

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 367/2023/DS-PT.

Ngày: 02-8-2023.

V/v: *Yêu cầu chia tài sản
là nhà đất.*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Với thành phần:

- Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Trí Cường.
Các thẩm phán: Ông Chu Tuấn Anh và ông Đỗ Minh Hoàng.
- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Dương Đức Thắng.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Vĩnh Thảo, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27-7 và 02-8-2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội tiến hành xét xử công khai theo trình tự phúc thẩm vụ án dân sự đã thụ lý số 165/2023/TLPT-DS ngày 04-5-2023 do Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2022/DSST ngày 26-12-2022 của Tòa án nhân dân quận T.H bị kháng cáo theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 322/QĐXX-DS ngày 10-7-2023. Vụ án giải quyết tranh chấp giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà N.T.H, sinh năm 1960, địa chỉ: Số nhà 16, ngõ 209 đường A.D.V, phường P.T, quận T.H, thành phố Hà Nội. Đại diện theo ủy quyền: Chị C.T.T.H, sinh năm 1984, địa chỉ: Số nhà 16, ngõ 209 đường A.D.V, phường P.T, quận T.H, thành phố Hà Nội, có mặt tại phiên tòa.

- Bị đơn:

1. Cụ C.N.T, sinh năm 1934.

2. Cụ C.T.T, sinh năm 1937.

Cùng địa chỉ: Số nhà 16, ngõ 209 đường A.D.V, phường P.T, quận T.H, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền là con trai - ông C.N.T, sinh năm 1963, địa chỉ: ngõ 209 đường A.D.V, phường P.T, quận T.H, thành phố Hà Nội, có mặt tại phiên tòa.

Cụ C.N.T có mặt tại phần tranh tụng, vắng mặt khi tuyên án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh T.S.H, sinh năm 1984, có mặt tại phiên tòa.

2. Chị C.T.H, sinh năm 1984, có mặt tại phiên tòa.

3. Cháu T.H.P, sinh ngày 12-11-2009.

4. Cháu T.H.A, sinh ngày 29-7-2012.

Cùng địa chỉ: Số nhà 16, ngõ 209 đường A.D.V, phường P.T, quận T.H, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm và tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện:

Nguyên đơn bà N.T.H là con dâu cụ C.N.T và cụ C.T.T. Ngày 08-4-1983 bà N.T.H kết hôn với ông Công Nghĩa Th rồi chung sống cùng gia đình chồng tại ngôi nhà 5 gian trên đất thuộc tổ 26, cụm 4, phường P.T, quận T.H, thành phố Hà Nội. Các thành viên trong gia đình cùng sinh sống tại nhà đất gồm có: Cụ cố T.T.N, cụ C.N.T, cụ C.T.T, chị C.T.H và chị C.T.N.T. Năm 1993 vợ chồng bà N.T.H, ông Công Nghĩa Th xây dựng thêm gian nhà đồ mái bê tông có diện tích 13 m² sát với ngôi nhà cổ để bán hàng ăn. Năm 1997 cụ cố T.T.N lập văn bản chia đất cho các cháu trong gia đình. Vợ chồng ông C.N.T, bà N.T.H được chia 394 m² đất vị trí có ngôi nhà 5 gian và gian nhà bê tông xây dựng năm 1993. Các cháu được chia đất đã kê khai và được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó ông C.N.T, bà N.T.H cũng được UBND quận T.H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 10103153011 diện tích 296 m² thửa đất số 71c, tờ bản đồ số 19, phường P.T, quận T.H, thành phố Hà Nội theo Quyết định số 1869/QĐ-UBND ngày 31-12-2002.

Năm 2002 cụ N.T.N chết.

Năm 2005 do ngôi nhà xuống cấp, ông C.N.T, bà N.T.H đã sửa chữa toàn bộ bằng việc đập tường nhà xây lại, chỉ giữ khung gỗ, thay toàn bộ mái ngói, đồng thời xây dựng tường rào quanh đất. Năm 2009 chị C.T.H kết hôn và chuyển đi nơi khác sinh sống. Cũng năm 2009 bà N.T.H, ông C.N.T lát lại toàn bộ sân gạch. Năm 2014 chị C.T.N.T kết hôn và chuyển đi nơi khác sinh sống.

Năm 2019 ông C.N.T chết không để lại di chúc nên ngày 30-12-2020 những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông C.N.T đã thống nhất phân chia di sản thừa kế tại Văn phòng công chứng Thủ Đô, gồm: Cha mẹ của ông C.N.T là cụ C.N.T, cụ C.T.T. Vợ của ông C.N.T là bà N.T.H. Các con của ông C.N.T là chị C.T.H, chị C.T.N.T. Nội dung thỏa thuận:

- Chị C.T.H, chị C.T.N.T tặng cho mẹ là bà N.T.H kỷ phần thừa kế của cha là ông C.N.T nên bà N.T.H được 80% quyền sử dụng đất.
- Cụ C.N.T, cụ C.T.T mỗi người được 10% quyền sử dụng đất.

Căn cứ văn bản khai nhận thừa kế nêu trên, cụ C.N.T, cụ C.T.T và bà N.T.H đăng ký kê khai thay đổi thông tin chủ sử dụng thửa đất. Ngày 25-01-2021 Cơ quan có thẩm quyền là Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hà Nội – Chi nhánh quận T.H đã xác nhận biến động chủ sử dụng đất từ ông C.N.T, bà N.T.H sang cụ C.N.T, cụ C.T.T và bà N.T.H.

Hiện trạng sử dụng nhà đất gồm cụ C.N.T, cụ C.T.T, bà N.T.H cùng hai người con của chị C.T.H là cháu T.H.P và cháu T.H.A sinh sống. Chị C.T.H và chồng là anh T.S.H có sinh sống trên đất nhưng không thường xuyên.

* Đầu năm 2021 bà N.T.H đề nghị phân định cụ thể phần quyền sử dụng đất trên thực tế nhưng cụ C.N.T, cụ C.T.T không đồng ý nên bà N.T.H nộp đơn khởi kiện vụ án dân sự tại Tòa án nhân dân quận T.H. Mục đích của bà N.T.H đề nghị

phân chia phần quyền sử dụng đất là để sử dụng ổn định và tránh mâu thuẫn sau này.

* Quan điểm của cụ C.N.T, cụ C.T.T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N.T.H. Từ trước tới nay hai cụ vẫn để cho bà N.T.H cùng con cháu sinh sống tại nhà đất này. Trường hợp phải chia tài sản chung, **hai cụ** đề nghị được chia phần đất có ngôi nhà ba gian vì đây là nơi gia đình sử dụng làm nơi ở và thờ cúng tổ tiên. Hai cụ đề nghị xác định ngõ đi chung rộng 2 m đảm bảo cho việc đi lại. Do tuổi cao, đi lại khó khăn nên cụ C.N.T, cụ C.T.T không đến Tòa án nhân dân quận T.H trực tiếp tham gia tố tụng.

* Kết quả thẩm định và định giá tài sản của Tòa án nhân dân quận T.H như sau:

Tổng diện tích thửa đất nguyên đơn và đồng bị đơn đang quản lý là 394 m², trong đó:

- 296 m² đất hợp pháp đã được cơ quan có thẩm quyền chứng nhận quyền sử dụng, trị giá 60.000.000 đồng/m².
- 98 m² đất không được chứng nhận quyền sử dụng.

Thửa đất được ký hiệu thành 14 khu theo Sơ đồ đo vẽ, có tài sản như sau:

+ Diện tích đất Khu 1 là 45,2 m² trị giá 2.730.000.000 đồng, trên đất có tài sản là ngôi nhà cấp bốn mái bê tông xây dựng năm 1993 và một nhà tạm.

+ Diện tích đất Khu 2 là 22,3 m² trị giá 1.338.000.000 đồng, trên đất là gian buồng của ngôi nhà 5 gian.

+ Diện tích đất Khu 3 là 13,7 m² trị giá 822.000.000 đồng, trên đất là một gian nhà trong ngôi nhà 5 gian.

+ Diện tích đất Khu 4 là 14,7 m² trị giá 882.000.000 đồng, trên đất là một gian nhà trong ngôi nhà cổ 5 gian.

+ Diện tích đất Khu 5 là 14,1 m² trị giá đồng, trên đất là một gian nhà trong ngôi nhà cổ 5 gian.

+ Diện tích đất Khu 6 là 23,6 m² trị giá 846.000.000 đồng, trên đất là gian buồng của ngôi nhà cổ 5 gian.

+ Diện tích Khu 7a là 51,5 m² trị giá 3.090.000.000 đồng, trên đất có tài sản gồm phần bán mái hiên của gian buồng.

+ Diện tích Khu 7b là 13,1 m² trị giá 786.000.000 đồng, trên đất có mái hiên của ba gian nhà cổ.

+ Diện tích Khu 7c là 17 m² trị giá 1.020.000.000 đồng.

+ Diện tích Khu 7d là 31,6 m² dự kiến làm đường đi chung, trị giá 1.896.000.000 đồng.

+ Diện tích Khu 7e là 18 m² trị giá 1.080.000.000 đồng.

+ Diện tích đất Khu 7f là 12,7 m² trị giá 762.000.000 đồng.

+ Diện tích đất Khu 8 là 18,5 m² trị giá 1.110.000.000 đồng.

+ Diện tích đất Khu 9 là 98 m² chưa được cấp chứng nhận quyền sử dụng.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2022/DSST ngày 26-12-2022 của Tòa án nhân dân quận T.H đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà N.T.H khởi kiện chia tài sản chung.

2. Về yêu cầu chia tài sản chung:

- Xác định 296 m² đất tại địa chỉ: Tổ 26, cụm 4, phường P.T, quận T.H, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 10103153011, hồ sơ gốc số 1869.2002.QĐUB do UBND quận T.H cấp ngày 31-12-2002 cho ông C.N.T, bà N.T.H; ngày 25-01-2021 đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho chủ sử dụng là cụ C.N.T, cụ C.T.T và bà N.T.H theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số công chứng 2676/2020, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30-12-2020 do Văn phòng công chứng Thủ Đô lập ngày 30-12-2020.

- Căn cứ chia tài sản chung là Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số công chứng: 2676/2020, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30-12-2020 do Văn phòng công chứng Thủ đô lập.

* Chia hiện vật:

- Xác định đường đi chung của cụ C.N.T, cụ C.T.T và bà N.T.H là 31,6 m² ký hiệu Khu d được giới hạn bởi các điểm của Sơ đồ kèm theo bản án. Trong đó, phần diện tích của bà N.T.H là 25,28 m² và của cụ C.N.T, cụ C.T.T là 6,32 m².

- Chia cho bà N.T.H sử dụng 217,08 m² đất gồm:

Khu 1 có diện tích 45,2 m² được xác định bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 22, 23, 21, 1.

Khu 2 có diện tích 22,3 m² được xác định bởi các điểm 20, 21, 23, 24, 20.

Khu 6 có diện tích 23,26 m² được xác định bởi các điểm 16, 17, 27, 25, 16.

Khu 8 có diện tích 18,5 m² được xác định bởi các điểm 14, 15, 28, 29, 30, 31, 14.

Khu 7a có diện tích 51,5 m² được xác định bởi các điểm 4, 5, 34, 35, 24, 23, 22, 4.

Khu 7e có diện tích 18 m² được xác định bởi các điểm 27, 32, 33, 8, 9, 30, 29, 28, 15, 27.

Khu 7f có diện tích 12,7 m² được xác định bởi các điểm 13, 14, 31, 30, 9, 10, 13.

Và 25, 28 m² trong diện tích ngõ đi chung tại khu 7d.

- Chia cho cụ C.N.T, cụ C.T.T sử dụng 78,92 m² đất, gồm:

Khu 4, 5, 6 có diện tích 42,5 m² được giới hạn bởi các điểm 17, 18, 19, 20, 24, 25, 26, 27, 17.

Khu 7b có diện tích 13,1 m² được giới hạn bởi các điểm 24, 35, 32, 27, 26, 25, 24.

Khu 7c có diện tích 17 m² được giới hạn bởi các điểm 32, 35, 34, 33, 32.

Và 6,32 m² đất trong diện tích ngõ đi chung tại khu 7d.

- Cụ C.N.T, cụ C.T.T và bà N.T.H có quyền kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên phần đất được chia và có nghĩa vụ chấp hành quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong quá trình kê khai, sử dụng đất nêu trên.

- Khi cụ C.N.T, cụ C.T.T và bà N.T.H kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên phần đất được chia theo đúng quy định của pháp luật thì các tổ chức, cá nhân đang kinh doanh, sinh sống, sinh hoạt dưới mọi hình thức trên đất (nếu có) có nghĩa vụ chuyển đi nơi khác để đảm bảo thi hành án.

- Tạm giao cho bà N.T.H tiếp tục quản lý 98 m² không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản trên đất. Bà N.T.H có nghĩa vụ phải chấp hành các quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong quá trình quản lý, sử dụng diện tích đất nêu trên.

Ngoài ra, Tòa án nhân dân quận T.H miễn toàn bộ án phí cho C.N.T, cụ C.T.T và bà N.T.H vì là người cao tuổi.

Sau đó, ngày 20-3-2023 cụ C.N.T và cụ C.T.T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị xem xét thay đổi vị trí đất được chia sao cho giáp ngõ 209 đường A.D.V, phường P.T, quận T.H, thành phố Hà Nội.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Các đương sự đã thỏa thuận về phương án giải quyết tranh chấp. Cụ thể: Chị C.T.H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà N.T.H và cụ C.N.T cùng người đại diện theo ủy quyền là ông C.N.T thống nhất thay đổi vị trí phân chia nhà đất. Theo đó:

+ Cụ C.N.T và cụ C.T.T được sử dụng 86,1 m² trị giá 60.000.000 đồng/m² = 5.166.000.000 đồng. Vị trí đất là Khu 1 của Sơ đồ tổng thể thửa đất tỷ lệ 1/300 do Công ty cổ phần khảo sát địa chính và đo đạc bản đồ Hà Nội lập ngày 28-7-2023. Cụ C.N.T và cụ C.T.T được sở hữu tài sản trên đất được chia.

+ Bà N.T.H được sử dụng 232,2 m² còn lại ở vị trí Khu 2, Khu 3 và Khu 4 của Sơ đồ tổng thể thửa đất tỷ lệ 1/300 do Công ty cổ phần khảo sát địa chính và đo đạc bản đồ Hà Nội lập ngày 28-7-2023 có trị giá 60.000.000 đồng/m² = 13.932.000.000 đồng. Bà N.T.H được sở hữu tài sản trên diện tích đất được chia.

+ Tạm giao cho bà N.T.H sử dụng 95 m² đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng tại vị trí Khu 5 của Sơ đồ tổng thể thửa đất tỷ lệ 1/300 do Công ty cổ phần khảo sát địa chính và đo đạc bản đồ Hà Nội lập ngày 28-7-2023.

+ Hai bên không yêu cầu phân chia giá trị tài sản trên đất được giao.

+ Theo tỷ lệ phân chia thì cụ C.N.T và cụ C.T.T sử dụng nhiều hơn nhưng chị C.T.H chỉ yêu cầu thanh toán chênh lệch giá trị tài sản là 500.000.000 đồng, không yêu cầu thanh toán số tiền còn lại với điều kiện cụ C.N.T và cụ C.T.T có trách nhiệm xây dựng ranh giới phân chia trong hạn 15 ngày kể từ ngày xét xử.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:

+ Về hoạt động tiến hành tố tụng của Tòa án và Hội đồng xét xử đúng quy định của pháp luật, các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ tố tụng.

+ Về nội dung: Các đương sự thỏa thuận không trái pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự để công nhận sự thỏa thuận của đương sự tại phiên tòa.

Căn cứ tài liệu, chứng cứ đã thu thập và được thẩm tra công khai tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở ý kiến thỏa thuận của đương sự, của luật sư và ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về tố tụng:

[1]. Kháng cáo của cụ C.N.T, cụ C.T.T đảm bảo các điều kiện về chủ thể kháng cáo, thời hạn kháng cáo và thuộc trường hợp miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm là hợp lệ.

[2]. Vụ án dân sự yêu cầu chia tài sản là nhà đất có bị đơn và bất động sản đều có địa chỉ tại quận T.H nên Tòa án nhân dân quận T.H thụ lý và xét xử sơ thẩm vụ án là đúng quy định tại khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[4]. Đương sự là nguyên đơn và đồng bị đơn trong vụ án có mối quan hệ gia đình với nhau. Nguồn gốc nhà đất tranh chấp cũng từ đời trước truyền lại cho đời sau. Cụ thể: Tài liệu địa chính thể hiện ngôi nhà cổ 5 gian trên diện tích thửa đất số 71c, tờ bản đồ số 19, tại địa chỉ: Tổ 26, cụm 4, phường P.T, quận T.H, thành phố Hà Nội có nguồn gốc từ đời cụ cố T.T.N là mẹ của cụ C.N.T. Sinh thời cụ cố T.T.N tạo lập ngôi nhà cổ 5 gian trên đất của nhiều đời để lại. Cụ cố T.T.N ở tại nhà đất này cùng vợ chồng con cháu là cụ C.N.T, cụ C.T.T và vợ chồng bà N.T.H, ông C.N.T. Khi ngôi nhà xuống cấp, bà nội và cha mẹ về già, vợ chồng bà N.T.H, ông C.N.T tu sửa nhà và xây dựng một số công trình trên đất để khai thác

sử dụng đất phù hợp với tiện ích như: Phá dỡ chỉ giữ lại khung gỗ và xây lại tường nhà, thay lại toàn bộ mái ngói, xây tường rào, xây mới nhà đổ mái bê tông để bán hàng. Việc cụ cố T.T.N, cụ C.N.T, cụ C.T.T từng bước chuyển giao quyền tài sản là nhà đất nêu trên cho vợ chồng con cháu là bà N.T.H, ông C.N.T thể hiện nguyện vọng và phù hợp với truyền thống gia đình. Thực tế, ngày 02-6-1997 cụ cố T.T.N đã lập văn bản chia đất cho các cháu, trong đó vợ chồng ông C.N.T là cháu trưởng được chia sử dụng đất có ngôi nhà cấp bốn và ngôi nhà cấp đổ mái bên tông do chính vợ chồng ông C.N.T, bà N.T.H xây dựng. Vị trí phía Đông của thửa đất giáp đường làng, phía Bắc giáp đất của cụ Công Nghĩa Hiệp, phía Tây giáp phần đất chia cho ông C.N.T, phía Nam giáp đất chia cho ông Công Đình Hiếu. Thực tế các cháu được chia đất đã quản lý, đăng ký sử dụng ổn định và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Vợ chồng ông C.N.T, và N.T.H cũng được UBND quận T.H cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng thửa đất số 10103153011, hồ sơ gốc số 1869.2002.QĐUB do UBND quận T.H cấp ngày 31-12-2002. Mặc dù vậy, cụ cố T.T.N cùng vợ chồng cụ C.N.T, cụ C.T.T vẫn sinh sống tại nhà đất này với vợ chồng bà N.T.H, ông C.N.T.

Năm 2002 cụ cố T.T.N chết, đến nay không phát sinh tranh chấp về thừa kế. Hết thời hiệu thừa kế 10 năm theo quy định tại Điều 645 Bộ luật Dân sự năm 2005, vợ chồng bà N.T.H, ông C.N.T vẫn trực tiếp, quản lý sử dụng nhà đất. Vợ chồng cụ C.N.T, cụ C.T.T sinh sống cùng trên đất. Năm 2019 ông C.N.T chết không để lại di chúc, di sản thừa kế của ông C.N.T nằm trong khối tài sản chung vợ chồng với bà N.T.H là nhà đất tại thửa đất số 71c, tờ bản đồ số 19, tại địa chỉ: Tổ 26, cụm 4, phường P.T, quận T.H, thành phố Hà Nội. Những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông C.N.T gồm cụ C.N.T, cụ C.T.T, bà N.T.H, chị C.T.N.T và chị C.T.T.H đã làm thủ tục khai nhận và thoả thuận phân chia di sản thừa kế di sản của ông C.N.T. Theo Văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế số 2676/2020 do Văn phòng công chứng Thủ Đô lập ngày 30-12-2020 thì nội dung thoả thuận phân chia tương đối phù hợp quy định của pháp luật, cụ thể: Nhà đất tại địa chỉ: Tổ 26, cụm 4, phường P.T, quận T.H, thành phố Hà Nội là tài sản chung của vợ chồng ông C.N.T và bà N.T.H bằng 100%. Phần của ông C.N.T là 50% chia đều cho 5 người thuộc hàng thừa kế thứ nhất là cụ C.N.T, cụ C.T.T, bà N.T.H, chị C.T.H và chị C.T.N.T mỗi người 10%. Chị C.T.H và chị C.T.N.T tặng cho bà N.T.H phần của mình nên bà N.T.H được 80% còn vợ chồng cụ C.N.T, cụ C.T.T được chia chung 20% giá trị tài sản. Văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế được Văn phòng Công chứng Thủ Đô chứng thực và thực tế cụ C.N.T, cụ C.T.T, bà N.T.H đã đăng ký kê khai được sang tên chủ sử dụng nhà đất.

Như vậy, căn cứ xác lập quyền sử dụng nhà đất chung theo phần của cụ C.N.T, cụ C.T.T, bà N.T.H là có nguồn gốc và phù hợp với quy định của pháp luật. Để đảm bảo tính ổn định trong việc khai thác và sử dụng tài sản nên bà N.T.H có quyền yêu cầu phân chia tài sản chung là phù hợp quy định tại Điều 115, Điều 219 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Toà án nhân dân quận T.H phân chia cho vợ chồng cụ C.N.T, cụ C.T.T phần diện tích có 3 gian nhà cổ và phần sân phía trước, đồng thời tạo lối đi chung phía trước nhà là phù hợp với nhu cầu và thực tế sử dụng. So với giá trị 20% nhà đất tại Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 30-12-2020 thì phần nhà đất của vợ chồng cụ C.N.T, cụ C.T.T được chia nhiều hơn. Bà N.T.H không yêu cầu thanh toán giá trị chênh lệch tài sản cũng phù hợp với đạo lý cũng như nguồn gốc hình thành tài sản. Ngoài ra, bà N.T.H còn được tạm giao sử dụng diện tích đất vườn liền kề chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, Toà án nhân dân quận T.H chỉ phân chia quyền sử dụng đất mà không quyết định về tài sản gắn liền với đất là thiếu sót, cần được bổ sung. Mặt khác, Tòa án nhân dân quận T.H chỉ xác định và phân chia 296 m² đất là không phù hợp với thực tế vì theo kết quả đo đạc lại tổng thể thửa đất tỷ lệ 1/300 do Công ty cổ phần khảo sát địa chính và đo đạc bản đồ Hà Nội lập ngày 28-7-2023 thì: Tổng diện tích đương sự đang quản lý, sử dụng là 413,3 m², trong đó diện tích đất không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng ký hiệu Khu 5 chỉ là 95 m² chứ không là 98 m² như kết quả đo đạc của Tòa án nhân dân quận T.H kèm theo bản án sơ thẩm. Diện tích đất còn lại được Chính quyền địa phương xác định sử dụng ổn định ranh giới, phù hợp quy hoạch là 318,3 m² nhiều hơn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp là 22,3 m² nhưng cũng đủ điều kiện được xem xét phân chia. Các đương sự lý giải cho sự chênh lệch diện tích là việc đo đạc trước đây khi giải quyết theo trình tự sơ thẩm là do tranh chấp căng thẳng, việc xác định mốc giới không thống nhất. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm phân chia quyền sử dụng đất hợp pháp trên 318,3 m² đo đạc thực tế.

Cụ C.N.T, cụ C.T.T chỉ kháng cáo về vị trí đất. Thấy rằng: Tòa án nhân dân quận T.H phân chia vị trí đất có 3 gian nhà cổ hiện do cụ C.N.T, cụ C.T.T đang quản lý, sử dụng là có cơ sở, phù hợp với thực tế và nhu cầu sử dụng. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm các bên đã thỏa thuận chia lại vị trí đất và thống nhất sở hữu tài sản trên đất được chia, đồng thời không yêu cầu phân chia tài sản trên đất cũng như thanh toán giá trị chênh lệch tài sản được chia. Sự thỏa thuận của đương sự đảm bảo nguyên tắc tự định đoạt và không trái pháp luật nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự để sửa bản án sơ thẩm và công nhận thỏa thuận của đương sự.

Theo kết quả đo đạc lại ngày 28-7-2023 thì diện tích thực tế của thửa đất 71c, tờ bản đồ số 19 tại tổ 25, cụm 4, phường P.T, quận T.H, thành phố Hà Nội là 413,3 m² trong đó có 95 m² không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng được xác định Khu 5 của Sơ đồ đo vẽ ngày 28-7-2023 của Công ty Cổ phần khảo sát địa chính và đo đạc bản đồ Hà Nội. Còn lại 318,3 m² sử dụng hợp pháp nên theo tỷ lệ thì phần quyền sử dụng của cụ C.N.T, cụ C.T.T là 63,66 m². So với diện tích được chia thực tế 86,1 m² thì cụ C.N.T, cụ C.T.T sử dụng nhiều hơn là 22,44 m² tương ứng với 1.346.400.000 đồng. Bà N.T.H được sử dụng 232,2 m² còn lại có giá trị 13.932.000.000 đồng. Lẽ ra cụ C.N.T, cụ C.T.T phải thanh toán chênh lệch

quyền sử dụng đất 1.346.400.000 đồng cho bà N.T.H. Tuy nhiên, tại phiên tòa chị C.T.H là người đại diện theo ủy quyền của bà N.T.H tự nguyện chỉ đề nghị cụ C.N.T và cụ C.T.T thanh toán số tiền 500.000.000 đồng mà không yêu cầu thanh toán số còn lại là 846.400.000 đồng. Ông C.N.T là đại diện thỏa thuận cụ C.N.T, cụ C.T.T có trách nhiệm:

- Xây dựng tường ngăn cách nhà đất được chia theo ranh giới: Từ bậc cửa theo hàng cột ngăn cách giữa lòng nhà cổ với phần hiên xây tường lên thẳng phần tiếp giáp với nóc nhà. Ranh giới này kéo thẳng ra Ngõ 209 đường A.D.V để xác định vị trí đất hai bên thỏa thuận phân chia. Tường xây dựng này thuộc sở hữu của cụ C.N.T và cụ C.T.T.

- Tháo dỡ phần hiên của nhà cổ sau khi xây tường xác định ranh giới phân chia.

Các bên đương sự cũng thỏa thuận được sở hữu tài sản, công trình kiến trúc gắn liền với diện tích đất được chia và tự nguyện không yêu cầu thanh toán giá trị tài sản trên đất. Nội dung thỏa thuận của đương sự không trái pháp luật nên Hội đồng xét xử công nhận.

[6]. Án phí:

- Án phí chia tài sản: Lẽ ra các đương sự được chia tài sản phải chịu án phí dân sự theo mức có giá ngạch. Tuy nhiên, cụ C.N.T, cụ C.T.T và bà N.T.H đều là người già, có đơn xin miễn án phí nên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Cụ C.N.T, cụ C.T.T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Từ nhận định trên.

Căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2022/DSST ngày 26-12-2022 của Tòa án nhân dân quận T.H, thành phố Hà Nội, cụ thể:

Công nhận sự thỏa thuận của bà N.T.H (do chị C.T.H đại diện theo ủy quyền) với cụ C.N.T và cụ C.T.T (do ông C.N.T đại diện theo ủy quyền) như sau:

1. Xác định ngôi nhà cổ 5 gian trên thửa đất số 71c, tờ bản đồ số 19, diện tích 318,3 m² tại: Tổ 26, cụm 4, phường P.T, quận T.H, thành phố Hà Nội là tài sản chung theo phần của bà N.T.H và vợ chồng cụ C.N.T và cụ C.T.T. Trong đó:

- + Cụ C.N.T và cụ C.T.T được sở hữu với tỷ lệ 20% giá trị nhà đất.

- + Bà N.T.H được sở hữu với tỷ lệ 80% giá trị nhà đất.

2. Cụ C.N.T, cụ C.T.T và N.T.H không yêu cầu phân chia giá trị tài sản là nhà và các công trình xây dựng trên thửa đất số 71c, tờ bản đồ số 19 tại tổ 26, cụm 4, phường P.T, quận T.H, thành phố Hà Nội.

3. Chia hiện vật như sau:

3.1. Vợ chồng cụ C.N.T và cụ C.T.T được sử dụng 86,1 m² đất ở vị trí Khu 1 giới hạn bởi các điểm từ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 28, 27, 25, 26, 1 của Sơ đồ phân chia nhà đất kèm theo bản án.

3.2. Cụ C.N.T và cụ C.T.T được sở hữu 4 gian nhà cổ và các công trình xây dựng khác trên diện tích được chia.

3.3. Bà N.T.H được chia 232,2 m² đất ở vị trí:

- Khu 2 diện tích 23,2 m² giới hạn bởi các điểm 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 22 theo Sơ đồ phân chia nhà đất kèm theo bản án.

- Khu 3 diện tích 18,6 m² giới hạn bởi các điểm 21, 22, 33, 32, 34, 35, 21 theo Sơ đồ phân chia nhà đất kèm theo bản án.

- Khu 4 diện tích 190,4 m² giới hạn bởi các điểm 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 20, 21, 35, 34, 32, 31, 30, 29, 28, 6 theo Sơ đồ phân chia nhà đất kèm theo bản án.

3.4. Bà N.T.H được sở hữu 1 gian nhà cổ (thuộc vị trí Khu 2) và công trình xây dựng trên diện tích đất được chia.

3.5. Ranh giới phân chia nhà đất giao cho bà N.T.H với nhà đất giao cho vợ chồng cụ C.N.T, cụ C.T.T là giới hạn bởi điểm 6, 29 theo Sơ đồ phân chia nhà đất kèm theo bản án. Ranh giới này hình thành từ việc cụ C.N.T và cụ C.T.T có trách nhiệm xây tường trên cơ sở bậu cửa ngăn cách giữa lòng ngôi nhà cổ với phần mái hiên của ngôi nhà cổ, kéo thẳng ra Ngõ 209 A.D.V, phường P.T, quận T.H, thành phố Hà Nội. Tường ranh giới thuộc sở hữu của cụ C.N.T, cụ C.T.T.

4. Cụ C.N.T, cụ C.T.T có trách nhiệm tháo dỡ phần mái hiên của 4 gian nhà cổ thuộc vị trí đất chia cho bà N.T.H.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của bà N.T.H (do chị C.T.H đại diện) không yêu cầu cụ C.N.T, cụ C.T.T thanh toán số tiền chênh lệch tài sản được chia là 846.400.000 đồng. Cụ C.N.T, cụ C.T.T chỉ có nghĩa vụ thanh toán cho bà N.T.H số tiền chênh lệch tài sản còn lại là 500.000.000 VNĐ (năm trăm triệu đồng chẵn).

6. Tạm giao cho bà N.T.H sử dụng diện tích 95 m² chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất. Vị trí đất thuộc Khu 5 theo Sơ đồ phân chia nhà đất kèm theo bản án. Bà N.T.H phải chấp hành hoạt động quản lý đất đai của cơ quan có thẩm quyền đối với diện tích 95 m² chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất.

7. Cụ C.N.T, cụ C.T.T và bà N.T.H có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được chia theo quy định tại khoản 3 Điều 100 Luật Đất đai.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án dân sự có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Trường hợp bản án được thi hành án 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 thoả 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, Điều 7, và Điều 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.

6. Án phí:

- Miễn án phí dân sự chia tài sản cho cụ C.N.T, cụ C.T.T và bà N.T.H.
- Cụ C.N.T, cụ C.T.T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực thi hành.

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Hà Nội.
- TAND quận T.H.
- Chi cục THADS quận T.H.
- Các đương sự trong vụ án.
- Luật sư tham gia tố tụng.
- Lưu hồ sơ/ VPTA.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Trí Cường