

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 3 – HÀ NỘI**

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

Bản án số: **927/2026/DSST**
Ngày: 30/07/2026
V/v “*Tranh chấp về thừa kế tài sản*”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Hải Y**

Các Hội thẩm nhân dân: Bà **Đinh Thị Kim Đ**

Bà **Nguyễn Thị Xuân P**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Hà Phương Ánh Nguyệt** - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 3 – Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà **Lê Thị Huyền** - Kiểm sát viên.

Ngày 30.7.2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 263/2026/TLST-DS ngày 04/02/2026 về việc tranh chấp về thừa kế tài sản, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1131/2026/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 6 năm 2026; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Đỗ Mạnh H**; sinh ngày: 24/9/1958; CCCD số: 001058006632; Địa chỉ: 235 Bạch Mai, phường Bạch Mai, Hà Nội; Điện thoại: 0903408400. Có mặt

- Bị đơn: Bà **Đỗ Trần Thu T**; sinh ngày: 09/09/1999; CCCD số: 001199001229 cấp ngày 21/3/2025. HKTT: C16 N3 khu đô thị mới Định Công, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội. Có đơn xin vắng mặt

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Đỗ Thu P ; sinh ngày: 15/8/1994

Địa chỉ cư trú cuối cùng: 235 Bạch Mai, phường Bạch Mai, Hà Nội. Vắng mặt

- Ông Trần Văn C, sinh năm: 1939; CCCD số: 037039000250 cấp ngày

14/4/2021; HKTT: 409 K2 Bách Khoa, Hai Bà Trưng (nay là phường Bạch Mai), Hà Nội. Có mặt

- Bà **Tô Thị Minh Đ**; sinh năm: 1939; CCCD số: 033139000560 cấp ngày 14/4/2021; HKTT: 409 K2 Bách Khoa, Hai Bà Trưng (nay là phường Bạch Mai), Hà Nội. Có mặt

- Ông **Phan Văn A**, sinh năm 1977, CMND số 033077001931 do Cục CSQLHC về TTXH cấp ngày 01/5/2021. Có đơn xin vắng mặt- Bà **Lương Ngọc Th**, CCCD số 034180005431 do Cục CSQLHC về TTXH cấp ngày 01/5/2021. Có đơn xin vắng mặt

Cùng nơi thường trú: Số 5 ngõ 104, Lê Trọng Tấn, Khương Mai, Thanh Xuân, Hà Nội.

- Bà **Phạm Thị Lan H**, sinh năm 1972 CCCD 031172000252 cấp ngày 12/09/2022; Địa chỉ thường trú tại Việt Nam: số nhà 11/108 Cát Cụt, Phường Lê Chân, Tp Hải Phòng; Số hộ chiếu: N2153007 ngày cấp 23/01/2020 nơi cấp: Phrăng-phuốc/Frankfurt am Main; Hiện đang cư trú tại: Binger StraBe 11-55116 -Mainz- Cộng Hòa Liên Bang Đức. Có đơn xin vắng mặt

- Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Việt Hưng (Vihajoco); Nay là **công ty cổ phần Tập đoàn Ecopark**; Địa chỉ: Khu đô thị thương mại và du lịch Văn Giang, xã Phụng Công, tỉnh Hưng Yên. Vắng mặt

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

- Ông **Vũ Mạnh H**, sinh năm 1964, CCCD: 031064001171 cấp ngày 20/08/2024; Nơi cấp: Cục CSQLHC về TTXH; Địa chỉ thường trú: số 110 Cát Cụt, phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng. Có mặt

- Bà **Phạm Lê H**, sinh năm 1969, CCCD: 031169000945 cấp ngày 08/07/2022; Nơi cấp: Cục CSQLHC về TTXH; Địa chỉ thường trú: số 110 Cát Cụt, phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng. Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện, Bản tự khai, Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận và công khai chứng cứ, nguyên đơn là ông Đỗ Mạnh H trình bày:

Vợ ông là bà Trần Thị Thanh Thuỷ (sinh năm 1964, mất ngày 21/11/2015), khi còn sống bà sinh sống tại thửa đất số (2-2)-2, tờ bản đồ 60 lập năm 2006, địa chỉ C16 N3 khu đô thị mới Định Công, phường Định Công, quận

Hoàng Mai, thành phố Hà Nội. Ông và bà Thủy có 02 người con đẻ là: Đỗ Thu P (sinh năm 1994) và Đỗ Trần Thu Tr (sinh năm 1999). Ngoài ra tôi và bà T không có con nuôi, con đẻ nào khác. Bố mẹ của bà Trần Thị Thanh T là cụ Trần Văn C (sinh năm 1939) và cụ Tô Thị Minh Đ (sinh năm 1939) thường trú tại địa chỉ 409 K2 Bách Khoa, Hai Bà Trưng (nay là phường Bạch Mai), Hà Nội. Bà T không có bố mẹ nuôi nào khác.

Quá trình sinh sống ông và bà Trần Thị Thanh T, có tạo lập được khối tài sản như sau:

Thứ nhất: Nhà, đất theo theo GCN QSH nhà ở và QSH đất ở số 10107230462 do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày 26/7/2001, diện tích 92.68 m², tại số 235 phố Bạch Mai, phường cầu Dền, quận Hai Bà Trưng (nay là phường Bạch Mai), Hà Nội;

Thứ hai: Nhà, đất theo GCN QSDĐ số AD 068308 do Sở tài nguyên môi trường và nhà đất cấp ngày 17/7/2006, diện tích 97.5 m², tại C15+C16 – N3 khu đô thị mới Định Công, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội;

Thứ ba: Nhà, đất theo GCN QSDĐ số AM 635397 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 20/5/2008, diện tích 305.1 m², tại xã Quang Minh, huyện Mê linh, tỉnh Vĩnh Phúc (nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng số công chứng 1179/2009-quyển số 01/VPCC, lập tại Văn phòng công chứng Hoàng Cầu-thành phố Hà Nội ngày 13/11/2009, tài sản gắn liền với đất: nhà bê tông 03 tầng với diện tích sử dụng 427.8 m²);

Thứ tư: Nhà, đất tại thửa đất số 27, tờ bản đồ số 16-C-II-C, diện tích 135 m² theo GCN QSDĐ số 10111131307 tại địa chỉ: tổ 1 cụm 5 phường Khương Đình, Thanh Xuân, Hà Nội do Sở địa chính nhà đất Hà Nội cấp ngày 19/09/2001, thành phố Hà Nội, đăng ký sang tên cho ông Đỗ Mạnh H và bà Trần Thị Thanh Thủy ngày 27/8/2003.

Thứ năm: Quyền sở hữu nhà ở theo Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số HĐMB/Vihajico-THA-175 ngày 09/10/2015, diện tích 320.54 m², tại nhà phố số THA-175 khu Nhà phố Thảo Nguyên theo dự án Khu Đô thị Thương mại và Du lịch Văn Giang (ECOPARK) huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên;

Thứ sáu: Quyền sở hữu nhà ở theo Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số HDMB/ Vihajico-MMS-168A ngày 23/10/2015, diện tích 470 m2, tại Biệt thự số MMS-168A khu Biệt thự Mimosa Valley theo Khu Đô thị Thương mại và Du lịch Văn Giang (ECOPARK) huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên.

Thứ bảy: Đối với tài sản Quyền sử dụng đất, nhà ở theo GCN QSDĐ QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 555170 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 28/10/2014, diện tích 2715 m2, tại Nhà CT9, khu đô thị mới Định Công, phường Định Công, quận Hoàng Mai, Hà Nội (đã chuyển giao cho bà **Phạm Lê H**, sinh năm 1969; CCCD số 031169000945; Cấp ngày 08/7/2022; Nơi cấp: Cục CSQLHC về trật tự xã hội, trú tại: 110 Cát Cụt, Hồ Nam, Lê Chân, Hải Phòng) vào năm 2006. Tại thời điểm mua bán, GCN QSDĐ QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên chưa được cấp nên đến thời điểm hiện tại người mua vẫn chưa sang tên GCN QSDĐ QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất).

Nay bà Trần Thị Thanh T - vợ ông đã chết ngày 21/11/2015 theo Giấy chứng tử số 17/2015 quyền số 01/2015 ngày 25/11/2015, bà Thủy chết không để lại di chúc, vì vậy ông yêu cầu Tòa án:

Thứ nhất, xác định di sản thừa kế của bà Trần Thị Thanh T;

Thứ hai, xác định hàng thừa kế thứ nhất gồm 05 người: Ông Đỗ Mạnh H (chồng) theo Giấy CNKH số 52 quyền số 07 ngày 29/8/1995 của Ủy ban nhân dân phường Bách Khoa, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội; Bà Đỗ Thu P (con đẻ) theo Giấy khai sinh số 76 quyền số 07 ngày 05/9/1995 của Ủy ban nhân dân phường Bách Khoa, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội (bản sao); Bà Đỗ Trần Thu T (con đẻ) theo Giấy khai sinh số 145 quyền số 01 ngày 21/9/1999 của Ủy ban nhân dân phường Bách Khoa, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội (bản sao); Ông Trần Văn C (bố đẻ) theo Bản sao giấy khai sinh số 126 ngày 29/12/1964 của Ủy ban hành chính xã Quyết Tiến, huyện Gia Lâm, Hà Nội; Bà Tô Thị Minh Đức (mẹ đẻ) theo Bản sao giấy khai sinh số 126 ngày 29/12/1964 của Ủy ban hành chính xã Quyết Tiến, huyện Gia Lâm, Hà Nội. Thứ ba, yêu cầu Tòa án chia di sản theo pháp luật đối với di sản của bà Thủy trong khối tài sản chung của ông và bà T trong thời kỳ hôn nhân:

- ½ giá trị nhà, đất theo theo GCN QSH nhà ở và QSH đất ở số 10107230462 do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày 26/7/2001, diện tích 92.68 m², tại số 235 phố Bạch Mai, phường cầu Dền, quận Hai Bà Trưng (nay là phường Bạch Mai), Hà Nội;

- ½ giá trị Nhà, đất theo GCN QSDĐ số AD 068308 do Sở tài nguyên môi trường và nhà đất cấp ngày 17/7/2006, diện tích 97.5 m², tại C15+C16 – N3 khu đô thị mới Định Công, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội;

- ½ giá trị nhà, đất theo GCN QSDĐ số AM 635397 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 20/5/2008, diện tích 305.1 m², tại xã Quang Minh, huyện Mê linh, tỉnh Vĩnh Phúc (nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng số công chứng 1179/2009-quyển số 01/VPCC, lập tại Văn phòng công chứng Hoàng Cầu-thành phố Hà Nội ngày 13/11/2009, tài sản gắn liền với đất: nhà bê tông 03 tầng với diện tích sử dụng 427.8 m²);

- ½ giá trị nhà, đất tại thửa đất số 27, tờ bản đồ số 16-C-II-C, diện tích 135 m² theo GCN QSDĐ số 10111131307 tại địa chỉ: tổ 1 cụm 5 phường Khương Đình, Thanh Xuân, Hà Nội do Sở địa chính nhà đất Hà Nội cấp ngày 19/09/2001, thành phố Hà Nội, đăng ký sang tên cho ông Đỗ Mạnh H và bà Trần Thị Thanh T ngày 27/8/2003.

- 50% tổng số tiền thanh toán đợt 1 (trong tổng số tiền là: **839.446.139 VNĐ**, tại thời điểm ký hợp đồng ngày 23/10/2015) đối với căn hộ theo Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số HĐMB/Vihajico-THA-175 ngày 09/10/2015, diện tích 320.54 m², tại nhà phố số THA-175 khu Nhà phố Thảo Nguyên theo dự án Khu Đô thị Thương mại và Du lịch Văn Giang (ECOPARK) huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên.

- 50% tổng số tiền thanh toán đợt 1 (trong tổng số tiền là: **2.242.455.079 VNĐ**, tại thời điểm ký hợp đồng ngày 09/10/2015) đối với căn hộ theo Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số HĐMB/ Vihajico-MMS-168A ngày 23/10/2015, diện tích 470 m², tại Biệt thự số MMS-168A khu Biệt thự Mimosa Valley theo Khu Đô thị Thương mại và Du lịch Văn Giang (ECOPARK) huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên.

Riêng đối với tài sản Quyền sử dụng đất, nhà ở theo GCN QSDĐ QSH

nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 555170 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 28/10/2014, diện tích 2715 m², tại Nhà CT9, khu đô thị mới Định Công, phường Định Công, quận Hoàng Mai, Hà Nội ông có ý kiến như sau: chúng tôi đã chuyển giao cho bà **Phạm Lê H**, sinh năm 1969; CCCD số 031169000945; Cấp ngày 08/7/2022; Nơi cấp: Cục CSQLHC về trật tự xã hội, trú tại: 110 Cát Cụt, Hồ Nam, Lê Chân, Hải Phòng và ông **Vũ Mạnh H**, sinh năm 1964) vào năm 2006. Tại thời điểm mua bán, GCN QSDĐ QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên chưa được cấp nên đến thời điểm hiện tại bà Hoa, ông Hiệp vẫn chưa sang tên GCN QSDĐ QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất). Đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực pháp lý của hợp đồng mua bán căn hộ giữa tôi và bà Hoa, ông Hiệp để bà Hoa, ông Hiệp hoàn thiện thủ tục pháp lý sang tên đổi với căn hộ nêu trên.

Tại Bản tự khai tại Tòa án, bị đơn là **chị Đỗ Trần Thu T** trình bày:

Chị là con đẻ của ông Đỗ Mạnh H, sinh năm 1958 và bà Trần Thị Thanh Thuỷ (sinh năm 1964, mất ngày 21/11/2015). Khi còn sống bà sinh sống tại thửa đất số (2-2)-2, tờ bản đồ 60 lập năm 2006, địa chỉ C16 N3 khu đô thị mới Định Công, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội. Bố mẹ chị có 02 người con đẻ là chị và chị Đỗ Thu P, sinh năm 1994, địa chỉ cư trú cuối cùng: 235 Bạch Mai, phường Bạch Mai, Hà Nội. Ngoài ra, bố mẹ chị không có con nuôi, con đẻ nào khác. Chị Đỗ Thu P hiện tại không ở tại địa chỉ: 235 Bạch Mai, phường Bạch Mai, Hà Nội. Tháng 6 năm 2018 chị Phương có ở cùng ông bà ngoại của hai chị, sau đó chị Phương quay về Mỹ du học nên gia đình chúng tôi không gặp và cũng không biết chị Phương ở đâu từ thời điểm đó đến nay. Bố mẹ đẻ của mẹ chị là cụ Trần Văn C (sinh năm 1939) và cụ Tô Thị Minh Đ (sinh năm 1939) hiện cùng thường trú tại địa chỉ 409 K2 Bách Khoa, Hai Bà Trưng (nay là phường Bạch Mai), Hà Nội. Ngoài bố mẹ đẻ, mẹ chị không có bố mẹ nuôi nào khác.

Về di sản thừa kế: Mẹ chị mất không để lại di chúc, di sản thừa kế của mẹ chị để lại là khối tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của bố mẹ chị, cụ thể là: ½ Giá trị nhà, đất theo theo GCN QSH nhà ở và QSH đất ở số 10107230462 do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày 26/7/2001, diện tích 92.68 m², tại số 235 phố Bạch Mai, phường cầu Dền, quận Hai Bà Trưng (nay là phường

Bạch Mai), Hà Nội; ½ giá trị nhà, đất theo GCN QSDĐ số AD 068308 do Sở tài nguyên môi trường và nhà đất cấp ngày 17/7/2006, diện tích 97.5 m², tại C15+C16 – N3 khu đô thị mới Định Công, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội; ½ giá trị nhà, đất theo GCN QSDĐ số AM 635397 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 20/5/2008, diện tích 305.1 m², tại xã Quang Minh, huyện Mê Linh, tỉnh Vĩnh Phúc; ½ giá trị nhà, đất tại thửa đất số 27, tờ bản đồ số 16-C-II-C, diện tích 135 m² theo GCN QSDĐ số 10111131307 tại địa chỉ: tổ 1 cụm 5 phường Khương Đình, Thanh Xuân, Hà Nội; 50% tổng số tiền thanh toán đợt 1 (trong tổng số tiền là: **839.446.139 VNĐ**, tại thời điểm ký hợp đồng ngày 23/10/2015) đối với căn hộ theo Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số HĐMB/Vihajico-THA-175 ngày 09/10/2015, diện tích 320.54 m², tại nhà phố số THA-175 khu Nhà phố Thảo Nguyên theo dự án Khu Đô thị Thương mại và Du lịch Văn Giang (ECOPARK) huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên; 50% tổng số tiền thanh toán đợt 1 (trong tổng số tiền là: **2.242.455.079 VNĐ**, tại thời điểm ký hợp đồng ngày 09/10/2015) đối với căn hộ theo Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số HĐMB/Vihajico-MMS-168A ngày 23/10/2015, diện tích 470 m², tại Biệt thự số MMS-168A khu Biệt thự Mimosas Valley theo Khu Đô thị Thương mại và Du lịch Văn Giang (ECOPARK) huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên. Việc bố chị là ông Đỗ Mạnh H khởi kiện chia thừa kế do trước đây gia đình chị không thống nhất được với nhau, nay chị đã hiểu ra vấn đề và hoàn toàn nhất trí với bố chị về các quan điểm giải quyết vụ án của bố chị trình bày tại Tòa án, chị đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với tài sản căn hộ chung cư số 1602 nhà CT9, diện tích sàn: 68,7 m², hình thức sở hữu: Riêng tại thửa đất số CT9, diện tích 2715,0 m², hình thức sử dụng: sử dụng chung tại địa chỉ: Khu đô thị mới Định Công, phường Định Công, quận Hoàng Mai, Hà Nội (nay là phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 555170 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 28/10/2014 đứng tên mẹ chị Trần Thị Thanh Thủy, chị có ý kiến như sau: Do tài sản này đã được chuyển giao cho người khác nên không phải là di sản thừa kế của mẹ chị để lại. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông **Trần Văn C** và bà **Tô Thị Minh D** trình bày:

Ông bà là bố mẹ đẻ của bà Trần Thị Thanh Thủy, sinh năm 1964 (chết ngày 21/11/2015 theo Giấy chứng tử số 17/2015 quyền số 01/2015 ngày 25/11/2015, chết không để lại di chúc). Chị Thủy có chồng là ông Đỗ Mạnh H và 02 con gái là: Đỗ Thu P và Đỗ Trần Thu T. Cháu Đỗ Thu P hiện tại không ở tại địa chỉ: 235 Bạch Mai, phường Bạch Mai, Hà Nội. Tháng 6 năm 2018 cháu Phương có ở cùng ông bà, sau đó cháu Phương quay về Mỹ du học nên ông bà cũng như ông Hùng không gặp và cũng không biết chị Phương ở đâu từ thời điểm đó đến nay. Nay bà Thủy chết (năm 2015), không để lại di chúc. Di sản thừa kế của bà Thủy nằm trong khối tài sản chung của bà Thủy và ông Hùng. Theo lời khai của ông Hùng, ông bà nhất trí khối tài sản chung của ông Hùng, bà Thủy được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân của ông bà Hùng, bà Thủy và di sản thừa kế của bà Thủy để lại như ông Hùng trình bày ở trên. Ông bà đề nghị tòa án chia di sản thừa kế của bà Trần Thị Thu Thủy theo quy định của pháp luật. Đồng thời chia cho ông bà phần di sản bằng hiện vật (quyền sử dụng đất) tương ứng đối với kỹ phần của ông bà.

Trong suốt quá trình tố tụng, Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Đỗ Thu P nhưng chị Phương không tham gia tố tụng. Ngày 27/03/2026, qua xác minh tại công an phường Bạch Mai, thành phố Hà Nội cung cấp: Hiện chị Phương không còn ăn ở, sinh sống tại địa chỉ 235 Bạch Mai, phường Bạch Mai, Hà Nội. Ngày 13/5/2026, Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Hà Nội đã ra thông báo trên phương tin thông tin đại chúng để thông báo chị Đỗ Thu P đến Tòa án tham gia tố tụng trước ngày 13/03/2026. Nhưng đến nay chị Phương không có mặt và hiện không biết chị Phương đang ở đâu.

Tại văn bản gửi Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Việt Hưng (Vihajoco); Nay là **công ty cổ phần Tập đoàn Ecopark** trình bày:

Theo hồ sơ do công ty quản lý, đối với nhà phố số THA-175, công ty đã hoàn tất việc xuất hóa đơn giá trị gia tăng. Đối với biệt thự số MMS-168A, ông Đỗ Mạnh H và bà Trần Thị Thanh Thủy đã thanh toán đến 21/03/2017 với

tổng số tiền là 7.474.850.510 đồng. Các thông tin được thể hiện tại hồ sơ, chứng từ do công ty lưu trữ và gửi kèm. Về tình trạng bàn giao tài sản: Nhà phố số THA-175 đã được bàn giao vào ngày 03/7/2017 theo biên bản bàn giao được ký kết giữa công ty và bên mua. Người nhận bàn giao theo biên bản bàn giao là ông Đỗ Mạnh H. Đối với Biệt thự số MMS-168A đã được bàn giao vào ngày theo biên bản bàn giao được ký kết giữa công ty và bên mua. Người nhận bàn giao theo biên bản bàn giao là ông Đỗ Mạnh H. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu khác của các đương sự trong vụ án, công ty không có ý kiến gì, đề nghị tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật. Kèm theo văn bản trình bày, công ty cổ phần Tập đoàn Ecopark đã cung cấp các hóa đơn giá trị gia tăng, bản sao hợp đồng mua bán nhà ở và biên bản bàn giao kỹ thuật nhà phố, biên bản bàn giao kỹ thuật biệt thự.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là **ông Vũ Mạnh H** và bà **Phạm Lê H** trình bày:

Vợ chồng ông bà là chủ sở hữu hợp pháp của căn hộ chung cư số 1602 nhà CT9, diện tích sàn: 68,7 m², hình thức sở hữu: Riêng tại thửa đất số CT9, diện tích 2715,0 m², hình thức sử dụng: sử dụng chung tại địa chỉ: Khu đô thị mới Định Công, phường Định Công, quận Hoàng Mai, Hà Nội (nay là phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 555170 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 28/10/2014 đứng tên bà Trần Thị Thanh Thủy.

Về nguồn gốc quá trình chuyển nhượng, mua bán căn hộ trên thực tế như sau: Ngày 06/04/2006: Bà Trần Thị Thanh Thủy và ông Đỗ Mạnh H chuyển nhượng căn hộ trên cho ông Phan Văn Anh, và bà Lương Ngọc Thủy; Giá bán 490.000.000 VND, trong đó vợ chồng bà Thủy, ông Hùng đã nhận 297.640.000 vnd và còn số tiền 192.360.000 vnd ông Phan Anh giao sau cho chủ Đầu tư là Xí nghiệp xây dựng tư nhân số 1. Giữa các bên có hợp đồng mua bán viết tay và có hợp đồng ủy quyền công chứng, HĐ số 173/XN, đơn đề nghị gửi xí nghiệp Xây dựng tư nhân số 1 nguyện vọng chuyển người đứng tên chính chủ Phan Văn Anh. Tại thời điểm chuyển nhượng, căn hộ trên vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn

liền với đất. Ngày 28/08/2007: Ông Phan Văn Anh và bà Lương Ngọc Thủy chuyển nhượng căn hộ trên cho bà Phạm Thị Lan Hương (em gái ruột của bà Phạm Lê H), giá bán 820.000.000 VND, đã nhận đủ tiền và giao nhà ở. Giữa các bên có hợp đồng mua bán căn hộ viết tay, giấy biên nhận, giấy cam kết. Tại thời điểm chuyển nhượng, căn hộ trên vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Ngày 06/01/2009: Bà Phạm Thị Lan Hương chuyển nhượng lại căn hộ trên cho vợ chồng ông bà, giá bán 820.000.000 VND, đã nhận đủ tiền và giao nhà ở. Các bên có lập hợp đồng mua bán nhà ở, có người làm chứng nhưng không làm thủ tục công chứng, chứng thực vì thời điểm đó căn hộ trên vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Từ thời điểm nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông bà đã nhận nhà và sử dụng ổn định từ năm 2009 đến nay, không có tranh chấp gì. Thực tế căn hộ đã chuyển nhượng xong từ lâu, không còn là tài sản thực tế của bà Trần Thị Thanh Thủy và ông Đỗ Mạnh H. Ngày 28/10/2014, căn hộ trên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BT555170, đứng tên bà Trần Thị Thanh Thủy. Tuy nhiên, ông bà chưa kịp làm thủ tục sang tên căn hộ trên thì ngày 21/11/2015 bà Thủy chết (theo giấy báo tử số 77/2015). Do đó, ông bà đề nghị Tòa án:

- Xác định: Căn hộ chung cư số 1602 nhà CT9, diện tích sàn: 68,7 m2, hình thức sở hữu: Riêng, tại thửa đất số CT9, diện tích 2715,0 m2, hình thức sử dụng: sử dụng chung tại địa chỉ: Khu đô thị mới Định Công, phường Định Công, quận Hoàng Mai, Hà Nội (nay là phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 555170 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 28/10/2014 đứng tên bà Trần Thị Thanh Thủy không phải là di sản thừa kế của bà Thủy.

- Đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực pháp lý của các văn bản chuyển nhượng tài sản nêu trên: Văn bản chuyển nhượng ngày 06/04/2006 giữa bà Trần Thị Thanh Thủy và ông Đỗ Mạnh H; Văn bản chuyển nhượng ngày 28/08/2007 giữa ông Phan Văn Anh, bà Lương Ngọc Thủy và bà Phạm Thị Lan Hương; Văn bản chuyển nhượng ngày 06/01/2009 giữa bà Phạm Thị Lan Hương và vợ

chồng tôi là Phạm Lê H, Vũ Mạnh H là hợp pháp. Đề nghị Tòa án công nhận quyền sở hữu hợp pháp của vợ chồng ông bà đối với căn hộ nêu trên để ông bà hoàn thiện thủ tục sang tên căn hộ. Đối với những vấn đề khác: Ông bà không yêu cầu.

Tại đơn trình bày gửi Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông **Phan Văn A** và bà **Lương Ngọc Th** có ý kiến:

Ngày 06/04/2006, ông bà có nhận chuyển nhượng 01 căn hộ chung cư số 1602, nhà CT9, khu đô thị mới Định Công, phường Định Công, quận Hoàng Mai, Hà Nội (nay là phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội) từ vợ chồng bà Trần Thị Thanh Thủy và ông Đỗ Mạnh H theo “Hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở cao tầng” và hợp đồng ủy quyền số công chứng 2871.06, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại phòng công chứng số 01 thành phố Hà Nội. Theo đó, giá bán căn hộ là: 490.000.000 VND, trong đó vợ chồng bà Thủy, ông Hùng đã nhận 297.640.000 vnd và còn số tiền 192.360.000 vnd ông bà giao sau cho chủ Đầu tư là Xí nghiệp xây dựng tư nhân số 1. Ông bà đã chuyển đầy đủ số tiền cho bà Thủy, chủ Đầu tư là Xí nghiệp xây dựng tư nhân số 1 và đã nhận bàn giao căn hộ trên. Tại thời điểm mua bán, căn hộ trên vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Ngày 28/08/2007, vợ chồng ông bà chuyển nhượng căn hộ trên cho bà Phạm Thị Lan Hương, sinh năm 1972 (CCCD số: 030802877 do Công an TP Hải Phòng cấp ngày 03/10/2005; HKTT: Số 110 Cát Cụt, Hải Phòng) theo Hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở cao tầng (hợp đồng không công chứng, chứng thực. Giá bán căn hộ là: **820.000.000 VND**. Giữa các bên đã nhận đủ tiền và bàn giao nhà ở. Ông bà cũng đã bàn giao toàn bộ giấy tờ gốc căn hộ nêu trên cho bà Hương. Tại thời điểm chuyển nhượng, căn hộ trên vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Như vậy, ông bà khẳng định, giao dịch chuyển nhượng căn hộ trên giữa vợ chồng ông bà và ông Đỗ Mạnh H, bà Trần Thị Thanh Thủy ngày 06/4/2006; giữa ông bà và bà Phạm Thị Lan Hương ngày 28/08/2007 là hoàn toàn hợp pháp. Do tại thời điểm chuyển nhượng, căn hộ trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất nên vợ chồng ông bà không thực hiện thủ tục công chứng, chứng thực văn bản mua bán hay làm thủ tục

sang tên được. Việc mua bán, chuyển nhượng giữa các bên đã hoàn thành, ông bà đã nhận tiền và bàn giao căn hộ nên không có quyền lợi gì liên quan đến căn hộ nêu trên. Nay bà Phạm Lê H, ông Vũ Mạnh H đề nghị Tòa án công nhận quyền sở hữu hợp pháp của vợ chồng bà Hoa, ông Hiệp đối với căn hộ nêu trên, do ông bà nhận chuyển nhượng lại của bà Phạm Thị Lan Hương ngày 06/01/2009, ông bà không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Nay do vợ chồng ông bà bận công tác, đề nghị tòa án cho ông bà vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng. Ông bà giữ nguyên ý kiến trình bày tại đơn này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà **Phạm Thị Lan Hương** trình bày:

Ngày 28/08/2007, bà đã nhận chuyển nhượng căn hộ 01 căn hộ chung cư số 1602, nhà CT9, khu đô thị mới Định Công, phường Định Công, quận Hoàng Mai, Hà Nội (nay là phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội) từ vợ chồng ông Phan Văn Anh và bà Lương Ngọc Thủy (cùng trú tại: Số 5 ngõ 104, Lê Trọng Tấn, Khương Mai, Thanh Xuân, Hà Nội) theo Hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở cao tầng (hợp đồng không công chứng, chứng thực). Giá bán căn hộ là: 820.000.000 VND. Bà đã thanh toán toàn bộ tiền mua căn hộ và đã nhận bàn giao nhà ở. Vợ chồng ông Phan Anh và bà Thủy cũng đã bàn giao toàn bộ giấy tờ gốc căn hộ nêu trên. Tại thời điểm chuyển nhượng, căn hộ trên vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất nên các bên chưa làm thủ tục công chứng, chứng thực được. Theo giấy tờ gốc căn hộ mà bà được bàn giao, bà được biết nguồn gốc căn hộ trên do ông Phan Văn Anh và bà Lương Ngọc Thủy nhận chuyển nhượng từ vợ chồng bà Trần Thị Thanh Thủy và ông Đỗ Mạnh H theo “Hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở cao tầng” và hợp đồng ủy quyền số công chứng 2871.06, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại phòng công chứng số 01 thành phố Hà Nội vào ngày 06/4/2006. Tại thời điểm mua bán giữa các bên, căn hộ vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất nên các bên chưa làm thủ tục công chứng, chứng thực được. Sau đó, ngày 06/01/2009, bà đã chuyển nhượng lại căn hộ trên cho chị gái bà là Phạm Lê H và anh rể là ông Vũ Mạnh H (Địa chỉ thường trú: số 110 Cát Cụt,

phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng), giá bán **820.000.000 VND**, đã nhận đủ tiền và giao nhà ở. Các bên có lập hợp đồng mua bán nhà ở, có người làm chứng nhưng không làm thủ tục công chứng, chứng thực vì thời điểm đó căn hộ trên vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Từ thời điểm nhận chuyển nhượng, vợ chồng chị Hoa và anh Hiệp đã nhận nhà và sử dụng ổn định từ năm 2009 đến nay, không có tranh chấp gì. Thực tế căn hộ đã chuyển nhượng xong từ lâu, việc mua bán, chuyển nhượng giữa các bên đã hoàn thành, bà đã nhận tiền và bàn giao căn hộ nên không có quyền lợi gì liên quan đến căn hộ nêu trên. Nay bà Phạm Lê H, ông Vũ Mạnh H đề nghị Tòa án công nhận quyền sở hữu hợp pháp của vợ chồng bà Hoa, ông Hiệp đối với căn hộ nêu trên, bà đồng ý và không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Nay do bà đang ở xa, đề nghị tòa án cho bà vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng. Bằng văn bản này, bà đề nghị Tòa án cho bà được ủy quyền cho chị gái bà là Phạm Lê Hoa (sinh năm 1969, CCCD: 031169000945 cấp ngày 08/07/2022; Địa chỉ thường trú: số 110 Cát Cụt, phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng) thay mặt bà được nhận toàn bộ văn bản tố tụng của tòa án.

Ngày 08/5/2026 và ngày 12/6/2026, Tòa án nhân dân khu vực 2 – Hà Nội đã tổ chức xem xét thẩm định tại chỗ và định giá (theo Quyết định Ủy thác thu thập chứng cứ số 622/2026/QĐ-UTTA ngày 23/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Hà Nội); Đối với tài sản là: Nhà, đất tại thửa đất số (2-2)-2, tờ bản đồ số 60, địa chỉ: C15+C16 - N3 Khu đô thị mới Định Công, phường Định Công, quận Hoàng Mai (nay là phường Phương Liệt), thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 068308 do Sở tài nguyên môi trường và nhà đất thành phố Hà Nội cấp ngày 17/7/2006 đứng tên ông Đỗ Mạnh H và bà Trần Thị Thanh Thủy. Theo đó, xác định nhà, đất tại địa chỉ trên như sau: Trên đất có 01 nhà bê tông 03 tầng + 01 tum, diện tích sử dụng là 271.60 m². Nhà đất này theo ông Hùng trình bày là do ông và vợ là bà Trần Thị Thanh Thủy đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên tiền mua nhà này còn có sự đóng góp của bố mẹ đẻ ông Hùng là ông Đỗ Xuân Hòa (đã mất năm 2023) và bà Trần Thị Mai. Giá trị đóng góp của bố mẹ ông là 1/2 giá trị ngôi nhà tại thời điểm mua (năm 2006) và phần giá trị này bố mẹ ông đã

tặng cho riêng cho ông. Ông không có ý kiến gì và vẫn xác định di sản thừa kế của bà Thủy là $\frac{1}{2}$ giá trị nhà đất này, tuy nhiên đề nghị tòa án xác định công sức đóng góp quản lý di sản của ông đối với tài sản này bằng $\frac{1}{2}$ giá trị di sản. Nhà đất này hiện nay ông không đưa vào sử dụng trong bất kỳ giao dịch dân sự nào khác. Nhà đất không có tranh chấp về mốc giới đối với các hộ liền kề. Giá trị thửa đất là: $97,5\text{m}^2 \times 79.894.000\text{đ}/\text{m}^2 = \mathbf{7.789.665.000\text{đ}}$ (Bảy tỷ, bảy trăm tám mươi chín triệu, sáu trăm sáu mươi lăm nghìn đồng chẵn). Giá trị nhà là: $8.258.400\text{đ}/\text{m}^2 \times 416,4\text{m}^2 = \mathbf{3.438.797.760\text{đ}}$ (Ba tỷ bốn trăm ba mươi tám triệu chín mươi bảy nghìn bảy trăm sáu mươi đồng). Tổng giá trị tài sản nhà đất là: $7.789.665.000\text{đ}$ (giá trị đất) + $3.438.797.760\text{đ}$ (giá trị nhà) = $\mathbf{11.228.462.760\text{đ}}$ (mười một tỷ, hai trăm hai mươi tám triệu, bốn trăm sáu mươi hai nghìn, bảy trăm sáu mươi đồng).

Cùng ngày, Tòa án nhân dân khu vực 2 – Hà Nội đã tổ chức xem xét thẩm định tại chỗ và định giá (theo Quyết định Ủy thác thu thập chứng cứ số 622/2026/QĐ-UTTA ngày 23/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Hà Nội); Đối với tài sản là: Nhà, đất tại thửa đất số 27, tờ bản đồ số 16-C-II-C, diện tích 135 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số 10111131307; Địa chỉ: Tổ 1 cụm 5 phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội (nay là địa chỉ 661 Vũ Tông Phan, phường Khương Đình, Hà Nội) do Sở địa chính nhà đất Hà Nội cấp ngày 19/9/2001, hồ sơ gốc số 5464.2001.QĐUB/28644.2001, đăng ký sang tên cho ông Đỗ Mạnh H và bà Trần Thị Thanh Thủy ngày 27/8/2003. Theo đó xác định hiện trạng của tài sản trên như sau: Trên đất không có công trình xây dựng. Hiện trạng đất có sơ đồ và số liệu đo đạc của Công ty cổ phần đo đạc địa chính và tài nguyên môi trường kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ. Giá trị thửa đất theo biên bản định giá tài sản là: $135\text{ m}^2 \times 87.020.000\text{đ}/\text{m}^2 = \mathbf{11.747.700.000\text{ đồng}}$ (Mười một tỷ, bảy trăm bốn mươi bảy triệu bảy trăm nghìn đồng).

Cũng trong ngày 08/5/2026 và ngày 12/6/2026, Tòa án nhân dân khu vực 2 – Hà Nội đã tổ chức xem xét thẩm định tại chỗ và định giá (theo Quyết định Ủy thác thu thập chứng cứ số 622/2026/QĐ-UTTA ngày 23/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Hà Nội); Đối với tài sản là: Căn hộ chung cư số 1602 nhà CT9, diện tích sàn: 68,7m², hình thức sở hữu: Riêng, tại thửa đất số

CT9, diện tích 2715,0m², hình thức sử dụng: sử dụng chung. Địa chỉ: Khu đô thị mới Định Công, phường Định Công, quận Hoàng Mai, Hà Nội (nay là phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội) theo giấy chứng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 555170 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 28/10/2014 đứng tên bà Trần Thị Thanh Thủy. Theo đó xác định hiện trạng của tài sản trên như sau: Căn hộ gồm có 02 phòng ngủ, 01 phòng khách, 01 phòng bếp và 02 vệ sinh. Hiện trạng căn hộ không có biến động gì so với thời điểm cấp giấy chứng nhận. Hiện nay trên căn hộ này có bà Phạm Lê H và chồng là ông Vũ Mạnh H sinh sống, ngoài ra không có ai ở nhờ, ở thuê trên căn hộ này. Giá trị căn hộ theo biên bản định giá tài sản là: 68,7m² x 7.924.80đ/m² = **544.433.760đ** (năm trăm bốn mươi bốn triệu, bốn trăm ba mươi ba nghìn bảy trăm sáu mươi đồng).

Ngày 08/6/2026, Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Hà Nội đã tổ chức xem xét thẩm định tại chỗ và định giá (theo Quyết định Ủy thác thu thập chứng cứ số 623/2026/QĐ-UTTA ngày 23/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Hà Nội); Đối với tài sản là: Nhà, đất tại thửa đất số 247, tờ bản đồ số 00, diện tích 305.1 m² tại địa chỉ xã Quang Minh, huyện Mê Linh, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là xã Quang Minh, thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 635397 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 20/5/2008, đứng tên công ty TNHH đầu tư và xây dựng Long Việt (chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thanh Thủy theo Hợp đồng số công chứng 117/2009-quyền số 01/VPCC, lập tại Văn phòng công chứng Hoàng Cầu, thành phố Hà Nội ngày 13/11/2009). Theo đó xác định hiện trạng của tài sản trên như sau: Về vị trí, thửa đất có địa chỉ mới tại số nhà 19, đường Trương Vi, khu biệt thự Long Việt, xã Quang Minh, thành phố Hà Nội. Thửa đất có tứ cận: Phía Bắc giáp nhà số 36 đường Bằng Lăng; Phía Nam giáp đường đi; Phía Tây giáp nhà số 9; Phía Đông giáp nhà số 13. Trên đất là nhà biệt thự liền kề 03 tầng, xây thô, chưa hoàn thiện, làm năm 2008. Tường 20, bê trù, hoa sắt, mái công. Do đó, tòa án xác định hiện trạng nhà đất không có biến động gì so với thời điểm cấp GCNQSD đất. Hiện tại trên đất không có ai thường xuyên sinh sống. Giá trị thửa đất là: 301,5m² x 35.000.000đ/m² = **10.552.500.000đ** (Mười tỷ, năm trăm năm mươi hai triệu, năm trăm nghìn đồng); Giá trị nhà là: 4,234,000đ/m² x 100m² x 3 x

36%=**457.272.000đ** (Bốn trăm năm mươi bảy triệu, hai trăm bảy mươi hai nghìn đồng); Giá trị tường là: $800.000 \times 13,19\text{m} \times 45\% = \mathbf{4.748.000đ}$ (Bốn triệu, bảy trăm bốn mươi tám nghìn đồng). Tổng giá trị tài sản là: **11.014.520.000 đồng** (mười một tỷ, không trăm mười bốn triệu, năm trăm hai mươi nghìn đồng).

Ngày 10/6/2026, Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Hà Nội đã tổ chức xem xét thẩm định tại chỗ và định giá đối với tài sản là: Nhà, đất tại thửa đất số 247, tờ bản đồ số 00, diện tích $92,68 \text{ m}^2$, tại địa chỉ: 235 Bạch Mai, phường Bạch Mai, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10107230462 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội cấp ngày 26/7/2001 đứng tên bà Trần Thị Thanh Thủy. Theo đó xác định hiện trạng của tài sản trên như sau: Nhà đất tại địa chỉ 235 Bạch Mai, phường Bạch Mai, Hà Nội nằm trên mặt đường Bạch Mai, Hà Nội. Từ trong nhà nhìn ra đường, bên tay trái giáp nhà số 237, bên tay phải giáp nhà số 233 Bạch Mai, đằng sau lưng nhà là ngõ đi nhỏ, đi thẳng ra phố Trại Găng. Nhà có 02 lối đi, cửa chính ở mặt phố Bạch Mai và 01 cửa ngách đi ra ngõ đi chung nhỏ ở sau nhà. Nhà có kết cấu bê tông cốt thép, 04 tầng. Theo ông Hùng trình bày: Năm 2001 khi ông mua ngôi nhà trên thì hiện trạng nhà đất giữ nguyên. Sau khi mua ông chỉ sơn lại các tầng, lợp sửa mái tôn, sửa nhà vệ sinh, ốp gỗ cầu thang, lát lại trần nhà. Ngoài ra, không coi nói, xây dựng thêm hạng mục nào khác. Do đó, tòa án xác định hiện trạng nhà đất không có biến động gì so với thời điểm cấp GCNQSD đất. Hiện nay ông chỉ sử dụng địa chỉ này làm việc, không có ai sinh sống thường xuyên ở đây. Giá trị quyền sử dụng đất là: $92,68 \text{ m}^2 \times 450.000.000 \text{ đồng/m}^2 = \mathbf{41.706.000.000 \text{ đồng}}$ (bốn mươi một tỷ, bảy trăm linh sáu triệu đồng); Giá trị xây dựng trên đất $7.416.000 \text{ đồng} \times 25\% \times 404,8 \text{ m}^2 = \mathbf{750.499.000 \text{ đồng}}$ (bảy trăm năm mươi triệu, bốn trăm chín mươi chín nghìn đồng). Tổng giá trị quyền sử dụng đất và giá trị xây dựng trên đất là: $41.706.000.000 \text{ đồng} + 750.499.000 \text{ đồng} = \mathbf{42.456.499.000 \text{ đồng}}$ (bốn mươi hai tỷ, bốn trăm năm mươi sáu triệu, bốn trăm chín mươi chín nghìn đồng).

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – **Công ty cổ phần Tập đoàn Ecopark** cung cấp theo thông báo giao nộp tài liệu, chứng cứ số 2209/2026/TB-TA ngày 01/7/2026 của Tòa án nhận thấy:

Hóa đơn giá trị gia tăng số 0009407 ngày 28/10/2015 ghi nhận bà Trần Thị Thanh Thủy đã nộp đối với căn hộ theo Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số HĐMB/ Vihajico-MMS-168A ngày 23/10/2015, diện tích 470 m², tại Biệt thự số MMS-168A khu Biệt thự Mimosa Valley theo Khu Đô thị Thương mại và Du lịch Văn Giang (ECOPARK) huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên là: **2.242.455.079 VNĐ**. Do đó, tòa án xác định di sản thừa kế của bà Thủy đối với tài sản trên là $\frac{1}{2}$ tổng giá trị thanh toán ngày 28/10/2015 là: **1.121.227.540 VNĐ** (Một tỷ, một trăm hai mươi một triệu, hai trăm hai mươi bảy nghìn, năm trăm bốn mươi đồng).

Đối với căn hộ theo Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số HĐMB/Vihajico-THA-175 ngày 09/10/2015, diện tích 320.54 m², tại nhà phố số THA-175 khu Nhà phố Thảo Nguyên theo dự án Khu Đô thị Thương mại và Du lịch Văn Giang (ECOPARK) huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên, theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0009468 ngày 30/10/2015, hợp đồng, phụ lục hợp đồng xác định ông Đỗ Mạnh H thanh toán: **839.446.139 VNĐ**. Do đó, tòa án xác định di sản thừa kế của bà Thủy đối với tài sản trên là $\frac{1}{2}$ tổng giá trị thanh toán ngày 23/10/2015 là: **419.723.070 VNĐ** (Bốn trăm mười chín triệu, bảy trăm hai mươi ba nghìn, không trăm bảy mươi đồng).

Ngày 23/6/2026, tại biên bản lấy lời khai tại Tòa án và biên bản hòa giải, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là **ông Trần Văn C** và bà **Tô Thị Minh Đức** trình bày:

Ông bà hoàn toàn đồng ý với các biên bản thẩm định tại chỗ tài sản và định giá tài sản của Tòa án, đồng ý với toàn bộ giá trị di sản được định giá và không có ý kiến gì khác. Về kỹ phần của ông bà được hưởng từ di sản của bà Trần Thị Thanh Thủy để lại, ông bà đồng ý nhận kỹ phần bằng tiền, và thống nhất nhận lại kỹ phần này từ ông Đỗ Mạnh H là: **6.700.000.000 đồng** (sáu tỷ, bảy trăm triệu đồng) cho mỗi người. Tổng số tiền ông Hùng thanh toán lại kỹ phần cho ông bà là: **13.400.000.000 đồng** (mười ba tỷ, bốn trăm triệu đồng). Tuy nhiên, $\frac{1}{2}$ kỹ phần của ông bà tương đương **6.700.000.000 đồng** (sáu tỷ, bảy trăm triệu đồng), ông bà thống nhất tặng cho 02 cháu gái là Đỗ Thu P và Đỗ Trần Thu T nên ông bà chỉ nhận phần kỹ phần bằng tiền mặt là: **6.700.000.000 đồng** (sáu tỷ, bảy trăm triệu đồng). Ngoài ra, ông bà không có

ý kiến gì khác. Về công sức tôn tạo, xây dựng, quản lý di sản và những chi phí khác liên quan đến di sản thừa kế, ông bà hoàn toàn nhất trí với ông Hùng. Ông bà cũng đồng ý với ông Hùng bao gồm cả việc tặng cho $\frac{1}{2}$ kỷ phần của ông bà cho mỗi cháu Phương và Trà là: 3.350.000.000 đồng/mỗi người (ba tỷ, ba trăm năm mươi triệu đồng).

Tại biên bản lấy lời khai tại Tòa án ngày 18/7/2026, bị đơn là chị Đỗ Trần Thu T trình bày:

Chị hoàn toàn đồng ý với các biên bản thẩm định tại chỗ tài sản và định giá tài sản của Tòa án, đồng ý với toàn bộ giá trị tài sản là di sản được định giá và không có ý kiến gì khác. Về công sức tôn tạo, xây dựng, quản lý di sản và những chi phí khác liên quan đến di sản thừa kế, chị hoàn toàn nhất trí với ông Hùng. Về kỷ phần thừa kế của mẹ chị là bà Trần Thị Thanh Thủy, chị cũng hoàn toàn nhất trí với ông Hùng về việc để ông Hùng được nhận toàn bộ quyền sở hữu, sử dụng đối với di sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản của bà Thủy để lại và ông Hùng có nghĩa vụ thanh toán lại cho chị kỷ phần bằng tiền mặt theo quy định của pháp luật. Chị đồng ý nhận kỷ phần tặng cho là 3.350.000.000 đồng của ông bà ngoại là ông Trần Văn Đức và bà Tô Thị Minh Đức.

Tại biên bản lấy lời khai tại Tòa án ngày 18/7/2026, Nguyên đơn – ông Đỗ Mạnh H trình bày:

Ông hoàn toàn đồng ý với các biên bản thẩm định tại chỗ tài sản và định giá tài sản của Tòa án, đồng ý với toàn bộ giá trị tài sản là di sản được định giá và không có ý kiến gì khác. Đối với ý kiến của bị đơn là chị Đỗ Trần Thu T, ông hoàn toàn đồng ý. Ông đồng ý nhận kỷ phần thừa kế của bà Trần Thị Thanh Thủy bằng hiện vật của chị Trà, ông Trần Văn C và bà Tô Minh Đức, đồng ý nhận toàn quyền sở hữu, sử dụng đối với nhà đất là di sản thừa kế của bà Thủy là: Nhà, đất tại thửa đất số (2-2)-2, tờ bản đồ số 60, địa chỉ: C15+C16 - N3 Khu đô thị mới Định Công, phường Định Công, quận Hoàng Mai (nay là phường Phương Liệt), thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 068308 do Sở tài nguyên môi trường và nhà đất thành phố Hà Nội cấp ngày 17/7/2006 đứng tên ông Đỗ Mạnh H và bà Trần Thị Thanh Thủy; Nhà, đất tại thửa đất số 247, tờ bản đồ số 00, diện tích 305.1 m² tại địa chỉ xã Quang Minh,

huyện Mê Linh, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là xã Quang Minh, thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 635397 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 20/5/2008, đứng tên công ty TNHH đầu tư và xây dựng Long Việt (chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thanh Thủy theo Hợp đồng số công chứng 117/2009-quyền số 01/VPCC, lập tại Văn phòng công chứng Hoàng Cầu, thành phố Hà Nội ngày 13/11/2009); Nhà, đất tại thửa đất số 247, tờ bản đồ số 00, diện tích 92,68 m², tại địa chỉ: 235 Bạch Mai, phường Bạch Mai, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10107230462 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội cấp ngày 26/7/2001 đứng tên bà Trần Thị Thanh Thủy; Nhà ở hình thành trong tương lai theo Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số HĐMB/Vihajico-THA-175 ngày 09/10/2015, nhà phố số THA-175, khu Nhà phố Thảo Nguyên, dự án Khu Đô thị Thương mại và Du lịch Văn Giang (ECOPARK) huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên giữa Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Việt Hưng (Vihajico) và ông Đỗ Mạnh H; Nhà ở hình thành trong tương lai theo Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số HĐMB/ Vihajico-MMS-168A ngày 23/10/2015, Biệt thự số: MMS-168A, khu Biệt thự Mimosa Valley, dự án Khu Đô thị Thương mại và Du lịch Văn Giang (ECOPARK) huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên giữa Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Việt Hưng (Vihajico) và bà Trần Thị Thanh Thủy.

Đồng thời, ông Hùng nhất trí thanh toán lại kỷ phần bằng tiền mặt cho ông Trần Văn C, bà Tô Minh Đức là: **6.700.000.000 đồng** (*sáu tỷ, bảy trăm triệu đồng*) và đồng ý thanh toán lại cho chị Phương, chị Trà đối với kỷ phần ông Cúc, bà Đức tặng cho riêng 02 cháu gái Phương và Trà mỗi người là **3.350.000.000 đồng**, tổng cộng: **6.700.000.000 đồng** (*sáu tỷ, bảy trăm triệu đồng*).

Đối với kỷ phần của chị Đỗ Thu P, ông đề nghị Tòa án chia cho chị Phương được nhận di sản bằng hiện vật là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với: Nhà, đất tại thửa đất số 27, tờ bản đồ số 16-C-II-C, diện tích 135 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số 10111131307; Địa chỉ: Tổ 1 cụm 5 phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội (nay là địa chỉ 661 Vũ Tông Phan, phường Khương Đình, Hà

Nội) do Sở địa chính nhà đất Hà Nội cấp ngày 19/9/2001, hồ sơ gốc số 5464.2001.QĐUB/28644.2001, đăng ký sang tên cho ông Đỗ Mạnh H và bà Trần Thị Thanh Thủy ngày 27/8/2003. Nếu giá trị tài sản này ít hơn so với kỷ phần từ di sản thừa kế của chị Phương được nhận từ bà Thủy và được tặng cho từ ông Cúc, bà Đức thì ông sẽ thanh toán phần chênh lệch. Nếu giá trị tài sản này nhiều hơn, ông đồng ý tự nguyện tặng cho chị Phương giá trị còn lại từ kỷ phần của ông.

Về công sức đóng góp, quản lý di sản ông có ý kiến như sau: Đối với nhà, đất tại thửa đất số (2-2)-2, tờ bản đồ số 60, địa chỉ: C15+C16 - N3 Khu đô thị mới Định Công, phường Định Công, quận Hoàng Mai (nay là phường Phương Liệt), thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 068308 do Sở tài nguyên môi trường và nhà đất thành phố Hà Nội cấp ngày 17/7/2006. Nhà đất này theo do ông và vợ là bà Trần Thị Thanh Thủy đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên tiền mua nhà này còn có sự đóng góp của bố mẹ đẻ ông Hùng là ông Đỗ Xuân Hòa (đã mất năm 2023) và bà Trần Thị Mai. Giá trị đóng góp của bố mẹ ông là $\frac{1}{2}$ giá trị nhà đất tại thời điểm mua (năm 2006) và phần giá trị này bố mẹ ông đã tặng cho riêng cho ông. Ông không có ý kiến gì và vẫn xác định di sản thừa kế của bà Thủy là $\frac{1}{2}$ giá trị nhà đất này. Tuy nhiên, đề nghị tòa án xác định công sức đóng góp của ông đối với việc quản lý di sản này bằng $\frac{1}{2}$ giá trị di sản là: **2.807.115.690 đồng**. Đối với các nghĩa vụ về tài sản và các khoản chi phí khác liên quan đến thừa kế như: Chi phí mai táng... ông không có yêu cầu gì. Đối với các chi phí tố tụng như thẩm định, định giá tài sản ông tự nguyện chịu cả, không yêu cầu các đồng thừa kế phải thanh toán.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn giữ nguyên ý kiến trình bày tại các bản tự khai, biên bản hòa giải, đơn trình bày và ý kiến trình bày tại biên bản lấy lời khai tại Tòa án ngày 18.7.2026. Riêng đối với kỷ phần của chị Đỗ Thu P, trước đó ông đề nghị Tòa án chia cho chị Phương được nhận di sản bằng hiện vật là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với: Nhà, đất tại thửa đất số 27, tờ bản đồ số 16-C-II-C, diện tích 135 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số 10111131307; Địa chỉ: Tổ 1 cụm 5 phường Khương

Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội (nay là địa chỉ 661 Vũ Tông Phan, phường Khương Đình, Hà Nội). Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay ông đề nghị Tòa án cho ông được hưởng kỷ phần bằng hiện vật là nhà đất này và thanh toán lại cho chị Phương kỷ phần bằng tiền.

Bị đơn xin vắng mặt tại phiên tòa và có ý kiến giữ nguyên quan điểm như ý kiến trình bày tại biên bản lấy lời khai tại Tòa án ngày 18.7.2026.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn C và bà Tô Thị Minh Đức giữ nguyên ý kiến như đã trình bày trước đó tại tòa án. Về kỷ phần của ông bà được hưởng từ di sản của bà Trần Thị Thanh Thủy để lại, ông bà đồng ý nhận kỷ phần bằng tiền, và thống nhất nhận lại kỷ phần này từ ông Đỗ Mạnh H là: **6.700.000.000 đồng** (*sáu tỷ, bảy trăm triệu đồng*) cho mỗi người. Tổng số tiền ông Hùng thanh toán lại kỷ phần cho ông bà là: **13.400.000.000 đồng** (*mười ba tỷ, bốn trăm triệu đồng*). Tuy nhiên, $\frac{1}{2}$ kỷ phần của ông bà tương đương **6.700.000.000 đồng** (*sáu tỷ, bảy trăm triệu đồng*), ông bà thống nhất tặng cho 02 cháu gái là Đỗ Thu P và Đỗ Trần Thu T nên ông bà chỉ nhận phần kỷ phần bằng tiền mặt là: **6.700.000.000 đồng** (*sáu tỷ, bảy trăm triệu đồng*). Ngoài ra, ông bà không có ý kiến gì khác. Về công sức tôn tạo, xây dựng, quản lý di sản và những chi phí khác liên quan đến di sản thừa kế, ông bà hoàn toàn nhất trí với ông Hùng. Ông bà cũng đồng ý với ông Hùng bao gồm cả việc ông Hùng thanh toán lại $\frac{1}{2}$ kỷ phần mà ông bà tặng cho mỗi cháu Phương và Trà là: 3.350.000.000 đồng (*ba tỷ, ba trăm năm mươi triệu đồng*).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập – Ông **Vũ Mạnh H** và bà **Phạm Lê H** giữ nguyên yêu cầu độc lập như đã trình bày tại Tòa án:

- Đề nghị tòa án xác định: Căn hộ chung cư số 1602 nhà CT9, diện tích sàn: 68,7 m², hình thức sở hữu: Riêng, tại thửa đất số CT9, diện tích 2715,0 m², hình thức sử dụng: sử dụng chung tại địa chỉ: Khu đô thị mới Định Công, phường Định Công, quận Hoàng Mai, Hà Nội (nay là phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 555170 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 28/10/2014 đứng tên bà Trần Thị Thanh Thủy không phải là di sản thừa kế của bà Thủy.

- Đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực pháp lý của các văn bản chuyển nhượng tài sản là căn hộ trên, bao gồm: Văn bản chuyển nhượng ngày 06/04/2006 giữa bà Trần Thị Thanh Thủy và ông Đỗ Mạnh H; Văn bản chuyển nhượng ngày 28/08/2007 giữa ông Phan Văn Anh, bà Lương Ngọc Thủy và bà Phạm Thị Lan Hương; Văn bản chuyển nhượng ngày 06/01/2009 giữa bà Phạm Thị Lan Hương và vợ chồng tôi là Phạm Lê H, Vũ Mạnh H là hợp pháp; Đồng thời công nhận quyền sở hữu hợp pháp của vợ chồng ông Hiệp, bà Hoa đối với căn hộ nêu trên để ông bà hoàn thiện thủ tục sang tên căn hộ. Đối với những vấn đề khác: Ông bà không yêu cầu.

Đại diện VKSND Khu vực 3 – Hà Nội phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về trình tự giải quyết vụ án; Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình..

Về nội dung giải quyết vụ án:

Về thời điểm mở thừa kế: Bà Trần Thị Thanh Thủy mất ngày 21/11/2015 do đó thời điểm mở thừa kế đối với phần di sản bà Thủy được xác định là 21/11/2015.

Về thời hiệu khởi kiện: Thời hiệu khởi kiện yêu cầu chia di sản là 10 năm kể từ thời điểm mở thừa kế đối với di sản là động sản, nguyên đơn đã thực hiện quyền khởi kiện trong thời hạn luật định (Điều 623, điều 688 BLDS 2015).

- Về xác định di sản thừa kế: Nguồn gốc di sản: Ông Đỗ Mạnh H và bà Trần Thị Thanh Thủy kết hôn trên cơ sở tự nguyện, có đăng ký kết hôn. Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, biên bản thẩm định tại chỗ, biên bản định giá tài sản, lời khai của các đương sự và căn cứ Điều 33, Điều 40 Luật hôn nhân gia đình năm 2014 có cơ sở xác định: Di sản thừa kế của bà Trần Thị Thanh Thủy là $\frac{1}{2}$ giá trị khối tài sản được lập trong thời kỳ hôn nhân của ông Đỗ Mạnh H và bà Trần Thị Thanh Thủy, cụ thể như sau: Nhà, đất tại thửa đất số (2-2)-2, tờ bản đồ số 60, địa chỉ: C15+C16 - N3 Khu đô thị mới Định Công, phường Định Công, quận Hoàng Mai (nay là phường Phương Liệt), thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 068308 do Sở tài nguyên môi

trường và nhà đất thành phố Hà Nội cấp ngày 17/7/2006 đứng tên ông Đỗ Mạnh H và bà Trần Thị Thanh Thủy. Giá trị tài sản là: 11.228.462.760đ; Nhà, đất tại thửa đất số 27, tờ bản đồ số 16-C-II-C, diện tích 135 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số 10111131307; Địa chỉ: Tổ 1 cụm 5 phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội (nay là địa chỉ 661 Vũ Tông Phan, phường Khương Đình, Hà Nội) do Sở địa chính nhà đất Hà Nội cấp ngày 19/9/2001, hồ sơ gốc số 5464.2001.QĐUB/28644.2001, đăng ký sang tên cho ông Đỗ Mạnh H và bà Trần Thị Thanh Thủy ngày 27/8/2003. Giá trị tài sản là 11.747.700.000 đồng; Nhà, đất tại thửa đất số 247, tờ bản đồ số 00, diện tích 305.1 m² tại địa chỉ xã Quang Minh, huyện Mê Linh, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là xã Quang Minh, thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 635397 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 20/5/2008, đứng tên công ty TNHH đầu tư và xây dựng Long Việt (chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thanh Thủy theo Hợp đồng số công chứng 117/2009-quyền số 01/VPCC, lập tại Văn phòng công chứng Hoàng Cầu, thành phố Hà Nội ngày 13/11/2009). Giá trị tài sản là: 11.014.520.000 đồng; Nhà, đất tại thửa đất số 247, tờ bản đồ số 00, diện tích 92,68 m², tại địa chỉ: 235 Bạch Mai, phường Bạch Mai, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10107230462 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hà nội cấp ngày 26/7/2001 đứng tên bà Trần Thị Thanh Thủy. Giá trị tài sản là: 42.456.499.000 đồng.

Đối với nhà phố số THA-175, khu Nhà phố Thảo Nguyên, dự án Khu Đô thị Thương mại và Du lịch Văn Giang (ECOPARK) huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên theo Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số HĐMB/Vihajico-THA-175 ngày 09/10/2015, giữa Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Việt Hưng (Vihajico) và ông Đỗ Mạnh H. Tổng số tiền thanh toán đợt 01 theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0009468 ngày 30/10/2015 là: 839.446.139 đồng; Đối với Biệt thự số: MMS-168A, khu Biệt thự Mimosa Valley, dự án Khu Đô thị Thương mại và Du lịch Văn Giang (ECOPARK) huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên theo Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số HĐMB/ Vihajico-MMS-168A ngày 23/10/2015, giữa Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Việt Hưng (Vihajico) và bà Trần Thị Thanh Thủy. Tổng số tiền thanh toán đợt 01 theo hóa đơn giá trị gia tăng số

0009407 ngày 28/10/2015 là: 2.242.455.079 đồng. Như vậy, tổng giá trị di sản thừa kế của bà Trần Thị Thanh Thủy là: 39.764.541.489 đồng.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ thể hiện: Nhà, đất tại thửa đất số (2-2)-2, tờ bản đồ số 60, địa chỉ: C15+C16 - N3 Khu đô thị mới Định Công, phường Định Công, quận Hoàng Mai (nay là phường Phương Liệt), thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 068308 do Sở tài nguyên môi trường và nhà đất thành phố Hà Nội cấp ngày 17/7/2006 đứng tên ông Đỗ Mạnh H và bà Trần Thị Thanh Thủy. Theo như ông Hùng trình bày, nguồn gốc nhà đất nêu trên có $\frac{1}{2}$ giá trị là công sức đóng góp của cụ Đỗ Xuân Hoa, cụ Trần Thị Mai (bố mẹ đẻ của ông Hùng). Bên cạnh đó, ông Hùng là hiện đang quản lý di sản, các đồng thừa kế khác là chị Trà, bà Tô Thị Minh Đức, ông Trần Văn C đều đồng ý với ý kiến xác định ông Hùng có công sức tôn tạo, xây dựng, quản lý di sản và những chi phí khác liên quan đến di sản thừa kế do đó căn cứ điều, xác định giá trị công sức đóng góp của ông Hùng là $\frac{1}{2}$ do sản, tương đương 2.807.115.690 đồng. Như vậy, căn cứ điều 658 BLDS 2015, di sản thừa kế của bà Thủy được xác định là : 39.764.541.489 đồng – 2.807.115.690 đồng = 36.957.425.699 đồng.

Xét yêu cầu chia thừa kế:

Bà Trần Thị Thanh Thủy mất ngày 21/11/2015, do đó di sản thừa kế của bà Thủy được chia theo pháp luật. Hàng thừa kế thứ nhất: Ông Đỗ Mạnh H (chồng bà Thủy); Chị Đỗ Thu P (con của bà Thủy) ; Chị Đỗ Trần Thu T (con bà Thủy); Ông Trần Văn C và bà Tô Thị Minh Đức (bố mẹ đẻ của bà Thủy).

Về chia theo giá trị:

Như đã phân tích ở trên, di sản thừa kế của bà Trần Thị Thanh Thủy được xác định là 36.957.425.799 đồng. Hàng thừa kế thứ nhất của bà Thủy gồm ông Hùng, chị Phương, chị Trà, ông Cúc, bà Đức do đó xác định giá trị của 01 kỳ phần thừa kế là 36.957.425.799 đồng : 5 = 7.391.485.160 đồng Ngoài ra, ông Trần Văn C, bà Tô Thị Minh Đức có ý kiến về việc ông bà tự nguyện nhận lại kỳ phần bằng tiền từ nguyên đơn, mỗi người là 6.700.000.000 đồng. Trong đó, $\frac{1}{2}$ kỳ phần của ông bà tương đương 6.700.000.000 đồng ông bà thống nhất tặng cho chị Đỗ Thu P và Đỗ Trần Thu T. Bị đơn là chị Trà cũng có ý kiến về việc bị đơn đồng ý để nguyên đơn là ông Hùng nhận toàn bộ quyền sở hữu, sử dụng

đối với di sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do bà Thủy để lại. Do đó, ông Hùng có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị kỷ phần thừa kế cho ông Cúc, bà Đức, chị Trà. Kỷ phần của Cúc, bà Đức : 6.700.000.000 đồng. Kỷ phần của chị Trà: 10.741.485.160 đồng. Kỷ phần của chị Phương : 10.741.485.160 đồng.

Về chia theo hiện vật: Do các đồng thừa kế đều có ý kiến về việc kỷ phần thừa kế bằng tiền mặt do đó nguyên đơn là ông Hùng có toàn quyền sở hữu đối với các di sản thừa kế của bà Thủy và được toàn quyền sở hữu đối với khối tài sản sau, cụ thể:

- Nhà, đất tại thửa đất số (2-2)-2, tờ bản đồ số 60, địa chỉ: C15+C16 - N3 Khu đô thị mới Định Công, phường Định Công, quận Hoàng Mai (nay là phường Phương Liệt), thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 068308 do Sở tài nguyên môi trường và nhà đất thành phố Hà Nội cấp ngày 17/7/2006 đứng tên ông Đỗ Mạnh H và bà Trần Thị Thanh Thủy;

- Nhà, đất tại thửa đất số 247, tờ bản đồ số 00, diện tích 305.1 m² tại địa chỉ xã Quang Minh, huyện Mê Linh, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là xã Quang Minh, thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 635397 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 20/5/2008, đứng tên công ty TNHH đầu tư và xây dựng Long Việt (chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thanh Thủy theo Hợp đồng số công chứng 117/2009-quyển số 01/VPCC, lập tại Văn phòng công chứng Hoàng Cầu, thành phố Hà Nội ngày 13/11/2009);

- Nhà, đất tại thửa đất số 247, tờ bản đồ số 00, diện tích 92,68 m², tại địa chỉ: 235 Bạch Mai, phường Bạch Mai, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10107230462 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hà nội cấp ngày 26/7/2001 đứng tên bà Trần Thị Thanh Thủy;

- Nhà, đất tại thửa đất số 27, tờ bản đồ số 16-C-II-C, diện tích 135 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số 10111131307; Địa chỉ: Tổ 1 cụm 5 phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội (nay là địa chỉ 661 Vũ Tông Phan, phường Khương Đình, Hà Nội) do Sở địa chính nhà đất Hà Nội cấp ngày 19/9/2001, hồ sơ gốc số 5464.2001.QĐUB/28644.2001, đăng ký sang tên cho ông Đỗ Mạnh H và bà Trần Thị Thanh Thủy ngày 27/8/2003

- Nhà phố số THA-175, khu Nhà phố Thảo Nguyên, dự án Khu Đô thị Thương mại và Du lịch Văn Giang (ECOPARK) huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên theo Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số HĐMB/Vihajico-THA-175 ngày 09/10/2015, giữa Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Việt Hưng (nay là công ty cổ phần tập đoàn Ecopark) và ông Đỗ Mạnh H;

- Biệt thự số: MMS-168A, khu Biệt thự Mimosa Valley, dự án Khu Đô thị Thương mại và Du lịch Văn Giang (ECOPARK) huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên theo Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số HĐMB/Vihajico-MMS-168A ngày 23/10/2015, giữa Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Việt Hưng (nay là công ty cổ phần tập đoàn Ecopark) và bà Trần Thị Thanh Thủy.

Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Vũ Mạnh H, bà Phạm Lê H:

Căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015, xác định: Hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở cao tầng ngày 06/4/2006 giữa bà Trần Thị Thanh Thủy, ông Đỗ Mạnh H và ông Phan Văn Anh; Hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở cao tầng ngày 06/4/2006 giữa bà Trần Thị Thanh Thủy, ông Đỗ Mạnh H và ông Phan Văn Anh; Hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở cao tầng ngày 06/01/2009 giữa bà Phạm Thị Lan Hương và bà Phạm Lê H có hiệu lực pháp luật, ràng buộc quyền và nghĩa vụ giữa các bên. Yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Ông Vũ Mạnh H và bà Phạm Lê H có cơ sở chấp nhận.

Về án phí: Tòa án xác định mức án phí theo quy định của BLTTDS 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Đỗ Mạnh H khởi kiện vụ án dân sự tranh chấp về thừa kế tài sản đối với người bị kiện là chị Đỗ Trần Thu T, cư trú tại C16, N3 khu đô thị mới Định Công, phường Định Công, quận

Hoàng Mai, thành phố Hà Nội. Căn cứ khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Hà Nội.

[2] Về việc xét xử trong trường hợp đương sự vắng mặt tại phiên tòa: Tòa án đã triệu tập phiên tòa hợp lệ lần thứ hai, chị Đỗ Thu P và công ty cổ phần Tập đoàn Ecopark là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập vắng mặt.

Căn cứ vào lời khai của các đương sự trong vụ án, không xác định được địa chỉ cư trú hiện tại của chị Phương. Qua biên bản xác minh tại cơ quan công an, tòa án xác định địa chỉ cư trú cuối cùng của chị Phương tại 235 Bạch Mai, phường Bạch Mai, Hà Nội. Việc ông Hùng cung cấp địa chỉ của người liên quan được coi là đã ghi đúng địa chỉ theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tòa án đã tiến hành niêm yết đồng thời tiến hành thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định tại Điều 180 Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt chị Đỗ Thu P và công ty cổ phần Tập đoàn Ecopark.

[3] Về thời điểm mở thừa kế: Bà Trần Thị Thanh Thủy, sinh năm 1964 đã chết ngày 21/11/2015 (theo Giấy chứng tử số 17/2015 quyền số 01/2015 ngày 25/11/2015), khi chết không để lại di chúc. Từ đó xác định thời điểm mở thừa kế là ngày 21/11/2015.

[4] Về xác định hàng thừa kế, quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở để Tòa án xác định: Bà Trần Thị Thanh Thủy (sinh năm 1964, mất ngày 21/11/2015), khi còn sống bà sinh sống tại thửa đất số (2-2)-2, tờ bản đồ 60 lập năm 2006, địa chỉ C16 N3 khu đô thị mới Định Công, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội. Bà và ông Đỗ Mạnh H kết hôn năm 1995 theo Giấy CNKH số 52 quyền số 07 ngày 29/8/1995 của Ủy ban nhân dân phường Bách Khoa, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Giữa hai ông bà có 02 người con đẻ là: Đỗ Thu P, sinh năm 1994 và Đỗ Trần Thu T, sinh năm 1999 (theo Giấy khai sinh số 76 quyền số 07 ngày 05/9/1995 và Giấy khai sinh số 145 quyền số 01 ngày 21/9/1999 của Ủy

ban nhân dân phường Bách Khoa, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội). Ngoài ra ông Hùng và bà Thủy không có con nuôi, con đẻ nào khác. Bà Trần Thị Thanh Thủy có bố mẹ đẻ là cụ Trần Văn C, sinh năm 1939 và cụ Tô Thị Minh Đức, sinh năm 1939 (theo giấy khai sinh số 126 ngày 29/12/1964 của Ủy ban hành chính xã Quyết Tiến, huyện Gia Lâm, Hà Nội). Ngoài bố mẹ đẻ, bà Thủy không có bố mẹ nuôi nào khác. Như vậy Tòa án có cơ sở xác định: Hàng thừa kế thứ nhất theo pháp luật của bà Trần Thị Thanh Thủy gồm 05 người sau: Ông Đỗ Mạnh H; Chị Đỗ Thu P; Chị Đỗ Trần Thu T; Ông Trần Văn C và bà Tô Thị Minh Đức.

[5] Về di sản thừa kế: Ông Đỗ Mạnh H và bà Trần Thị Thanh Thủy kết hôn trên cơ sở tự nguyện, có đăng ký kết hôn năm 1995. Căn cứ Điều 33, Điều 40 Luật hôn nhân gia đình năm 2014 và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, biên bản thẩm định tại chỗ, biên bản định giá tài sản, lời khai của các đương sự và căn cứ có cơ sở xác định: Di sản thừa kế của bà Trần Thị Thanh Thủy là $\frac{1}{2}$ giá trị khối tài sản được lập trong thời kỳ hôn nhân của ông Đỗ Mạnh H và bà Trần Thị Thanh Thủy, cụ thể như sau:

[5.1] Nhà, đất tại thửa đất số (2-2)-2, tờ bản đồ số 60, địa chỉ: C15+C16 - N3 Khu đô thị mới Định Công, phường Định Công, quận Hoàng Mai (nay là phường Phương Liệt), thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 068308 do Sở tài nguyên môi trường và nhà đất thành phố Hà Nội cấp ngày 17/7/2006 đứng tên ông Đỗ Mạnh H và bà Trần Thị Thanh Thủy.

Giá trị tài sản là: **11.228.462.760đ** (mười một tỷ, hai trăm hai mươi tám triệu, bốn trăm sáu mươi hai nghìn, bảy trăm sáu mươi đồng); Giá trị di sản thừa kế là: **5.614.231.380 đồng** (năm tỷ sáu trăm mười bốn triệu, hai trăm ba mươi một nghìn, ba trăm tám mươi đồng).

[5.2] Nhà, đất tại thửa đất số 27, tờ bản đồ số 16-C-II-C, diện tích 135 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số 10111131307; Địa chỉ: Tổ 1 cụm 5 phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội (nay là địa chỉ 661 Vũ Tông Phan, phường Khương Đình, Hà Nội) do Sở địa chính nhà đất Hà Nội cấp ngày 19/9/2001, hồ sơ gốc số 5464.2001.QĐUB/28644.2001, đăng ký sang tên cho ông Đỗ Mạnh H và bà Trần Thị Thanh Thủy ngày 27/8/2003. Giá trị tài sản là **11.747.700.000 đồng** (Mười một tỷ, bảy trăm bốn mươi bảy

triệu bảy trăm nghìn đồng); Giá trị di sản thừa kế là: **5.873.850.000 đồng** (*năm tỷ, tám trăm bảy mươi ba triệu, tám trăm năm mươi nghìn đồng*).

[5.3] Nhà, đất tại thửa đất số 247, tờ bản đồ số 00, diện tích 305.1 m² tại địa chỉ xã Quang Minh, huyện Mê Linh, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là xã Quang Minh, thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 635397 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 20/5/2008, đứng tên công ty TNHH đầu tư và xây dựng Long Việt (chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thanh Thủy theo Hợp đồng số công chứng 117/2009-quyển số 01/VPCC, lập tại Văn phòng công chứng Hoàng Cầu, thành phố Hà Nội ngày 13/11/2009). Giá trị tài sản là: **11.014.520.000 đồng** (*mười một tỷ, không trăm mười bốn triệu, năm trăm hai mươi nghìn đồng*); Giá trị di sản thừa kế là: **5.507.260.000 đồng** (*năm tỷ, năm trăm linh bảy triệu, hai trăm sáu mươi nghìn đồng*).

[5.4] Nhà, đất tại thửa đất số 247, tờ bản đồ số 00, diện tích 92,68 m², tại địa chỉ: 235 Bạch Mai, phường Bạch Mai, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10107230462 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hà nội cấp ngày 26/7/2001 đứng tên bà Trần Thị Thanh Thủy. Giá trị tài sản là: **42.456.499.000 đồng** (*bốn mươi hai tỷ, bốn trăm năm mươi sáu triệu, bốn trăm chín mươi chín nghìn đồng*); Giá trị di sản thừa kế là: **21.228.249.500 đồng** (*hai mươi một tỷ, hai trăm hai mươi tám triệu, hai trăm bốn mươi chín nghìn, năm trăm đồng*).

[5.5] Đối với nhà phố số THA-175, khu Nhà phố Thảo Nguyên, dự án Khu Đô thị Thương mại và Du lịch Văn Giang (ECOPARK) huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên theo Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số HĐMB/Vihajico-THA-175 ngày 09/10/2015, giữa Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Việt Hưng (Vihajico) và ông Đỗ Mạnh H. Tổng số tiền thanh toán đợt 01 theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0009468 ngày 30/10/2015 là: **839.446.139 đồng**; Xác định giá trị di sản thừa kế là: **419.723.070 đồng** (*Bốn trăm mười chín triệu, bảy trăm hai mươi ba nghìn, không trăm bảy mươi đồng*).

[5.6] Đối với Biệt thự số: MMS-168A, khu Biệt thự Mimosa Valley, dự án Khu Đô thị Thương mại và Du lịch Văn Giang (ECOPARK) huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên theo Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số HĐMB/ Vihajico-MMS-168A ngày 23/10/2015, giữa Công ty cổ phần đầu tư

và phát triển đô thị Việt Hưng (Vihajico) và bà Trần Thị Thanh Thủy. Tổng số tiền thanh toán đợt 01 theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0009407 ngày 28/10/2015 là: **2.242.455.079 đồng**; Xác định giá trị di sản thừa kế là: **1.121.227.540 VNĐ** (Một tỷ, một trăm hai mươi một triệu, hai trăm hai mươi bảy nghìn, năm trăm bốn mươi đồng).

[5.7] Tổng giá trị di sản thừa kế của bà Trần Thị Thanh Thủy là:

$[5.1] + [5.2] + [5.3] + [5.4] + [5.5] + [5.6] = \mathbf{39.764.541.489 \text{ đồng}}$ (Ba mươi chín tỷ, bảy trăm sáu mươi tư triệu, năm trăm bốn mươi một nghìn, bốn trăm tám mươi chín đồng).

[6] Về công sức đóng góp, trông nom, tôn tạo, quản lý di sản và các nghĩa vụ về tài sản khác:

Căn cứ vào lời khai của nguyên đơn, biên bản thẩm định tại chỗ, xác định ông Hùng là người đang quản lý di sản nhà, đất tại thửa đất số (2-2)-2, tờ bản đồ số 60, địa chỉ: C15+C16 - N3 Khu đô thị mới Định Công, phường Định Công, quận Hoàng Mai (nay là phường Phương Liệt), thành phố Hà Nội cũng như toàn bộ di sản khác. Ngoài ra, trên cơ sở lời trình bày của các đồng thừa kế khác như bị đơn – chị Đỗ Trần Thu T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Bà Tô Thị Minh Đức và ông Trần Văn C, các đương sự hoàn toàn nhất trí với ý kiến của ông Hùng về công sức tôn tạo, xây dựng, quản lý di sản và những chi phí khác liên quan đến di sản thừa kế, do vậy HĐXX chấp nhận giá trị công sức đóng góp, trông nom, tôn tạo, quản lý di sản của nguyên đơn đối với di sản thừa kế trên là $\frac{1}{2}$ giá trị di sản, tương đương **2.807.115.690 đồng** (hai tỷ, tám trăm linh bảy triệu, một trăm mười lăm nghìn, sáu trăm chín mươi đồng).

Về với các nghĩa vụ về tài sản và các khoản chi phí khác liên quan đến thừa kế như chi phí mai táng... do nguyên đơn không yêu cầu nên HĐXX không xét.

[7] Về chia di sản thừa kế của bà Trần Thị Thanh Thủy:

[7.1] Di sản thừa kế của bà Trần Thị Thanh Thủy là: 39.764.541.489 đồng - 2.807.115.690 đồng = **36.957.425.799 đồng**. Tòa án chia di sản thừa kế của bà Thủy theo pháp luật cho các đồng thừa kế: Ông Hùng, chị Trà, chị Phương, ông Cúc, bà Đức. Giá trị mỗi kỳ phần thừa kế là: **36.957.425.799 đồng : 5 = 7.391.485.160 đồng** (bảy tỷ, ba trăm chín mươi một triệu, bốn trăm tám mươi lăm nghìn, một trăm sáu mươi đồng).

[7.2] Căn cứ vào bản khai, lời trình bày của ông Trần Văn C và bà Tô Thị Minh Đức, ghi nhận sự tự nguyện của ông bà về việc ông bà đồng ý nhận lại kỷ phần bằng tiền từ nguyên đơn, mỗi người là **6.700.000.000 đồng** (*sáu tỷ, bảy trăm triệu đồng*); Trong đó, $\frac{1}{2}$ kỷ phần của ông bà tương đương **6.700.000.000 đồng** (*sáu tỷ, bảy trăm triệu đồng*), ông bà thống nhất tặng cho chị Đỗ Thu P và Đỗ Trần Thu T. Do đó, tòa án xác định ông Hùng có nghĩa vụ thanh toán lại kỷ phần thừa kế của ông Cúc, bà Đức là **6.700.000.000 đồng** và thanh toán lại cho chị Phương, chị Trà mỗi người là **3.350.000.000 đồng** là kỷ phần ông Đức, bà Cúc tặng cho 02 chị.

[7.2] Căn cứ vào bản khai, lời trình bày của bị đơn chị Đỗ Trần Thu T về việc bị đơn hoàn toàn nhất trí với nguyên đơn để nguyên đơn được nhận toàn bộ quyền sở hữu, sử dụng đối với di sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của bà Thủy để lại và ông Hùng có nghĩa vụ thanh toán lại cho chị kỷ phần bằng tiền mặt theo quy định của pháp luật. Chị cũng đồng ý nhận và đồng ý để ông Hùng thanh toán lại kỷ phần của ông bà ngoại chị là ông Trần Văn Đức và bà Tô Thị Minh Đức tặng riêng cho chị. Do đó, tòa án xác định ông Đỗ Mạnh H có nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn số tiền là: $7.391.485.160 \text{ đồng} + 3.350.000.000 \text{ đồng} = \mathbf{10.741.485.160 \text{ đồng}}$.

[7.3] Kỷ phần thừa kế của chị Đỗ Thu P là: 7.391.485.160 đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Văn Đức và bà Tô Thị Minh Đức tặng riêng kỷ phần của ông bà cho chị Phương là 3.350.000.000 đồng. Do đó, tòa án xác định ông Đỗ Mạnh H có nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn số tiền là: $7.391.485.160 \text{ đồng} + 3.350.000.000 \text{ đồng} = \mathbf{10.741.485.160 \text{ đồng}}$. Do chị Phương hiện đang vắng mặt tại nơi cư trú, chưa tìm được địa chỉ nên tạm giao ông Đỗ Mạnh H là bố đẻ tiếp tục quản lý số tiền này là phù hợp với quy định tại điểm a Khoản 3 Điều 6 Nghị quyết số: 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Quyền, nghĩa vụ của người chị Đỗ Thu P sẽ được Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

[7.4] Về kỷ phần thừa kế của nguyên đơn: Ông Hùng có toàn quyền sở hữu đối với các di sản thừa kế của bà Thủy và được toàn quyền sở hữu đối với khối tài sản sau, cụ thể:

- Nhà, đất tại thửa đất số (2-2)-2, tờ bản đồ số 60, địa chỉ: C15+C16 - N3 Khu

đô thị mới Định Công, phường Định Công, quận Hoàng Mai (nay là phường Phương Liệt), thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 068308 do Sở tài nguyên môi trường và nhà đất thành phố Hà Nội cấp ngày 17/7/2006 đứng tên ông Đỗ Mạnh H và bà Trần Thị Thanh Thủy;

- Nhà, đất tại thửa đất số 247, tờ bản đồ số 00, diện tích 305.1 m² tại địa chỉ xã Quang Minh, huyện Mê Linh, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là xã Quang Minh, thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 635397 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 20/5/2008, đứng tên công ty TNHH đầu tư và xây dựng Long Việt (chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thanh Thủy theo Hợp đồng số công chứng 117/2009-quyển số 01/VPCC, lập tại Văn phòng công chứng Hoàng Cầu, thành phố Hà Nội ngày 13/11/2009);

- Nhà, đất tại thửa đất số 27, tờ bản đồ số 16-C-II-C, diện tích 135 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số 10111131307; Địa chỉ: Tổ 1 cụm 5 phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội (nay là địa chỉ 661 Vũ Tông Phan, phường Khương Đình, Hà Nội) do Sở địa chính nhà đất Hà Nội cấp ngày 19/9/2001, hồ sơ gốc số 5464.2001.QĐUB/28644.2001, đăng ký sang tên cho ông Đỗ Mạnh H và bà Trần Thị Thanh Thủy ngày 27/8/2003.

- Nhà, đất tại thửa đất số 247, tờ bản đồ số 00, diện tích 92,68 m², tại địa chỉ: 235 Bạch Mai, phường Bạch Mai, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10107230462 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hà nội cấp ngày 26/7/2001 đứng tên bà Trần Thị Thanh Thủy;

- Nhà phố số THA-175, khu Nhà phố Thảo Nguyên, dự án Khu Đô thị Thương mại và Du lịch Văn Giang (ECOPARK) huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên theo Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số HĐMB/Vihajico-THA-175 ngày 09/10/2015, giữa Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Việt Hưng (nay là công ty cổ phần tập đoàn Ecopark) và ông Đỗ Mạnh H;

- Biệt thự số: MMS-168A, khu Biệt thự Mimosa Valley, dự án Khu Đô thị Thương mại và Du lịch Văn Giang (ECOPARK) huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên theo Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số HĐMB/Vihajico-MMS-168A ngày 23/10/2015, giữa Công ty cổ phần đầu tư và phát

triển đô thị Việt Hưng (nay là công ty cổ phần tập đoàn Ecopark) và bà Trần Thị Thanh Thủy.

[8] Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Vũ Mạnh H và bà Phạm Lê H:

Xét hiệu lực của các giao dịch chuyển nhượng đối với tài sản là căn hộ chung cư số 1602 nhà CT9, khu đô thị mới Định Công, phường Định Công, quận Hoàng Mai, Hà Nội (nay là phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội) Văn bản chuyển nhượng ngày 06/04/2006 giữa bà Trần Thị Thanh Thủy và ông Đỗ Mạnh H; Văn bản chuyển nhượng ngày 28/08/2007 giữa ông Phan Văn Anh, bà Lương Ngọc Thủy và bà Phạm Thị Lan Hương; Văn bản chuyển nhượng ngày 06/01/2009 giữa bà Phạm Thị Lan Hương và vợ chồng tôi là Phạm Lê H, Vũ Mạnh H:

Đối với Hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở cao tầng ngày 06/4/2006 giữa bà Trần Thị Thanh Thủy, ông Đỗ Mạnh H và ông Phan Văn Anh:

Về hình thức, hợp đồng được lập bằng văn bản có xác nhận chữ ký của các chủ thể tham gia giao dịch.

Về nội dung, hợp đồng ghi nhận bà Trần Thị Thanh Thủy đồng ý bán cho ông Phan Văn Anh căn hộ nhà ở cao tầng số 1602, dự án CH KĐT Định Công, quận Hoàng Mai, Hà Nội (căn hộ số 2 tầng 16, diện tích sàn 68,7 m² gồm 02 phòng ngủ, 01 phòng khác, 01 phòng bếp + ăn, hai khu WC, lô gia) do Xí nghiệp xây dựng tư nhân số I làm chủ đầu tư, theo HĐ số 173/XN ngày 11/11/2004 đứng tên bà Trần Thị Thanh Thủy. Thời gian bàn giao căn hộ theo hợp đồng gốc quý 4/2005. Ngoài ra, hợp đồng quy định giá bán căn hộ là 490.000.000 đồng và quy định phương thức thanh toán.

Ngoài hợp đồng mua bán căn hộ, cùng ngày các bên có ký kết hợp đồng ủy quyền số công chứng 2871.06, quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD tại phòng công chứng số 01 thành phố Hà Nội, theo đó bà Thủy ủy quyền cho ông Phan Anh liên hệ và thay mặt bà Thủy thực hiện các thủ tục đối với căn hộ tại Xí nghiệp xây dựng tư nhân số I, hoàn tất các thủ tục xin các cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp, nhận và quản lý thay bà Thủy giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với căn hộ nói trên. Thực hiện hợp đồng mua bán và văn bản thỏa thuận trên, ông Phan Văn Anh đã liên hệ với Xí nghiệp xây dựng tư nhân số I để nộp tiền

nhà đợt 2 và xây dựng lắp đặt thêm cửa hoa sắt, lồng sắt để đưa căn hộ vào sử dụng (căn cứ theo thông báo ngày 05/4/2006 của xí nghiệp xây dựng tư nhân số I gửi ông Phan Văn Anh – Bút lục số 132 và của đơn đề nghị của ông Phan Văn Anh gửi Giám đốc Xí nghiệp xây dựng tư nhân số I ngày 13/4/2006 – Bút lục số 133). Điều này chứng tỏ quyền và nghĩa vụ giữa các bên trong hợp đồng đã thực hiện xong, căn hộ đã được bàn giao cho ông Phan Anh đưa vào sử dụng tuy thời điểm đó chưa được cấp GCN quyền sở hữu.

Đối với Hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở cao tầng ngày 28/8/2007 giữa bên bán là ông Phan Văn Anh, bà Lương Ngọc Thủy và bên mua bà Phạm Thị Lan Hương:

Về hình thức, hợp đồng được lập bằng văn bản (viết tay) có xác nhận chữ ký của các chủ thể tham gia giao dịch và người làm chứng.

Về nội dung, hợp đồng ghi nhận ý chí chuyển nhượng của bên bán đối với bên mua, tài sản là: Căn hộ số 2 tầng 16, diện tích sàn 68,7 m² gồm 02 phòng ngủ, 01 phòng khác, 01 phòng bếp + ăn, hai khu WC, lô gia tại dự án CH KĐT Định Công, quận Hoàng Mai, Hà Nội. Giá bán căn hộ là: 820.000.000 đồng. Căn cứ theo giấy biên nhận tiền ngày 31/8/2007, ngày 04/10/2007, giấy cam kết ngày 02/11/2007 (bút lục số 128-130), có căn cứ xác định quyền và nghĩa vụ giữa các bên trong hợp đồng đã thực hiện xong, bà Hương đã thanh toán xong tiền, được nhận bàn giao nhà ở. Tại thời điểm chuyển nhượng, căn hộ trên vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

Đối với Hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở cao tầng ngày 06/01/2009 giữa bà Phạm Thị Lan Hương và bà Phạm Lê H:

Về hình thức, hợp đồng được lập bằng văn bản có xác nhận chữ ký của các chủ thể tham gia giao dịch và người làm chứng là bà Lê Thị Hậu.

Về nội dung, hợp đồng ghi nhận sự thỏa thuận của bên bán là bà Phạm Thị Lan Hương (em ruột) đồng ý bán cho bà Phạm Lê H (chị ruột) căn hộ nhà ở cao tầng số 1602, dự án CH KĐT Định Công, quận Hoàng Mai, Hà Nội (căn hộ số 2 tầng 16, diện tích sàn 68,7 m² gồm 02 phòng ngủ, 01 phòng khác, 01 phòng bếp + ăn, hai khu WC, lô gia) do Xí nghiệp xây dựng tư nhân số I làm chủ đầu tư, theo HĐ số 173/XN ngày 11/11/2004 đứng tên bà Trần Thị Thanh Thủy với

giá bán là: 820.000.000 đồng. Ngoài ra, hợp đồng quy định phương thức thanh toán là tiền mặt, thanh toán 01 lần vào ngày 08/01/2009. Mặt khác, căn cứ vào biên bản thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 12.5.2026, thấy rằng hiện nay căn hộ được bà Hoa và ông Hiệp quản lý sử dụng ổn định từ lâu, không có tranh chấp với chủ thể nào khác, từ đó có cơ sở xác định căn hộ đã được bàn giao, quyền và nghĩa vụ giữa các bên trong hợp đồng đã thực hiện xong. Tại thời điểm chuyển nhượng, căn hộ trên vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

Như vậy, xét thấy rằng, đối với các giao dịch chuyển nhượng căn hộ 1602, dự án CH KĐT Định Công, phường Phương Liệt, Hà Nội nêu trên, các bên đương sự tham gia giao dịch đều xác định việc ký kết hợp đồng là tự nguyện, tại thời điểm ký kết, các bên có đầy đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự, mục đích, nội dung giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Mặc dù các giao dịch chuyển nhượng căn hộ đều không quy định về hình thức, không được công chứng, chứng thực theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai 2003 nhưng các bên chủ thể đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ theo hợp đồng, bên mua đã thanh toán hết tiền, bên bán đã bàn giao căn hộ. Mặt khác, lời khai các bên đều thống nhất, không có tranh chấp hay khiếu kiện gì có liên quan.

Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015, xác định: Hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở cao tầng ngày 06/4/2006 giữa bà Trần Thị Thanh Thủy, ông Đỗ Mạnh H và ông Phan Văn Anh; Hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở cao tầng ngày 06/4/2006 giữa bà Trần Thị Thanh Thủy, ông Đỗ Mạnh H và ông Phan Văn Anh; Hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở cao tầng ngày 06/01/2009 giữa bà Phạm Thị Lan Hương và bà Phạm Lê H có hiệu lực pháp luật, ràng buộc quyền và nghĩa vụ giữa các bên. Yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Ông Vũ Mạnh H và bà Phạm Lê H có cơ sở chấp nhận.

[9] Về các vấn đề khác của vụ án: Ngoài các yêu cầu trên, các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề nào khác.

[10] Về án phí: Căn cứ khoản 2 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 6 Điều 15, điểm a khoản 2, khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 của Ủy ban

thường vụ Quốc hội, các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng đối với giá trị phần di sản thừa kế được chia. Ông Đỗ Mạnh H là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn 116,774,455 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với kỷ phần được hưởng, được miễn 88,142,314 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với phần được hưởng công sức đóng góp quản lý di sản. Ông Trần Văn C, bà Tô Thị Minh Đức là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên mỗi người được miễn 99,000,000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Chị Đỗ Trần Thu T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 118,741,485 đồng, chị Đỗ Thu P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 119,747,700 đồng. Ông Vũ Mạnh H, bà Phạm Lê H mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

*Căn cứ vào các Điều 33, 40 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014;
Căn cứ vào các Điều 209, Điều 213, Điều 610, 611, 612, 613, 614, 616,
618, 623, 649, 650, 651, 658, 660 và 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;*

Căn cứ vào khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 147, khoản 2 Điều 184, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, các Điều 235, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 6 Điều 15, điểm a khoản 2, khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Căn cứ nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05 tháng 05 năm 2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Xử,

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc xác định tài sản chung hình thành trong hôn nhân của ông Đỗ Mạnh H và bà Trần Thị Thanh Thủy, bao gồm:

- Nhà, đất tại thửa đất số (2-2)-2, tờ bản đồ số 60, địa chỉ: C15+C16 - N3 Khu đô thị mới Định Công, phường Định Công, quận Hoàng Mai (nay là phường Phương Liệt), thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số AD 068308 do Sở tài nguyên môi trường và nhà đất thành phố Hà Nội cấp ngày 17/7/2006 đứng tên ông Đỗ Mạnh H và bà Trần Thị Thanh Thủy;

- Nhà, đất tại thửa đất số 27, tờ bản đồ số 16-C-II-C, diện tích 135 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số 10111131307; Địa chỉ: Tổ 1 cụm 5 phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội (nay là địa chỉ 661 Vũ Tông Phan, phường Khương Đình, Hà Nội) do Sở địa chính nhà đất Hà Nội cấp ngày 19/9/2001, hồ sơ gốc số 5464.2001.QĐUB/28644.2001, đăng ký sang tên cho ông Đỗ Mạnh H và bà Trần Thị Thanh Thủy ngày 27/8/2003;

- Nhà, đất tại thửa đất số 247, tờ bản đồ số 00, diện tích 305.1 m² tại địa chỉ xã Quang Minh, huyện Mê Linh, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là xã Quang Minh, thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 635397 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 20/5/2008, đứng tên công ty TNHH đầu tư và xây dựng Long Việt (chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thanh Thủy theo Hợp đồng số công chứng 117/2009-quyển số 01/VPCC, lập tại Văn phòng công chứng Hoàng Cầu, thành phố Hà Nội ngày 13/11/2009);

- Nhà, đất tại thửa đất số 247, tờ bản đồ số 00, diện tích 92,68 m², tại địa chỉ: 235 Bạch Mai, phường Bạch Mai, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10107230462 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội cấp ngày 26/7/2001 đứng tên bà Trần Thị Thanh Thủy;

- Nhà phố số THA-175, khu Nhà phố Thảo Nguyên, dự án Khu Đô thị Thương mại và Du lịch Văn Giang (ECOPARK) huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên theo Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số HĐMB/Vihajico-THA-175 ngày 09/10/2015, giữa Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Việt Hưng (Vihajico) và ông Đỗ Mạnh H;

- Biệt thự số MMS-168A, khu Biệt thự Mimosa Valley, dự án Khu Đô thị Thương mại và Du lịch Văn Giang (ECOPARK) huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên theo Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số HĐMB/Vihajico-MMS-168A ngày 23/10/2015, giữa Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Việt Hưng (Vihajico) và bà Trần Thị Thanh Thủy.

2. Chia tài sản chung vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân của ông Đỗ Mạnh H, bà Trần Thị Thanh T:

2.1. Chia tài sản chung vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân của ông Đỗ Mạnh H, bà Trần Thị Thanh Thủy, trong đó mỗi người được sở hữu $\frac{1}{2}$ giá trị đối với:

- Nhà, đất tại thửa đất số (2-2)-2, tờ bản đồ số 60, địa chỉ: C15+C16 - N3 Khu đô thị mới Định Công, phường Định Công, quận Hoàng Mai (nay là phường Phương Liệt), thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 068308 do Sở tài nguyên môi trường và nhà đất thành phố Hà Nội cấp ngày 17/7/2006 đứng tên ông Đỗ Mạnh H và bà Trần Thị Thanh Thủy;

- Nhà, đất tại thửa đất số 27, tờ bản đồ số 16-C-II-C, diện tích 135 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số 10111131307; Địa chỉ: Tổ 1 cụm 5 phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội (nay là địa chỉ 661 Vũ Tông Phan, phường Khương Đình, Hà Nội) do Sở địa chính nhà đất Hà Nội cấp ngày 19/9/2001, hồ sơ gốc số 5464.2001.QĐUB/28644.2001, đăng ký sang tên cho ông Đỗ Mạnh H và bà Trần Thị Thanh Thủy ngày 27/8/2003;

- Nhà, đất tại thửa đất số 247, tờ bản đồ số 00, diện tích 305.1 m² tại địa chỉ xã Quang Minh, huyện Mê Linh, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là xã Quang Minh, thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 635397 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 20/5/2008, đứng tên công ty TNHH đầu tư và xây dựng Long Việt (chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thanh Thủy theo Hợp đồng số công chứng 117/2009-quyển số 01/VPCC, lập tại Văn phòng công chứng Hoàng Cầu, thành phố Hà Nội ngày 13/11/2009);

- Nhà, đất tại thửa đất số 247, tờ bản đồ số 00, diện tích 92,68 m², tại địa chỉ: 235 Bạch Mai, phường Bạch Mai, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10107230462 do Ủy ban nhân dân thành phố Hà nội cấp ngày 26/7/2001 đứng tên bà Trần Thị Thanh Thủy.

2.2. Đối với nhà phố số THA-175, khu Nhà phố Thảo Nguyên, dự án Khu Đô thị Thương mại và Du lịch Văn Giang (ECOPARK) huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên theo Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số HĐMB/Vihajico-THA-175 ngày 09/10/2015, giữa Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Việt Hưng (Vihajico) và ông Đỗ Mạnh H, tỷ lệ sở hữu như sau:

Ông Đỗ Mạnh H sở hữu 85% giá trị thanh toán; Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy sở hữu 15% giá trị thanh toán tại hợp đồng mua bán (tương ứng 50% giá trị thanh toán của 30% của hợp đồng ngày 30/10/2015) là: **419.723.070 đồng** (*Bốn trăm mười chín triệu, bảy trăm hai mươi ba nghìn, không trăm bảy mươi đồng*).

2.3. Đối với Biệt thự số MMS-168A, khu Biệt thự Mimosa Valley, dự án Khu Đô thị Thương mại và Du lịch Văn Giang (ECOPARK) huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên theo Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số HĐMB/Vihajico-MMS-168A ngày 23/10/2015, giữa Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Việt Hưng (Vihajico) và bà Trần Thị Thanh Thủy, tỷ lệ sở hữu như sau:

Ông Đỗ Mạnh H sở hữu 85% giá trị thanh toán; Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy sở hữu 15% giá trị thanh toán tại hợp đồng mua bán (tương ứng 50% giá trị thanh toán của 30% của hợp đồng ngày 28/10/2015) là: **1.121.227.540 VNĐ** (*Một tỷ, một trăm hai mươi một triệu, hai trăm hai mươi bảy nghìn, năm trăm bốn mươi đồng*).

3. Xác định thời điểm mở thừa kế của bà Trần Thị Thanh Thủy là ngày 21/11/2015. Xác định người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Thủy gồm: ông Đỗ Mạnh H, chị Đỗ Trần Thu T, chị Đỗ Thu P, ông Trần Văn C, bà Tô Thị Minh Đức.

Chia di sản thừa kế của bà Trần Thị Thanh Thủy là **36.957.425.799 đồng** cho 05 đồng thừa kế, kỷ phần thừa kế mỗi người được hưởng là **7.391.485.160 đồng** (*bảy tỷ ba trăm chín mươi một triệu, bốn trăm tám mươi lăm nghìn, một trăm sáu mươi đồng*).

3.1. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Văn C, bà Tô Thị Minh Đức về việc đồng ý nhận kỷ phần của mỗi người là 6.700.000.000 đồng (*sáu tỷ, bảy trăm triệu đồng*) từ ông Đỗ Mạnh H; Trong đó ông bà tặng cho 02 chị Đỗ Trần Thu T và Đỗ Thu P mỗi người là 3.350.000.000 đồng (*ba tỷ, ba trăm năm mươi triệu đồng*). Ông Đỗ Mạnh H có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông bà số tiền là: 6.700.000.000 đồng (*sáu tỷ, bảy trăm triệu đồng*) và thanh toán lại cho chị Trà, chị Phương mỗi người 3.350.000.000 đồng (*ba tỷ, ba trăm năm mươi triệu đồng*).

3.2. Chia cho chị Đỗ Trần Thu T kỷ phần thừa kế là 7.391.485.160 đồng. Cùng với số tiền 3.350.000.000 đồng kỷ phần chị Trà được tặng cho từ ông Cúc, bà Đức, ông Đỗ Mạnh H có nghĩa vụ thanh toán cho chị Trà số tiền là: **10.741.485.160** đồng (*mười tỷ bảy trăm bốn mươi một triệu, bốn trăm tám mươi lăm nghìn, một trăm sáu mươi đồng*).

3.3. Chia cho chị Phương kỷ phần thừa kế là 7.391.485.160 đồng. Cùng với số tiền 3.350.000.000 đồng kỷ phần chị Trà được tặng cho từ ông Cúc, bà Đức, ông Đỗ Mạnh H có nghĩa vụ thanh toán cho chị Trà số tiền là: **10.741.485.160** đồng (*mười tỷ bảy trăm bốn mươi một triệu, bốn trăm tám mươi lăm nghìn, một trăm sáu mươi đồng*). Tạm giao ông Đỗ Mạnh H là bố đẻ chị Phương tiếp tục quản lý số tiền này cho đến khi chị Phương có mặt tại nơi cư trú. Quyền, nghĩa vụ của người chị Đỗ Thu P sẽ được Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

3.4. Chia cho ông Đỗ Mạnh H được hưởng di sản là hiện vật của bà Nguyễn Thị Thanh Thủy. Ông Hùng được hưởng toàn bộ quyền sử dụng, quyền sở hữu đối với các tài sản sau:

- Nhà, đất tại thửa đất số (2-2)-2, tờ bản đồ số 60, địa chỉ: C15+C16 - N3 Khu đô thị mới Định Công, phường Định Công, quận Hoàng Mai (nay là phường Phương Liệt), thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 068308 do Sở tài nguyên môi trường và nhà đất thành phố Hà Nội cấp ngày 17/7/2006 đứng tên ông Đỗ Mạnh H và bà Trần Thị Thanh Thủy;

- Nhà, đất tại thửa đất số 247, tờ bản đồ số 00, diện tích 305.1 m² tại địa chỉ xã Quang Minh, huyện Mê Linh, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là xã Quang Minh, thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 635397 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 20/5/2008 đứng tên công ty TNHH đầu tư và xây dựng Long Việt (sở tài nguyên môi trường thành phố Hà Nội thực hiện đăng ký biến động số 17902 ngày 09.12.2009 chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thanh Thủy theo Hợp đồng số công chứng 117/2009-quyển số 01/VPCC, lập tại Văn phòng công chứng Hoàng Cầu, thành phố Hà Nội ngày 13/11/2009);

- Nhà, đất tại thửa đất số 27, tờ bản đồ số 16-C-II-C, diện tích 135 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số 10111131307 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 19.9.2001, hồ sơ gốc số

5464.2001.QĐUB/28644.2001, đăng ký biến động sang tên cho ông Đỗ Mạnh H và bà Trần Thị Thanh Thủy ngày 27/8/2003; Địa chỉ: Tổ 1 cụm 5 phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội (nay là địa chỉ 661 Vũ Tông Phan, phường Khương Đình, Hà Nội);

- Nhà, đất tại thửa đất số 247, tờ bản đồ số 00, diện tích 92,68 m², tại địa chỉ: 235 Bạch Mai, phường Cầu Dền, quận Hai Bà Trưng (nay là phường Bạch Mai, thành phố Hà Nội; theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10107230462 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 26.7.2001, hồ sơ gốc số 4269.2001.QĐUB 21956.2001 đứng tên bà Trần Thị Thanh Thủy;

- Nhà phố số THA-175, khu Nhà phố Thảo Nguyên, dự án Khu Đô thị Thương mại và Du lịch Văn Giang (ECOPARK) huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên theo Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số HĐMB/Vihajico-THA-175 ngày 09/10/2015, giữa Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Việt Hưng (Vihajico) và ông Đỗ Mạnh H;

- Biệt thự số MMS-168A, khu Biệt thự Mimosa Valley, dự án Khu Đô thị Thương mại và Du lịch Văn Giang (ECOPARK) huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên theo Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số HĐMB/Vihajico-MMS-168A ngày 23/10/2015, giữa Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Việt Hưng (Vihajico) và bà Trần Thị Thanh Thủy.

Ông Đỗ Mạnh H có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại hoặc đăng ký biến động theo quyết định của Tòa đối với:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 068308 do Sở tài nguyên môi trường và nhà đất thành phố Hà Nội cấp ngày 17/7/2006 đối với Nhà, đất tại thửa đất số (2-2)-2, tờ bản đồ số 60, địa chỉ: C15+C16 - N3 Khu đô thị mới Định Công, phường Định Công, quận Hoàng Mai (nay là phường Phương Liệt), thành phố Hà Nội;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 635397 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 20/5/2008, đứng tên công ty TNHH đầu tư và xây dựng Long Việt, sở tài nguyên môi trường thành phố Hà Nội thực hiện đăng ký biến động số 17902 ngày 09.12.2009 chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thanh Thủy theo Hợp đồng số công chứng 117/2009-quyền số 01/VPCC, lập tại Văn phòng

công chứng Hoàng Cầu, thành phố Hà Nội ngày 13/11/2009 đối với: Nhà, đất tại thửa đất số 247, tờ bản đồ số 00, diện tích 305.1 m² tại địa chỉ xã Quang Minh, huyện Mê Linh, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là xã Quang Minh, thành phố Hà Nội);

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số 10111131307 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 19.9.2001, hồ sơ gốc số 5464.2001.QĐUB/28644.2001, đăng ký biến động sang tên cho ông Đỗ Mạnh H và bà Trần Thị Thanh Thủy ngày 27/8/2003 đối với: Nhà, đất tại thửa đất số 27, tờ bản đồ số 16-C-II-C, địa chỉ: Tổ 1 cụm 5 phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội (nay là địa chỉ 661 Vũ Tông Phan, phường Khương Đình, Hà Nội);

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10107230462 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 26.7.2001, hồ sơ gốc số 4269.2001.QĐUB 21956.2001 đối với: Nhà, đất tại thửa đất số 247, tờ bản đồ số 00, diện tích 92,68 m², tại địa chỉ: 235 Bạch Mai, phường Cầu Dền, quận Hai Bà Trưng (nay là phường Bạch Mai, thành phố Hà Nội).

Đồng thời, ông Hùng có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với: Nhà phố số THA-175, khu Nhà phố Thảo Nguyên, dự án Khu Đô thị Thương mại và Du lịch Văn Giang (ECOPARK) huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên theo Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số HĐMB/Vihajico-THA-175 ngày 09/10/2015; Biệt thự số MMS-168A, khu Biệt thự Mimosa Valley, dự án Khu Đô thị Thương mại và Du lịch Văn Giang (ECOPARK) huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên theo Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số HĐMB/ Vihajico-MMS-168A ngày 23/10/2015 theo quyết định của Tòa.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Vũ Mạnh H, bà Phạm Lê H.

4.1. Tuyên bố: Hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở cao tầng ngày 06/4/2006 giữa bà Trần Thị Thanh Thủy, ông Đỗ Mạnh H và ông Phan Văn Anh; Hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở cao tầng ngày 06/4/2006 giữa bà Trần Thị Thanh Thủy, ông Đỗ Mạnh H và ông Phan Văn Anh; Hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở cao tầng ngày 06/01/2009 giữa bà Phạm Thị Lan Hương và bà Phạm Lê H có

hiệu lực pháp luật.

4.2. Xác định căn hộ chung cư số 1602 nhà CT9, diện tích sàn: 68,7 m², hình thức sở hữu: Riêng, tại thửa đất số CT9, diện tích 2715,0 m², hình thức sử dụng: Sử dụng chung tại địa chỉ: Khu đô thị mới Định Công, phường Định Công, quận Hoàng Mai, Hà Nội (nay là phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 555170 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 28/10/2014 đứng tên bà Trần Thị Thanh Thủy không phải là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của ông Đỗ Mạnh H và bà Trần Thị Thanh Thủy và không phải là di sản thừa kế của bà Thủy.

4.3. Ông Vũ Mạnh H, bà Phạm Lê H có toàn quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp đối với căn hộ chung cư số 1602 nhà CT9 tại địa chỉ khu đô thị mới Định Công, phường Định Công, quận Hoàng Mai, Hà Nội (nay là phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội) trên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 555170 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 28/10/2014.

Ông Hiệp, bà Hoa có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 555170 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 28/10/2014 nêu trên theo quyết định của Tòa.

5. Về án phí

5.1. Ông Đỗ Mạnh H được miễn 116,774,455 đồng (*một trăm mười sáu triệu, bảy trăm bảy mươi tư nghìn, bốn trăm năm mươi lăm đồng*) án phí dân sự sơ thẩm đối với kỷ phần được nhận; Được miễn 88,142,314 đồng (*tám mươi tám triệu, một trăm bốn mươi hai nghìn, ba trăm mười bốn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm đối với phần được hưởng công sức đóng góp quản lý di sản.

5.2. Ông Trần Văn C, bà Tô Thị Minh Đức mỗi người được miễn 99,000,000 đồng (*chín mươi chín triệu đồng chẵn*) án phí dân sự sơ thẩm.

5.3. Chị Đỗ Trần Thu T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: **118,741,485 đồng** (*Một trăm mười tám triệu, bảy trăm bốn mươi một nghìn, bốn trăm tám mươi lăm đồng*).

5.4. Chị Đỗ Thu P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là **118,741,485 đồng**

(Một trăm mười tám triệu, bảy trăm bốn mươi một nghìn, bốn trăm tám mươi lăm đồng).

5.5. Ông Vũ Mạnh H, bà Phạm Lê H mỗi người phải chịu 300.000 đồng *(ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 600.000 đồng *(sáu trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009839 ngày 22/4/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội, xác nhận ông Hiệp, bà Hoa đã nộp đủ.

6. Quyền kháng cáo: Án xử công khai, các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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

8. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Khu vực 3 – Hà Nội;
- Phòng thi hành án dân sự Khu vực 3 – Hà Nội;
- Lưu.

Nguyễn Thị Hải Yến

