho tặng từ năm 2008 và năm 2018. Năm 2008 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đưa tH2 người tham gia tố tụng là ông Đường, bà Đồi, ông T2, bà Mơ.

Nguyên đơn giữ nguyên ý kiến trình bày tại cấp sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu ý kiến:

- Thẩm phán, thư ký phiên tòa khi tiến hành tố tụng và các đương sự tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật. Kháng cáo trong hạn đối với toàn bộ bản án sơ thẩm nên cần được chấp nhận để xem xét.

- Về kháng cáo của ông Nguyễn Văn H2 thấy: Cấp sơ thẩm chưa xem xét yêu cầu tính công sức của ông H2, nhận định là rút yêu cầu nhưng chưa đình chỉ đối với yêu cầu này. Tòa án cấp sơ thẩm giao cho bà T1 quản lý 230 m² đất của Ủy ban đã có quyết định thu hồi là chưa đúng. Việc cấp sơ thẩm chưa xem xét yêu cầu của đương sự, thu thập tH2 các chứng cứ, lời khai của các người làm chứng; Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó đề nghị Tòa án căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận đơn kháng cáo của ông H2, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh H xét xử sơ thẩm lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nghe lời trình bày của đương sự; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Kháng cáo của người khởi kiện trong thời hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt, nên Tòa án tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn H2 về việc hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại:

Trong vụ án các đương sự có các yêu cầu như sau:

* Bà T1 khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng tại thửa đất số 23 tờ bản đồ số 17, có diện tích 297 m² mang tên ông Nguyễn Văn H2 và chị Vương Thị T3. Công nhận diện tích đất tại thửa số 18, tờ bản đồ số 17 diện tích 752 m² (đất ở là 522m², đất vườn (UB) là 230m²) đã được UBND huyện K, tỉnh H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 389043 ngày 14/6/2006 là tài sản chung của ông S và bà T1, tại địa chỉ: Xóm 11 (nay là tổ 7) thị trấn Q, K, tỉnh H.

- Chia $\frac{1}{2}$ tài sản là di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn S để lại (nằm trong khối tài sản chung của bà T1 và ông S là diện tích đất tại thửa số 18, tờ bản đồ số 17, diện tích 752 m²) theo quy định của pháp luật.

- Hủy văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế lập ngày 23/6/2014 tại Văn phòng công chứng số 2 tỉnh H vì vô hiệu 1 phần do tH2 chữ ký của ông L, chị N. Bà T1 từ chối nhận di sản thừa kế theo văn bản thỏa thuận này để chia thừa kế lại từ đầu.

* Ông H2 không chấp nhận ý kiến bà T1, cho rằng được cho 297 m² đất. Đồng thời ông H2 cho rằng có công sức lấn cạp, được đứng tên trong sổ địa chính, đã được đóng thuế. Đề nghị chia công sức lấn cạp, tôn tạo đất.

Hội đồng xét xử nhận định:

[2.1] Đối với yêu cầu công nhận diện tích 752m² đất là tài sản chung của bà T1 và ông S. Về nguồn gốc đất: thời điểm gia đình ông S được giao đất là năm 1979 diện tích đất được giao là 234 m² có kích thước 1 chiều là 18m, một chiều là 13m (BL 289), loại đất ngoài đê. Quá trình sử dụng đất qua các thời kỳ có lấn cạp mở rộng thêm. Năm 1989 hộ ông Nguyễn Văn S là chủ sử dụng thửa đất 142 tờ bản đồ số 2 diện tích 522 m², trong đó 222m² đất thổ cư và 300m² đất vườn. Năm 2001 khu đất thuộc tờ bản đồ số 17 thửa số 18 diện tích tăng lên 752 m² trong đó 222m² đất ở và

530 m² đất vườn. Năm 2006 được cấp giấy chứng nhận với diện tích 522 m² đất ở và 230 m² đất vườn.

Tại bút lục số 155 trang 2 UBND thị trấn Q có văn bản trả lời: “..việc bà T1 đề nghị giải quyết Công nhận diện tích đất tại thửa đất số 18 tờ bản đồ số 17 diện tích 752 m² trong đó 522 m² đất ở và 230 m² đất vườn...., là tài sản chung của cụ T1 và cụ Nguyễn Văn S (trong đó bao gồm 297 m² đất đã cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H2 và bà Vương Thị T3) là chưa đúng”.

Ông H2 về ở với bố mẹ từ năm 1991 (lập gia đình năm 1986) năm đó ông H2 đã 39 tuổi. Ông S 71 tuổi, bà T1 47 tuổi, sức khỏe yếu nên việc ông H2 khai nhận có công vượt lập, san lấp là có căn cứ, điều này cũng đã được hàng xóm và Ủy ban nhân dân thị trấn xác nhận (BL 190). Tuy nhiên chính quyền địa phương không nắm được là vượt lập bao nhiêu. Ông H2 khai nhận rằng do công vượt lập, san lấp và có thêm hộ khẩu nhà ông nên sổ địa chính mới ghi nhận diện tích đất ở tăng lên từ 222 thành 522m² đất ở vào năm 200, và hộ gia đình bà T1 (ông S) được cấp giấy chứng nhận năm 2006 (năm 2004 ông H mới về ở chung, đến 2009 mới nhập hộ khẩu). Ông H2 đóng thuế đất cho toàn bộ thửa đất từ năm 1991 đến nay (BL 109).

Cũng vì vậy, ông H2 trình bày trong đơn kháng cáo và tại Tòa án cấp phúc thẩm là chưa bao giờ từ bỏ yêu cầu Tòa án tính công sức tôn tạo, vượt lập nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét cho ông yêu cầu này.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ công sức tôn tạo, vượt lập, cũng như chưa xác minh tại chính quyền địa phương đối với lời khai của ông H2 về việc đưa thêm khẩu của nhà ông H2 (BL 121) mới được tính tăng hạn mức đất ở với diện tích là 522m².

[2.2] Đối với yêu cầu chia di sản của bà T1, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định được di sản còn lại gồm những gì. Vì: - Ông H2 trình bày được bố mẹ cho 297m² đất, ông H2 đã xây nhà kiên cố từ năm 2008, đến năm 2018 lại xây nhà 2,5 tầng kiên cố, ở ổn định không ai có ý kiến gì. Ông H2 đã đóng thuế đất theo xác nhận của cơ quan thuế đối với thửa đất này là từ năm 2012 (BL 91), được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2008. Bà T1 cũng có lời trình bày “Bản thân ông S khi còn sống cũng như tôi và các con đều nhất trí cho ông H2 1 phần đất” (BL 257 trang 2). -

Đồng thời, văn bản thỏa thuận phân chia di sản thể hiện: bà T1, ông H2, ông H đều ký chấp nhận thỏa thuận thể hiện nội dung bà T1 và ông S là đồng sử dụng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 18 tờ bản đồ số 17 diện tích là 455 m² (BL 208). Tuy sau này bà T1 phủ nhận văn bản thỏa thuận đó. Nhưng văn bản thỏa thuận được lập năm 2014, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà T1 diện tích 455m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông H2, bà T3 diện tích 297 m² được cấp từ năm 2008. Sau này ông H thế chấp quyền sử dụng đất cho ngân hàng thì bà T1 hoặc là phải ủy quyền cho ông H, hoặc phải trực tiếp ký hợp đồng bảo đảm cho khoản vay. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm cũng không thu thập những tài liệu này để xem xét: bà T1 có ký vào hợp đồng bảo lãnh khoản vay không, bà T1 có biết mình đứng tên riêng diện tích đất 455m² từ năm 2008 hay không; mà lại chấp nhận luôn ý kiến của ông H, bà T1 là ông H, ông H2 giấu bà T1 để tách thửa. Và ông H giấu bà T1 để vay ngân hàng là chưa đủ căn cứ.

Như vậy việc ông H2 trình bày được bố mẹ cho đất là có cơ sở, tuy nhiên được cho đất với diện tích bao nhiêu, cho cả 297 m² hay chỉ cho diện tích đủ làm nhà Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa xác minh làm rõ được. Di sản là phần tài sản của người chết để lại sau khi đã trừ đi các khoản thực hiện nghĩa vụ, cho tặng khi còn sống.v.v..tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm xác định di sản là ½ toàn bộ diện tích đất ở 552 m² là chưa chính xác.

Ông H2 cho rằng: ông Đường, bà Đới, ông T2, bà Mơ có thể xác nhận lời trình bày của ông về việc bố mẹ cho đất, đề nghị Tòa án đưa vào tham gia tố tụng. Tòa án cấp sơ thẩm không lấy ý kiến của những người này để đánh giá chứng cứ là tH2 sót.

[2.3] Đối với diện tích đất 230m đất vườn (UB) trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 389043 ngày 14/6/2006:

Theo giấy tờ cấp cho hộ gia đình ông S năm 1979, thửa đất ông S giáp ranh với nhà ông Xưởng. Phần đất ông H2 đang ở lại là phần đất gốc được cấp cho nhà ông S (giáp ranh với nhà ông Xưởng). Diện tích đất ông H2 được cấp giấy chứng nhận năm 2008 (Diện tích 297 m², có chiều dài giáp nhà ông Xưởng 22,27m, chiều mặt đường đê 13,22m, chiều phía giáp sông 13,05m còn chiều giáp nhà ông H chưa rõ bao nhiêu

m– BL 345) đã có thay đổi so với diện tích hộ gia đình ông S được cấp năm 1979 (13m x 18m).

Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ phần diện tích thay đổi này do ai lấn cạp, lấn cạp thời gian nào, diện tích bao nhiêu. Chưa làm rõ phần đất vườn 230 m² thuộc quyền quản lý của UBND thị trấn Q trên thực tế có vị trí nào, chiều rộng, chiều dài như nào trong diện tích 752 m². Chính vì chưa làm rõ được nên biên bản xem xét thẩm định (BL 264) cũng chưa chính xác: theo biên bản xem xét thẩm định thửa đất số 18 tờ bản đồ số 17 diện tích 752m² phía đông giáp đất ủy ban, phía bắc giáp bờ đê, phía tây giáp ông M (ông X), phía nam giáp sông Đ.

Diện tích đất ông H2 ở phía tây giáp đất ông M (ông X), phía đông giáp đất bà N, phía nam giáp sông, phía bắc giáp đường đê. Tiếp về phía đông là nhà bà N. Tiếp về phía đông nhà bà N là nhà ông H, tiếp về phía đông nhà ông H là nhà bà T1. Tuy nhiên biên bản xem xét thẩm định lại nêu phía đông là đất Ủy ban. Trong khi đó theo bản vẽ tại bút lục số 248 thể hiện đất Ủy ban 230 m² ở trong phần đất 455 m² đất của bà T1 và ở phía nam nhà cấp 4 của bà T1 (cũng chưa có số đo chiều rộng, chiều dài cụ thể).

Tại Bút lục 32 thể hiện năm 2001 hộ gia đình ông S có 230 m² đất bị thu hồi là loại đất thuê khoán, sau này thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất vườn. Đất này được giao cho đối tượng nhất định để canh tác. Mặc dù chưa làm rõ được vị trí, chiều rộng, dài của 230 m² đất vườn (UB), cũng như đối tượng được giao đất (Ủy ban thị trấn Q có ý kiến đất vẫn do Ủy ban quản lý), nhưng Tòa án cấp sơ thẩm giao cho bà T1 là chưa chính xác.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ không đầy đủ, không lấy ý kiến người làm chứng, xem xét thẩm định không đầy đủ, không chính xác, bỏ sót yêu cầu của đương sự. Những vấn đề nêu trên Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

Do đó Hội đồng xét xử cần chấp nhận đề nghị của Vị đại diện viện kiểm sát, chấp nhận kháng cáo của ông H2, căn cứ Điều 310 BLTTDS hủy toàn bộ bản án sơ

thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[3]. Về án phí: do kháng cáo được chấp nhận nên ông H2 không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

[1]. Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn H2 hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh H, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh H giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[2]. Về án phí: Ông H2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại ông H2 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 01510 ngày 14/10/2022 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh H.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hồ Sỹ Hưng

Phan Thị Vân Hương

Nguyễn Mạnh Tiến

Nơi nhận:

- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tỉnh H;
- VKSND tỉnh H;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Cục THA DS tỉnh H;
- Lưu: HSVA, P.HCTP./.

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

Nguyễn Mạnh Tiến

