

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 263/2023/DS-PT

Ngày: 08/6/2023

V/v: "Tranh chấp chia thừa kế,
Chia tài sản chung và công nhận
hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất"

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ 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 Đinh Như Lâm

Các thẩm phán: Ông Vũ Viết Văn

Ông Mai Tiến Dũng

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Trang— Thư ký
Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà
Nguyễn Thị Ngọc Lan - Kiểm sát viên

Ngày 08/6/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc
thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 338/2022/TLPT-DS ngày 06/10/2022 về:
"Tranh chấp chia thừa kế, chia tài sản chung và công nhận hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 63/2022/DS-ST ngày 01/6/2022 của Tòa án
nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 128/2023/QĐ-PT ngày
28/3/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Hương; sinh năm 1968; trú tại: Số nhà 43
tổ 20 phường Long Biên, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên
tòa.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Hường, sinh năm 1965; trú tại: Tổ 5 phường
Long Biên, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hường là bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh;
sinh năm: 1990; địa chỉ liên hệ: Số 1077 đường Giải Phóng, phường Thịnh Liệt,
quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3. 1. Bà Nguyễn Thị Bình; sinh năm 1956; Trú tại: Tổ 6 phường Long
Biên, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội; vắng mặt tại phiên tòa.

3. 2. Ông Nguyễn Văn Hiếu; sinh năm 1958. Trú tại: Số 6 ngõ 162/42
Nguyễn Văn Cừ, phường Bồ Đề, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội; vắng mặt
tại phiên tòa

3. 3. Ông Nguyễn Văn Hường; sinh năm 1963. Trú tại: tổ 20 phường Long

Biên, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội; vắng mặt tại phiên tòa.

3. 4. Bà Khiếu Thị Khánh; sinh năm 1970; vắng mặt tại phiên tòa.

3. 5. Anh Nguyễn Hồng Thái; sinh năm 1998; vắng mặt tại phiên tòa.

3. 6. Chị Nguyễn Khánh Huyền, sinh năm 2003; vắng mặt tại phiên tòa.

Bà Khánh, anh Thái, chị Huyền cùng trú tại: Tổ 5 phường Long Biên, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Khánh và anh Thái là bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh; sinh năm: 1990; địa chỉ liên hệ: Số 1077 đường Giải Phóng, phường Thịnh Liệt, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

3. 7. Ông Trần Nguyên Hồng; sinh năm 1979; có mặt tại phiên tòa.

3.8. Bà Nguyễn Thị Xoan; sinh năm 1979; vắng mặt tại phiên tòa.

3. 9. Cháu Trần Nguyên Long; sinh năm 2007 (con ông Hồng và bà Xoan)

3.10. Cháu Trần Nguyên Phong; sinh năm 2011 (con ông Hồng và bà Xoan)

Người đại diện theo pháp luật của cháu Long và cháu Phong là ông Hồng và bà Xoan là bố mẹ đẻ; ông Hồng có mặt tại phiên tòa.

Ông Hồng, bà Xoan, cháu Long, cháu Phong cùng trú tại: Số 43 phố Ái Mộ, phường Bồ Đề, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội.

3.11. Anh Vũ Quang Anh; sinh năm 1990; vắng mặt tại phiên tòa.

3.12. Chị Nguyễn Lan Anh; sinh năm 1995; vắng mặt tại phiên tòa.

3. 13. Cháu Vũ Nam Phương; sinh năm

Người đại diện theo pháp luật của cháu Phương là anh Quang Anh và chị Lan Anh là bố mẹ đẻ

3.14. Bà Nguyễn Thị Kim Hương; sinh năm 1968; có mặt tại phiên tòa.

3.15. Ông Vũ Văn Nhi; sinh năm 1966; vắng mặt tại phiên tòa.

Ông Nhi, bà Hương, anh Quang Anh, chị Lan Anh, cháu Phương cùng có địa chỉ thường trú tại: tổ 5 phường Long Biên, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội.

3.16. Anh Phạm Duy Trường; sinh năm 1997; trú tại: tổ 20 phường Long Biên, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội; vắng mặt tại phiên tòa.

3.17. Bà Nguyễn Thị Đào; sinh năm 1963; trú tại: Tổ 5, phường Long Biên, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội; vắng mặt tại phiên tòa.

4. Người kháng cáo, kháng nghị

4.1. Ông Nguyễn Văn Hường là bị đơn kháng cáo; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Khiếu Thị Khánh và anh Nguyễn Hồng Thái kháng cáo.

4.2. Viện kiểm sát nhân dân quận Long Biên kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN :

**Theo đơn khởi kiện lập ngày 21/7/2020 và lời khai tại Tòa án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hương trình bày:*

Bố tôi là Nguyễn Văn Đắc đã chết năm 1994. Mẹ tôi là Nguyễn Thị Tọ đã chết năm 2008. Bố mẹ tôi sinh được 05 người con gồm: Anh Nguyễn Văn Hiếu sinh năm 1958; anh Nguyễn Văn Hưởng sinh năm 1963; anh Nguyễn Văn Hường sinh năm 1965, chị Nguyễn Thị Bình sinh năm 1956 và tôi Nguyễn Thị Hương

sinh năm 1968. Ngoài 05 anh chị em nêu trên bố mẹ tôi không ai có con nuôi, con riêng nào khác. Bố mẹ tôi mất không để lại di chúc.

Năm 1993 thực hiện chủ trương của nhà nước hộ gia đình nhà tôi được chia đất theo nghị định 64. Tại thời điểm chia đất gia đình tôi có 8 người được chia 7 suất đất nông nghiệp gồm: Mẹ tôi là Nguyễn Thị Tọ, chị Nguyễn Thị Bình, tôi Nguyễn Thị Hương, con trai tôi là cháu Phạm Duy Trường, anh Nguyễn Văn Hường, con trai anh Hường là cháu Nguyễn Hồng Thái, vợ anh Hường chị Khiếu Thị Khánh và cháu Nguyễn Diệu Linh con anh Hường. Trong đó có 6 suất đương nhiên và 02 suất xét giao. Mỗi suất đương nhiên được giao 300m² đất còn suất xét giao bằng ½ suất đương nhiên là 150m² đất. Chị Khánh và cháu Linh là 02 suất xét giao. Như vậy tổng cộng gia đình tôi được giao 2081m² đất nông nghiệp. Năm 2003 đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2081m² mang tên hộ gia đình bà Nguyễn Thị Tọ gồm các thửa: Thửa số 6(24) diện tích 995m² thuộc tờ bản đồ số 20; Thửa số 419 diện tích 271m² tờ bản đồ số 29; thửa số 52 (66) diện tích 66m²; thửa số 103 (101) diện tích 708m² và thửa số 40(2) diện tích 41m² tất cả đều thuộc tờ bản đồ số 21 thuộc thôn Tư Đình, xã Long Biên nay là phường Long Biên, Thành phố Hà Nội.

Quá trình quản lý sử dụng thì thửa đất số 419 diện tích 271m² tờ bản đồ số 29 có vợ chồng anh Hường sử dụng khoảng 1/3 diện tích đất (tương đương với phần đất nông nghiệp của vợ chồng con cái anh Hường được chia), phần còn lại chị Bình và tôi sử dụng mỗi người cũng khoảng 1/3 (tương đương với kỹ phần của mẹ con tôi, chị Bình và phần của mẹ tôi). Các thửa đất khác đều bỏ không.

Năm 2010 nhà nước đã thu hồi 23,2m² đất thuộc thửa số 419. Phần đất thu hồi này nằm vào phần đất của tôi sử dụng nên tôi được cấp đất tái định cư. Thửa đất số 52(66) diện tích 66m² và thửa đất số 40(2) diện tích 41m² cũng đã bị thu hồi. Số tiền thu hồi 02 thửa đất này anh em trong gia đình đã chia nhau. Cụ thể chia tiêu chuẩn của ai trả cho người đó, phần của mẹ tôi thì chia đều cho 05 người con không có tranh chấp gì. Tôi xác định các phần đất thu hồi đã giải quyết xong và tôi không có tranh chấp gì. Như vậy tổng cộng đất nông nghiệp của gia đình tôi còn lại là 1950 m² đất.

Năm 2010 do hoàn cảnh khó khăn, chị Bình ốm yếu nên anh chị em trong gia đình thống nhất để tôi và chị Bình đứng ra bán phần đất nông nghiệp thuộc thửa 419 mà chị em tôi đang quản lý sử dụng để lấy tiền trả nợ chữa bệnh cho chị Bình. 05 anh chị em có họp gia đình và có lập biên bản thống nhất giao cho tôi được quản lý sử dụng toàn bộ phần diện tích đất nông nghiệp còn lại của thửa 419 mà tôi và chị Bình đang sử dụng để tôi chuyển nhượng. Việc lập biên bản có sự chứng kiến của ông Vũ Quang Đăng là tổ trưởng tổ dân phố năm đó và có xác nhận của chính quyền địa phương.

Năm 2012 tôi có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nhi bà Hương khoảng hơn 50m² với giá hơn 2 tỷ. Việc mua bán chuyển nhượng có lập hợp đồng, các bên đã giao nhận tiền và đất đầy đủ không ai có tranh chấp. Tôi chuyển nhượng phần đất là tiêu chuẩn của mẹ con tôi. Năm 2013 chị Bình, tôi và anh Hường lại

tiếp tục đứng ra chuyển nhượng cho vợ chồng ông ông Nhi bà Hương phần đất chị Bình đang sử dụng là tiêu chuẩn của chị Bình và mẹ tôi. Việc chuyển nhượng có lập hợp đồng nhưng không thông qua chính quyền địa phương. Khi chúng tôi chuyển nhượng cũng đều được sự đồng ý nhất trí của các anh em trong gia đình. Phần đất nông nghiệp tiêu chuẩn của mẹ tôi chị Bình chuyển nhượng cũng được chia đều cho 05 người con của mẹ tôi không ai có ý kiến thắc mắc gì. Đối với phần đất nông nghiệp thuộc thửa 419 tôi không có ý kiến gì vì anh chị em trong gia đình đã chia xong và tôi và chị Bình cũng đã chuyển nhượng cho người khác nên không tranh chấp gì đối với diện tích đất này cũng như không có ý kiến gì đối với các hợp đồng chuyển nhượng mà tôi và chị Bình đã chuyển nhượng. Hiện những người này đã xây nhà và ở từ năm 2012 cho đến nay.

Do anh Hướng quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đưa cho tôi để tôi gia hạn đối với diện tích đất nông nghiệp còn lại. Do vậy, tôi đề nghị Tòa án nhân dân quận Long Biên chia tài sản chung là đất nông nghiệp mà theo tiêu chuẩn tôi được hưởng trong khối tài sản chung của mẹ và các anh chị em trong gia đình và chia thừa kế di sản của mẹ tôi để lại là tiêu chuẩn đất nông nghiệp. Tất cả đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên mẹ tôi là bà Nguyễn Thị Tọa. Cụ thể phần đất nông nghiệp của tôi trong khối tài sản chung còn lại là 278m² và phần đất chia thừa kế của mẹ tôi là 278m². Hiện nay toàn bộ diện tích đất này vẫn đang để không. Tòa án chia tiêu chuẩn của ai thì trả cho người đó, còn phần là di sản của mẹ tôi thì giao cho ai thì người đó phải có trách nhiệm thanh toán trả cho các đồng thừa kế khác bằng tiền. Phần tiêu chuẩn của tôi, con tôi và chị Bình đề nghị Tòa án chia chung.

Đối với các di sản khác của bố mẹ tôi để lại thì anh em đã chia hết không ai có tranh chấp gì.

Đối với phần đất nông nghiệp còn lại tôi không có công sức đóng góp hay tôn tạo gì vào các phần đất nông nghiệp nay.

Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Nhi và bà Hương: Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa chị em tôi và vợ chồng ông Nhi. Và đề nghị Tòa án công nhận phần đất đo thực tế là bao nhiêu thì đều là của họ, thừa so với hợp đồng thì họ được hưởng, thiếu thì họ tự chịu.

Do ông Nhi yêu cầu công nhận hợp đồng, do vậy, tôi xin rút một phần yêu cầu khởi kiện là đề nghị Tòa án chia tài sản chung, xác định phần của tôi còn lại khoảng 200m² (sau khi đã trừ đi phần đất đã bán cho vợ chồng ông Nhi). Và chia thừa kế phần đất của mẹ tôi còn lại 243m² (sau khi đã trừ đi khoảng 35m² là phần đất của mẹ tôi đã bán cùng với chị Bình). Sở dĩ trước đây tôi yêu cầu chia tài sản chung phần tài sản của tôi là 278m² là vì để xác định phần của tôi, sau đó tôi sẽ thực hiện phần nghĩa vụ với vợ chồng ông Nhi, nhưng nay do vợ chồng ông Nhi đã có yêu cầu độc lập thì tôi đề nghị Tòa án công nhận luôn.

**Bị đơn ông Nguyễn Văn Hướng trình bày:*

Bố tôi là Nguyễn Văn Đắc đã chết năm 1994. Mẹ tôi là Nguyễn Thị Tọ đã chết năm 2008. Bố mẹ tôi sinh được 05 người con gồm: Anh Nguyễn Văn Hiếu sinh năm 1958; anh Nguyễn Văn Hưởng sinh năm 1963; tôi Nguyễn Văn Hường sinh năm 1965, chị Nguyễn Thị Bình sinh năm 1956 và em Nguyễn Thị Hương sinh năm 1968. Bố mẹ tôi mất không để lại di chúc.

Năm 1993 thực hiện chủ trương của nhà nước hộ gia đình nhà tôi được chia đất theo nghị định 64. Tại thời điểm chia đất gia đình tôi có 8 người được chia 7 suất đất nông nghiệp gồm: Mẹ tôi là Nguyễn Thị Tọ, chị Nguyễn Thị Bình, em Nguyễn Thị Hương, con trai em Hương là cháu: Phạm Duy Trường, tôi Nguyễn Văn Hường, con trai tôi là cháu Nguyễn Hồng Thái, vợ tôi Khiếu Thị Khánh và cháu Nguyễn Diệu Linh con anh Hưởng. Trong đó có 6 suất đương nhiên và 02 suất xét giao. Mỗi suất đương nhiên được giao 300m² đất còn suất xét giao bằng ½ suất đương nhiên là 150m² đất. Vợ tôi và cháu Linh là suất xét giao. Như vậy tổng cộng gia đình tôi được giao 2081m² đất nông nghiệp. Năm 2003 đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2081m² mang tên hộ gia đình bà Nguyễn Thị Tọ gồm các thửa: Thửa số 6(24) diện tích 995m² thuộc tờ bản đồ số 20; Thửa số 419 diện tích 271m² tờ bản đồ số 29; thửa số 52 (66) diện tích 66m²; thửa số 103 (101) diện tích 708m² và thửa số 40(2) diện tích 41m² tất cả đều thuộc tờ bản đồ số 21 thuộc thôn Tư Đình, xã Long Biên nay là phường Long Biên, Thành phố Hà Nội.

Quá trình quản lý sử dụng thì thửa đất số 419 diện tích 271m² tờ bản đồ số 29 có vợ chồng tôi sử dụng khoảng 1/3 diện tích đất, phần còn lại chị Bình và em Hương sử dụng mỗi người cũng khoảng 1/3. Các thửa đất khác đều bỏ không.

Năm 2010 nhà nước đã thu hồi 23,2m² đất thuộc thửa số 419. Phần đất thu hồi này nằm vào phần đất của em Hương sử dụng nên em Hương được cấp đất tái định cư. Thửa đất số 52(66) diện tích 66m² và thửa đất số 40(2) diện tích 41m² cũng đã bị thu hồi. Số tiền thu hồi 02 thửa đất này anh em trong gia đình đã chia nhau. Tôi xác định các phần đất thu hồi đã giải quyết xong và tôi không có tranh chấp gì. Như vậy tổng cộng đất nông nghiệp của gia đình tôi còn lại là 1950,8m² đất.

Phần đất tại thửa 419 mà gia đình tôi sử dụng 1/3 hiện trên đất vợ chồng tôi có xây nhà cấp 4 năm 2015, xây hết đất.

Các diện tích đất nông nghiệp còn lại hiện đang bỏ không. Vợ chồng tôi không có công sức đóng góp hay tôn tạo gì vào các phần đất nông nghiệp nay.

Phần đất nông nghiệp mà em Hương và chị Bình sử dụng trước đây cùng với vợ chồng tôi thì hiện nay cũng đã bán cho người khác còn bán cho ai thì tôi cũng không rõ chi tiết cụ thể, chỉ biết hiện nay đã bán và hiện họ đang quản lý sử dụng.

Nay trước yêu cầu chia thừa kế và chia tài sản chung của em Hương, tôi đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Phần di sản của mẹ tôi thì chia theo luật cho 5 người con, phần đất nông nghiệp tiêu chuẩn của ai thì trả cho người đó. Phần em Hương và chị Bình đã bán thì tự chịu trách nhiệm tôi

không có ý kiến gì. Nếu bán quá phần của mình thì phải thanh toán trả cho người thiếu bằng tiền.

Đối với các tài sản khác là di sản của bố mẹ để lại em Hương không yêu cầu chia thì tôi cũng không yêu cầu chia thừa kế.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

*Ông Hiếu, bà Nguyễn Thị Bình và ông Nguyễn Văn Hương có lời khai thống nhất với nguyên đơn về quan hệ huyết thống cũng như diện tích đất nông nghiệp được cấp theo nghị định 64 và quá trình quản lý sử dụng đất. Không có ý kiến tranh chấp gì về phần đất thu hồi và đã chuyển nhượng là di sản của cụ Tẹo

Nay trước yêu cầu chia tài sản chung và chia thừa kế của bà Hương, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Phần đất nông nghiệp của ai thì trả cho người đó. Phần thừa kế còn lại của mẹ chúng tôi thì chia đều cho 05 anh chị em. Ai lấy đất thì phải có trách nhiệm thanh toán trả cho người khác bằng tiền.

Bà Bình đồng ý thực hiện tiếp hợp đồng không có tranh chấp gì.

Bà Bình đề nghị Tòa án chia phần của bà với bà Hương.

Đối với các di sản khác của bố mẹ chúng tôi để lại thì anh em đã chia hết không ai có tranh chấp gì.

Đối với phần đất nông nghiệp còn lại không ai có công sức đóng góp hay tôn tạo gì vào các phần đất nông nghiệp nay.

**Bà Khiếu Thị Khánh trình bày:*

Năm 2000 bà được nhà nước cấp cho đất nông nghiệp, bà được cấp nửa suất tương đương với 150m². Năm 2003 đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Nguyễn Thị Tẹo. Quá trình quản lý sử dụng nhà nước đã thu hồi một phần đất. Phần đất thu hồi anh em trong gia đình đã giải quyết với nhau xong và không có tranh chấp. Hiện nay gia đình bà ở thửa đất số 419. Gia đình bà sử dụng tương đương 2,5 suất theo đúng tiêu chuẩn, bà Bình sử dụng 2 suất bao gồm của bà Bình và của cụ Tẹo. Mẹ con bà Hương sử dụng phần của mẹ con bà Hương. Mọi người xây nhà ở ổn định không có tranh chấp gì. Bà Bình đã bán đất không có tranh chấp.

Đối với yêu cầu chia thừa kế của bà Hương, bà không có ý kiến gì.

Đối với yêu cầu chia tài sản chung, bà đề nghị chia theo quy định pháp luật. Thửa đất 419 đề nghị chia theo pháp luật ai đang quản lý sử dụng thì chia cho người đó còn các thửa khác chia theo quy định. Ai lấy thì người đó phải có trách nhiệm thanh toán cho người khác bằng tiền.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Hương và ông Nhi thống nhất trình bày:*

Tháng 10 năm 2012, vợ chồng tôi có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Hương 71m² đất nông nghiệp tại thửa số 419 tờ bản đồ số 29 thuộc tổ 6 phường Long Biên (nay là tổ 21). Trên đất có 01 nhà cấp 4 diện tích 71m² với giá cả nhà và đất là 2.100.000.000 đồng. Việc nhận chuyển nhượng có lập bằng văn bản thể hiện tại Hợp đồng chuyển nhượng đất lập tại Văn phòng luật sư Long

Tâm- Thành phố Hà Nội. Vợ chồng tôi đã giao đủ tiền và nhận nhà đất quản lý sử dụng từ năm 2012 cho đến nay không có tranh chấp gì. Tháng 7 năm 2013 vợ chồng tôi lại tiếp tục nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Bình, bà Nguyễn Thị Hương và ông Nguyễn Văn Hường 75m² đất nông nghiệp tại thửa số 419 tờ bản đồ số 29 thuộc tổ 6 phường Long Biên (nay là tổ 21). Trên đất có 01 nhà cấp 4 diện tích 75m² với giá cả nhà và đất là 1.850.000.000 đồng. Việc nhận chuyển nhượng có lập bằng văn bản thể hiện tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cả hai lần nhận chuyển nhượng hai bên không có biên bản bàn giao mốc giới vì nhà xây hết phần đất và đã thành khuôn viên riêng. Vợ chồng tôi đã giao đủ tiền và nhận nhà đất quản lý sử dụng từ năm 2012, 2013 cho đến nay không có tranh chấp gì.

Năm 2014 vợ chồng tôi có cho vợ chồng anh Hồng chị Xoan là bạn xã hội của vợ chồng tôi mượn phần nhà cấp 4 chúng tôi mua năm 2013. Khi cho mượn chúng tôi không có văn bản giấy tờ gì chỉ nói cứ ra ở khi nào vợ chồng tôi đòi lại thì vợ chồng anh Hồng sẽ trả lại. Vợ chồng anh Hồng vẫn đang sử dụng từ năm 2013 cho đến nay. Quá trình quản lý sử dụng vợ chồng anh Hồng không sửa sang tôn tạo gì vào nhà đất này vì có gì hỏng hóc sửa chữa thì vợ chồng tôi ở liền ngay sát đó sẽ xử lý luôn. Nhưng trên thực tế tại thời điểm mua có nhà trên đất nên chúng tôi có thỏa thuận miệng với nhau là vợ chồng tôi có quyền sử dụng nhà và đất và phải có trách nhiệm phá dỡ nhà khi cơ quan chức năng yêu cầu. Vợ chồng tôi hiện nay có hộ khẩu thường trú tại phường Long Biên, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội. Chúng tôi được biết nguồn gốc đất này là đất nông nghiệp trồng hoa màu và bà Hương, bà Bình được cấp theo tiêu chuẩn theo Nghị định 64 của Chính phủ.

Vợ chồng tôi nhiều lần yêu cầu bà Hương và bà Bình hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho gia đình tôi nhưng bà Hương và bà Bình trình bày là không làm được vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Hường quản lý nên không thể hoàn tất thủ tục cho vợ chồng tôi.

Nay bà Hương yêu cầu chia tài sản chung và chia thừa kế, vợ chồng tôi đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng tôi với bà Hương và bà Bình. Ngoài ra chúng tôi không có yêu cầu gì khác. Nếu Tòa án không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng tôi thì chúng tôi đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo pháp luật, chúng tôi không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với phần tôn tạo sửa chữa nhà và đất mà chúng tôi đã nhận chuyển nhượng.

** Ông Trần Nguyên Hồng và bà Nguyễn Thị Xoan thống nhất trình bày:*

Chúng tôi không có quan hệ họ hàng gì với các đương sự trong vụ án. Việc mua bán chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông Nhi với bà Hương và bà Bình như thế nào chúng tôi không biết. Chúng tôi chỉ biết năm 2014 vợ chồng tôi có quen biết với vợ chồng ông Nhi và được vợ chồng ông Nhi cho mượn 01 nhà cấp 4 trên diện tích đất khoảng 70m² phía trước có khoảng sân giáp đường khoảng hơn 10m² ở tổ 5 để ở và vợ chồng tôi quản lý sử dụng từ đó cho đến nay. Từ khi chúng tôi đến ở chúng tôi không sửa sang tôn tạo được gì trên đất và cũng không

có tranh chấp hay mâu thuẫn với ai. Việc vợ chồng ông Nhi cho vợ chồng tôi mượn không có văn bản giấy tờ gì, chúng tôi cứ sử dụng khi nào họ không cho mượn nữa thì chúng tôi sẽ trả. Chúng tôi có nghe nói phần đất này vợ chồng ông Nhi nhận chuyển nhượng từ bà Hương và bà Bình còn nguồn gốc đất như thế nào chúng tôi không biết và cũng không quan tâm.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà Hương và vợ chồng ông Nhi, chúng tôi không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Anh Phạm Duy Trường trình bày:*

Nguồn gốc nhà đất đang tranh chấp như thế nào tôi không rõ vì khi cấp đất tôi còn rất bé và từ khi sinh ra đến nay tôi vẫn ở cùng với mẹ tôi, mẹ tôi ở đâu thì tôi ở đó. Sau này lớn lên thì tôi có nghe mẹ tôi nói là tôi có được cấp đất nông nghiệp theo nghị định 64 còn được cấp bao nhiêu, ở đâu thì tôi không biết, chỉ biết mẹ con tôi có quản lý và sử dụng phần đất được cấp này. Việc nhà nước lấy đất và đền bù như thế nào tôi không rõ, quá trình quản lý sử dụng thì do hoàn cảnh gia đình khó khăn mẹ tôi cùng bác Bình có chuyển nhượng một phần đất là tiêu chuẩn của mẹ con tôi và tiêu chuẩn của bà và bác Bình cho người khác còn cụ thể chuyển nhượng, giá cả như thế nào tôi cũng không rõ. Mọi việc đều do mẹ tôi quyết định và tôi cũng đồng ý với mọi quyết định của mẹ tôi. Tôi không có công sức đóng góp gì vào phần đất gia đình tôi đã bán cũng như phần đất nông nghiệp còn lại.

Nay mẹ tôi đề nghị chia tài sản chung và chia thừa kế đất của bà tôi thì tôi không có ý kiến gì. Tôi đề nghị Tòa án căn cứ vào pháp luật để giải quyết. Nếu chia tài sản chung mà tôi có phần thì đề nghị chia phần tài sản chung của tôi gộp vào với phần của mẹ tôi.

** Anh Nguyễn Hồng Thái và chị Nguyễn Khánh Huyền không đến Tòa do vậy không có lời khai.*

Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2022/DSST ngày 01/6/2022 của Tòa án nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội đã xử và quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu chia tài sản chung và chia thừa kế của bà Nguyễn Thị Hương.

1.1. Xác định bà Nguyễn Thị Hương có 223,4m² đất có trị giá 56.296.800 đồng là tài sản chung nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q733284 vào sổ cấp giấy chứng nhận số 0395.QSĐĐ do UBND huyện Gia Lâm cấp ngày 30/5/2003 mang tên hộ gia đình bà Nguyễn Thị Tọ.

1.2. Xác định di sản của cụ Tọ chia trong vụ án này là 262,6m² có trị giá 66.175.200 đồng là tài sản chung nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q733284 vào sổ cấp giấy chứng nhận số 0395.QSĐĐ do UBND huyện Gia Lâm cấp ngày 30/5/2003 mang tên hộ gia đình bà Nguyễn Thị Tọ.

1.3. Xác định hàng thừa kế của cụ Tọ gồm: Bà Nguyễn Thị Bình, ông Nguyễn Văn Hiếu, ông Nguyễn Văn Hưởng, ông Nguyễn Văn Hường và bà Nguyễn Thị Hương. Di sản của cụ Nguyễn Thị Tọ được chia theo pháp luật.

Chia bằng hiện vật:

Bà Nguyễn Thị Hương, bà Nguyễn Thị Bình và anh Phạm Duy Trường được quyền sử dụng thửa số 6(24) diện tích 995m² có trị giá 250.740.000 đồng thuộc tờ bản đồ số 20 tại thôn Tư Đình, xã Long Biên nay là phường Long Biên, Thành phố Hà Nội. (Trong đó bà Hương có 328,44m² trị giá 82.766.880 đồng; bà Bình có 315,12m² trị giá 79.410.240 đồng và anh Trường có 300,1m² có trị giá 75.652.200 đồng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q733284 vào sổ cấp giấy chứng nhận số 0395.QSĐĐ do UBND huyện Gia Lâm cấp ngày 30/5/2003 mang tên hộ gia đình bà Nguyễn Thị Tọa.

Ông Nguyễn Văn Hường, bà Khiếu Thị Khánh và anh Nguyễn Hồng Thái được quyền sử dụng 96,1m² đất có trị giá 24.217.200 đồng tại thửa số 419 tờ bản đồ số 29 và thửa số 103 (101) diện tích 708m² có trị giá 178.416.000 đồng tờ bản đồ số 21, tất cả đều tại thôn Tư Đình, xã Long Biên nay là phường Long Biên, Thành phố Hà Nội. (Trong đó ông Hường có 353,8m² có trị giá 89.157.600 đồng ; bà Khánh có 150,2m² có trị giá 37.850.400 đồng và anh Thái có 300,1m² có trị giá 75.652.200 đồng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q733284 vào sổ cấp giấy chứng nhận số 0395.QSĐĐ do UBND huyện Gia Lâm cấp ngày 30/5/2003 mang tên hộ gia đình bà Nguyễn Thị Tọa.

Phần đất 96,1m² vợ chồng ông Nguyễn Văn Hường, bà Khiếu Thị Khánh và anh Nguyễn Hồng Thái được quyền sử dụng tại thửa đất 419 có vị trí giới hạn bởi các điểm 5'', 1', 2, 2', 5'' như sau:

Phía giáp đường đi từ 5'' đến 1' có độ dài là 6,15m

Phía giáp nhà ông Tư Dụ từ 1' đến 2 có độ dài là 15,36m

Phía sau giáp phần đất nhà ông Lập từ 2 đến 2' có độ dài là 6,40m

Phía giáp phần đất chia cho vợ chồng ông Nhi từ 2' đến 5'' có độ dài là 15,45m

Buộc bà Nguyễn Thị Hương phải thanh toán trả cho ông Hường 13.235.040 đồng và thanh toán trả cho ông Hiếu 12.937.680 đồng.

Buộc ông Hường phải thanh toán trả cho ông Hiếu 297.360 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Nguyễn Thị Kim Hương và ông Vũ Văn Nhi.

Bà Nguyễn Thị Kim Hương và ông Vũ Văn Nhi được quyền sử dụng 151,7m² đất có trị giá 38.228.400 đồng tại thửa số 419 tờ bản đồ số 29 tại thôn Tư Đình, xã Long Biên nay là phường Long Biên, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q733284 vào sổ cấp giấy chứng nhận số 0395.QSĐĐ do UBND huyện Gia Lâm cấp ngày 30/5/2003 mang tên hộ gia đình bà Nguyễn Thị Tọa.

Phần đất 151,7m² vợ chồng ông Vũ Văn Nhi và bà Nguyễn Thị Kim Hương được quyền sử dụng tại thửa đất 419 có vị trí giới hạn bởi các điểm 4, 5'', 2', 3, 4 như sau:

Phía giáp đường đi từ 4 đến 5'' có độ dài 10,09m

Phía giáp phần đất chia cho vợ chồng ông Hường từ 5' đến 2' có độ dài 15,45m

Phía giáp phần đất nhà ông Lập từ 2' đến 3' có độ dài 10,39m

Phía sau giáp phần đất nhà ông Điệp từ 3 đến 4 có độ dài là 14,63m

Có sơ đồ kèm theo.

Các công trình xây dựng trên phần đất của ai thì người được quyền sử dụng và phải có nghĩa vụ chấp hành các quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan đến phần đất được quyền sử dụng.

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập hồ sơ địa chính cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới theo quyết định của Tòa án.

Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm,

Ngày 15/6/2022, ông Nguyễn Văn Hường là bị đơn có đơn kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 15/6/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Khiếu Thị Khánh và anh Nguyễn Hồng Thái kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 16/6/2022, Viện kiểm sát nhân dân quận Long Biên kháng nghị đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Hương trình bày bà vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là chia tài sản chung của hộ gia đình cụ Nguyễn Thị Tèo và chia di sản thừa kế của cụ Tèo để lại là giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp mà gia đình bà được cấp theo tiêu chuẩn.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh trình bày luận cứ để bảo vệ quyền lợi cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Long Biên do việc thu thập chứng cứ và chứng minh đã vi phạm tố tụng.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn Hường thống nhất với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền không trình bày bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Kim Hương trình bày sau khi xét xử sơ thẩm gia đình bà không kháng cáo bà Hương đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Nguyên Hồng không trình bày bổ sung ý kiến gì.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần kháng nghị số 01 ngày 16/6/2022 của Viện kiểm sát nhân dân quận Long Biên và một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn Hường.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Xét thấy:

1. Về tố tụng:

Về quan hệ pháp luật:

Trong vụ án này bà Nguyễn Thị Hương khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung và chia thừa kế. Tài sản chung và di sản thừa kế tại phường Long Biên, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là: Chia tài sản chung và tranh chấp về thừa kế và căn cứ vào Khoản 5, Điều 26, Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự để thụ lý vụ án và giải quyết là đúng thẩm quyền và đúng quan hệ pháp luật. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm ngày 27/8/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Kim Hương và ông Vũ Văn Nghi có yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý yêu cầu độc lập này của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có cơ sở và cần phải xác định thêm quan hệ pháp luật trong vụ án này là công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm ở nội dung này.

Về xác định tư cách đương sự:

Tòa án cấp sơ thẩm có nhận định: "...Bà Nguyễn Thị Hương khởi kiện đối với ông Nguyễn Văn Hường. Do vậy bà Hương là nguyên đơn còn ông Hường là bị đơn.

Bà Nguyễn Thị Bình, ông Nguyễn Văn Hiếu, ông Nguyễn Văn Hường là những người thừa kế của cụ Nguyễn Thị Tẹo; bà Khiếu Thị Khánh, anh Nguyễn Hồng Thái và anh Phạm Duy Trường là những người có tiêu chuẩn cấp chung đất nông nghiệp; bà Nguyễn Thị Kim Hương, ông Vũ Văn Nghi, ông Trần Nguyễn Hồng, bà Nguyễn Thị Xoan, cháu Trần Nguyên Long và Trần Nguyễn Phong là những người đang ở trên đất tranh chấp đều là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Anh Vũ Quang Anh, chị Nguyễn Lan Anh và con trai là cháu Vũ Nam Phương trước có ở trên đất sau có ý kiến trình bày không còn ở trên đất và từ chối tham gia tố tụng, không có công sức đóng góp gì trên đất do vậy họ không phải là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Bà Nguyễn Thị Đào hiện đang sử dụng một thửa đất đang tranh chấp do vậy bà Đào cũng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Bà Nguyễn Thị Kim Hương, ông Vũ Văn Nghi là người có yêu cầu độc lập do vậy họ là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

Chị Nguyễn Diệu Linh không có tiêu chuẩn cấp đất theo Nghị định 64 cũng không phải là hàng thừa kế của cụ Tẹo. Do vậy chị Linh không phải là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Đối với việc tại phiên tòa ông Hường có trình bày hiện một phần đất nông nghiệp gia đình ông có cho một người đàn ông ở Hưng Yên thuê còn họ làm gì trên đất ông không biết. Ông cũng không biết tên, tuổi và địa chỉ của người này. Tòa án đã thông báo yêu ông Hường cung cấp thông tin tên, địa chỉ của người này nhưng ông không cung cấp. Do vậy không có căn cứ xác định thêm người tham gia tố tụng đối với người thuê đất này...” là có căn cứ.

Đối với các đương sự vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm; Hội đồng xét xử căn cứ vào các quy định tại Điều 227 để xét xử vắng mặt những đương sự này.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định và định giá tài sản có tranh chấp ngày 16/3/2023 và Hội đồng định giá xác định giá đất nông nghiệp của ba thửa đất số 6(24) tờ bản đồ số 20, thửa đất số 419 tờ bản đồ 29, thửa đất số 103(101) tại thôn Tư Đình, xã Long Biên, huyện Gia Lâm nay là phường Long Biên, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội là 1.512.000 đồng/1m². Tại công văn số 474/UBND-ĐC ngày 20/10/2021 của Ủy ban nhân dân phường Long Biên cung cấp thì thửa đất 419 tờ bản đồ số 29 thôn Tư Đình, xã Long Biên (nay là phường Long Biên) là đất nông nghiệp chưa thực hiện việc chuyển đổi mục đích sử dụng sang đất ở (Bút lục 153) nên Hội đồng xét xử xác định giá đất nông nghiệp trong vụ án này là 1.512.000 đồng/1m².

2. Về hình thức: Bị đơn ông Nguyễn Văn Hường và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Khiếu Thị Khánh và anh Nguyễn Văn Thái làm đơn kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo về hình thức là hợp lệ. Viện kiểm sát nhân dân quận Long Biên kháng nghị trong thời hạn luật định về hình thức là hợp lệ.

3. Về nội dung:

3.1. Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Long Biên:

3.1.1. Về yêu cầu chia thừa kế và chia tài sản chung của nguyên đơn.

Trong vụ án này, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Hương yêu cầu chia tài sản chung trong khối tài sản chung đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ gia đình cụ Nguyễn Thị Tẹo; chia thừa kế di sản của cụ Nguyễn Thị Tẹo còn lại theo quy định của pháp luật; xác định phần đất thu hồi đã giải quyết xong không tranh chấp. Các yêu cầu của bà Hương đều liên quan đến việc cấp đất nông nghiệp theo Nghị định 64 của Chính phủ.

Về nguồn gốc đất:

Ngày 30/5/2003, hộ gia đình cụ Nguyễn Thị Tẹo được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q73328 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0395/QSDĐ là 2081m² nông nghiệp gồm các thửa: Thửa số 6(24) diện tích 995m² thuộc tờ bản đồ số 20; Thửa số 419 diện tích 271m² tờ bản đồ số 29; thửa

số 52 (66) diện tích 66m² tờ bản đồ số 21; thửa số 103 (101) diện tích 708m² tờ bản đồ số 21 và thửa số 40(2) diện tích 41m² tờ bản đồ số 21 tất cả đều thuộc thôn Tư Đình, xã Long Biên nay là phường Long Biên, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội.

Theo biên bản xác minh ngày 17/11/2021 Ủy ban nhân dân phường Long Biên cung cấp: Nguồn gốc đất đang tranh chấp là đất nông nghiệp cấp cho hộ gia đình cụ Nguyễn Thị Tọa theo Nghị định 64. Tại thời điểm cấp đất hộ gia đình cụ Tọa có 7 nhân khẩu được cấp trong đó có 06 nhân khẩu được cấp một suất đương nhiên và 01 nhân khẩu được cấp một suất xét giao. Một suất đương nhiên được giao 320m² còn một suất xét giao là 160m². 06 nhân khẩu được cấp suất đương nhiên gồm: Cụ Nguyễn Thị Tọa, bà Nguyễn Thị Bình, bà Nguyễn Thị Hương, anh Phạm Duy Trường, ông Nguyễn Văn Hường và anh Nguyễn Hồng Thái. 01 nhân khẩu được cấp 1 suất xét giao là bà Khiếu Thị Khánh (Bút lục 194). Diện tích đất nông nghiệp cấp theo giấy chứng nhận so với diện tích đất cấp theo tiêu chuẩn là thừa 01m².

Về thời hạn sử dụng đất: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q73328 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0395/QSDĐ là 2081m² nông nghiệp gồm các thửa: Thửa số 6(24) diện tích 995m² thuộc tờ bản đồ số 20; Thửa số 419 diện tích 271m² tờ bản đồ số 29; thửa số 52 (66) diện tích 66m² tờ bản đồ số 21; thửa số 103 (101) diện tích 708m² tờ bản đồ số 21 và thửa số 40(2) diện tích 41m² tờ bản đồ số 21 tất cả đều thuộc thôn Tư Đình, xã Long Biên nay là phường Long Biên, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội đã cấp thời hạn sử dụng đất nông nghiệp cấp cho hộ gia đình cụ Nguyễn Thị Tọa là 20 năm kể từ 1/6/2000 đến 1/6/2020. Hội đồng xét xử xét thấy căn cứ quy định tại Điều 74 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai quy định về trình tự, thủ tục khi hết thời hạn sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đang sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao, công nhận, nhận chuyển quyền sử dụng đất, khi hết thời hạn sử dụng đất thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại Khoản 1 Điều 26 (50 năm) và Khoản 3 Điều 210 Luật Đất đai 2013 mà không phải làm thủ tục điều chỉnh hay gia hạn thời hạn sử dụng đất.

Quá trình sử dụng đất theo công văn số 474/UBND-ĐC ngày 20/10/2021 của Ủy ban nhân dân phường Long Biên cung cấp (Bút lục 153):

Năm 2010, Nhà nước đã thu hồi 23,2m² đất thuộc thửa số 419. Thửa đất số 52(66) diện tích 66m² tờ bản đồ số 21 và thửa đất số 40(2) diện tích 41m² tờ bản đồ số 21 cũng đã bị thu hồi. Về số tiền thu hồi đất này anh em trong gia đình đã chia nhau. Cụ thể chia tiêu chuẩn của ai trả cho người đó, phần của cụ Tọa thì chia đều cho 05 người con không có tranh chấp gì. Tòa án cấp sơ thẩm xác định tổng diện tích thu hồi là 130,2m² đất nông nghiệp đã giải quyết xong là có căn cứ.

Như vậy tổng cộng đất nông nghiệp của hộ gia đình cụ Tọa còn lại là 1950,8m² đất gồm các thửa số 6(24) diện tích 995m² thuộc tờ bản đồ số 20; thửa số 419 diện tích 247,8m² tờ bản đồ số 29; thửa số 103 (101) diện tích 708m² tờ

bản đồ số 21. Hội đồng xét xử xem xét chia tài sản chung: Mỗi suất đương nhiên còn lại là 300,1m² đất nông nghiệp, suất xét giao là 150,2m² đất nông nghiệp đã làm tròn số.

Xác định cụ Nguyễn Thị Tọ, bà Nguyễn Thị Bình, bà Nguyễn Thị Hương, anh Phạm Duy Trường, ông Nguyễn Văn Hường và anh Nguyễn Hồng Thái mỗi người được quản lý sử dụng 300,1m² đất nông nghiệp; bà Khiếu Thị Khánh được lý sử dụng 150,2m² đất nông nghiệp.

Cụ Nguyễn Văn Đắc xây dựng gia đình với cụ Nguyễn Thị Tọ từ năm nào các đương sự không ai nhớ rõ nhưng các đương sự đều xác định hai cụ lấy nhau và sinh bà Nguyễn Thị Bình là người con đầu tiên vào năm 1956; Do vậy hôn nhân của hai cụ được điều chỉnh theo các quy định của Luật hôn nhân gia đình năm 1959. Năm 1994 cụ Đắc mất, đến năm 2003 thì cụ Tọ mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mặt khác đây là đất nông nghiệp cấp theo tiêu chuẩn. Do vậy xác định 300,1m² đất nông nghiệp cụ Tọ được cấp đây là tài sản riêng của cụ Tọ.

Cụ Nguyễn Thị Tọ chết ngày 16/4/2008 không để lại di chúc. Do vậy di sản của cụ Tọ để lại là giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp có diện tích 300,1m² được chia theo pháp luật.

Về thời hiệu thừa kế: Ngày 16/4/2008 cụ Nguyễn Thị Tọ chết. Theo quy định tại điều 623 Bộ luật dân sự năm 2015 thì thời hiệu khởi kiện chia thừa kế di sản của cụ Tọ vẫn trong thời hạn 30 năm. Cho nên, việc khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hương là còn thời hiệu khởi kiện.

Về hàng thừa kế: Xác định hàng thừa kế của cụ Tọ gồm có bà Nguyễn Thị Bình, ông Nguyễn Văn Hiếu, ông Nguyễn Văn Hường, ông Nguyễn Văn Hường và bà Nguyễn Thị Hương.

Đối với công sức trong quá trình tôn tạo, duy trì bảo quản di sản của cụ Tọ: Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự trình bày không có công sức gì nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là có căn cứ.

Xác định di sản của cụ Tọ chia trong vụ án này là giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp có diện tích 300,1m².

Tại biên bản định giá ngày 16 tháng 3 năm 2022 thì đất nông nghiệp tại ba thửa đất số 6(24) tờ bản đồ số 20, thửa đất số 419 tờ bản đồ 29, thửa đất số 103(101) tờ bản đồ số 21 tại tổ 5 phường Long Biên, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội có giá trị là 1.512.000 đồng/1m².

Phần di sản thừa kế của cụ Tọ có trị giá: 300,1m² x 1.512.000 đồng/1m² = 453.751.200 đồng.

Mỗi kỹ phần thừa kế được hưởng là: 453.751.200 đồng : 5 = 90.750.240 đồng tương đương 60,02m² đất nông nghiệp.

3.1.2. Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Kim Hương và ông Vũ Văn Nhi.

Ngày 10/10/2012, bà Nguyễn Thị Hương có lập hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất chuyển nhượng 76,7m² đất

nông nghiệp, trên đất có 01 nhà xây cấp 4 diện tích 57 m² cho vợ chồng ông Vũ Văn Nhi và bà Nguyễn Thị Kim Hương.

Ngày 05/7/2013, bà Nguyễn Thị Hương, bà Nguyễn Thị Bình và ông Nguyễn Văn Hương có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển nhượng 75m² đất nông nghiệp, trên đất có nhà xây cấp 4 diện tích 75m² cho bà Nguyễn Thị Kim Hương.

Như đã phân tích ở trên, bà Nguyễn Thị Bình, bà Nguyễn Thị Hương mỗi người được quản lý sử dụng 300,1m² đất nông nghiệp theo tiêu chuẩn cấp cho hộ gia đình cụ Nguyễn Thị Teo theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q73328 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0395/QSDĐ là 2081m² đất nông nghiệp cấp cho hộ cụ Nguyễn Thị Teo.

Trên cơ sở biên bản hợp gia đình năm 2010 ông Nhi, bà Hương đã nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp của bà Hương và bà Bình. Phần đất mà bà Hương và bà Bình chuyển nhượng không vượt quá tiêu chuẩn đất nông nghiệp mà bà Hương và bà Bình được hưởng (tiêu chuẩn 300,1m²/người).

Các hợp đồng chuyển nhượng do các đương sự lập năm 2012 và 2013 nên Hội đồng xét xử áp dụng Luật đất đai năm 2003 và Bộ luật Dân sự năm 2005 làm căn cứ giải quyết.

Về hình thức của hai hợp đồng:

Theo quy định Điểm b Khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 quy định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất.

Điều Khoản 2 Điều 122 Bộ luật Dân sự quy định “Hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch trong trường hợp pháp luật có quy định”. Khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự quy định “ Trong trường hợp pháp luật quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản, phải có công chứng hoặc chứng thực, phải đăng ký xin phép thì phải tuân thủ các quy định đó.”.

Theo Khoản 2 điều 689 Bộ luật Dân sự quy định “Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật”. Theo quy định Điều 692 của Bộ luật Dân sự thì việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Theo quy định tại khoản 4 Điều 146 nghị định 181 của Chính phủ hướng dẫn thi hành luật đất đai thì hợp đồng có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất. Các hợp đồng chuyển nhượng do các đương sự lập năm 2012 và 2013 đã vi phạm về hình thức đây là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự.

Điều 134 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: Trong trường hợp pháp luật quy định hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch mà các bên không tuân theo thì theo yêu cầu của một hoặc các bên, Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác quyết định buộc các bên thực hiện quy định về

hình thức của giao dịch trong một thời hạn; quá thời hạn đó mà không thực hiện thì giao dịch vô hiệu.

Khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2015 quy định: Đối với giao dịch dân sự được xác lập trước ngày bộ luật này có hiệu lực thì việc áp dụng pháp luật được quy định như sau:

b. Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này.

Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.

2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.

Qua các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ cùng sự trình bày của đương sự đã xác nhận vợ chồng ông Vũ Văn Nhi và bà Nguyễn Thị Kim Hương đã thanh toán trả đủ tiền chuyển nhượng và đã nhận quản lý, sử dụng đất cùng như các tài sản trên đất từ năm 2012-2013 cho đến nay bản thân các đương sự trước khi có yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đều không có tranh chấp về việc chuyển nhượng này. Việc bà Hương và bà Bình bán phần đất tiêu chuẩn của mình các anh em trong gia đình không có ý kiến gì, nếu như có bán quá phần đất nông nghiệp của mình được cấp thì phải thanh toán trả cho người thiếu bằng tiền.

Như đã phân tích ở trên, bản thân bà Hương và bà Bình cũng đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng là phù hợp với quy định của pháp luật.

Về nội dung của việc chuyển quyền sử dụng đất:

Theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 quy định về quyền của người sử dụng đất thì : Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng...cho tặng khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau:

- Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- Đất không có tranh chấp;
- Quyền sử dụng đất không bị kê biên nhằm bảo đảm thi hành án;
- Trong thời hạn sử dụng đất.

Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 99 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật đất đai thì cá nhân được nhận quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển quyền sử dụng đất trừ trường hợp quy định tại Điều

103 của nghị định này.... Khoản 3 Điều 103 Nghị định 181 quy định “ Hộ gia đình, cá nhân không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất chuyên dùng trồng lúa nước”.

Theo quy định tại Điều 1 của Nghị định 64-CP ngày 27/9/1993 thì hộ gia đình và cá nhân được nhà nước giao đất nông nghiệp để sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp. Điều 2 quy định đất nông nghiệp giao cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng vào mục đích nông nghiệp bao gồm đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, đất nông nghiệp trồng cây lâu năm,Theo quy định trên thì đất cấp theo Nghị định 64-CP không có đất chuyên dùng trồng lúa nước”.

Trong vụ án này, đất chuyển nhượng đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại thời điểm chuyển nhượng không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên phát mại, đất vẫn trong thời hạn sử dụng. Bà Hương và bà Bình chuyển nhượng phần đất của mình nằm trong khối tài sản chung không vượt quá tiêu chuẩn; các thành viên khác của hộ gia đình biết việc chuyển nhượng đất giữa các đương sự nhưng không ai có ý kiến phản đối. Vợ chồng ông Nhi và bà Hương không nằm trong các trường hợp không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 99 Nghị định 181. Như vậy “ 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/10/2012 và ngày 05/7/2013” là văn bản chứng minh có việc chuyển nhượng không bị vi phạm về mặt nội dung.

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 107 Luật Đất đai 2003 thì người sử dụng đất nông nghiệp có nghĩa vụ phải sử dụng đất đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đúng mục đích sử dụng đất, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật có liên quan. Như vậy, đất nông nghiệp không có mục đích để ở. Do đó, người sử dụng đất không được xây dựng nhà ở trên đất nông nghiệp. Các đương sự đều thừa nhận khi nhận chuyển nhượng trên đất đã có các công trình, giá chuyển nhượng chỉ có giá đất. Tại công văn phúc đáp của Ủy ban nhân dân phường Long Biên thể hiện: Việc xây dựng nhà trên đất nông nghiệp diễn ra từ nhiều năm trước, không có hồ sơ xử lý vi phạm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Do vậy đây không phải là căn cứ để xác định ông Nhi và bà Hương sử dụng sai mục đích.

Từ những phân tích trên thấy có đủ cơ sở xác nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tuy vi phạm về mặt hình thức nhưng các bên đồng ý thực hiện hợp đồng và không có tranh chấp. Do vậy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Hương, bà Nguyễn Thị Bình và ông Nguyễn Văn Hương với vợ chồng ông Vũ Văn Nhi và bà Nguyễn Thị Kim Hương không bị vô hiệu. Và đây cũng là căn cứ để chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Kim Hương và ông Vũ Văn Nhi công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp với diện tích sử dụng là 151,7m² tại thửa đất số 49 tờ bản đồ số 29 tổ dân phố số 5, phố Tư Đình, phường Long Biên, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị Hương có lập hợp với vợ chồng ông Vũ Văn Nhi và bà Nguyễn Thị Kim Hương lập ngày 10/10/2012; Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ xác định năm 2012 bà Hương đã chuyển nhượng 76,7m² tại thửa đất số 419 cho vợ chồng ông Nhi và bà Hương. Phần tài sản chung của bà Hương còn là: $300,1\text{m}^2 - 76,7\text{m}^2 = 223,4\text{m}^2$

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa bà Nguyễn Thị Hương, bà Nguyễn Thị Bình và ông Nguyễn Văn Hưởng với bà Nguyễn Thị Kim Hương có lập ngày 05/7/2013; Hội đồng xét xử xét thấy sau khi cụ Tẹo chết mới có việc chuyển nhượng này, bà Bình thừa nhận số tiền chuyển nhượng bà Bình là người trực tiếp nhận và quản lý sử dụng, bà Bình trình bày phân chia số tiền chuyển nhượng 900.000.000 đồng cho các anh em nhưng không có biên bản xác nhận; bị đơn không thừa nhận vấn đề này nên Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ xác định năm 2013 bà Bình đã chuyển nhượng 75m² tại thửa đất số 419 cho bà Nguyễn Thị Kim Hương. Phần tài sản chung của bà Bình còn là: $300,1\text{m}^2 - 75\text{m}^2 = 225,1\text{m}^2$.

Về việc chia di sản thừa kế và tài sản chung cho các đương sự trong vụ án bằng hiện vật và bằng tiền cụ thể như sau:

Hội đồng xét xử xét thấy trong quá giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm về di sản của cụ Nguyễn Thị Tẹo để lại thì kỷ phần thừa kế được hưởng của ông Nguyễn Văn Hưởng và ông Nguyễn Văn Hiếu là những người thuộc hàng thừa kế thừa nhất được các người thừa kế thuộc hàng thừa kế thừa nhất khác thanh toán giá trị bằng tiền. Kỷ phần thừa kế được hưởng của bà Nguyễn Thị Bình, ông Nguyễn Văn Hưởng, bà Nguyễn Thị Hương là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất được chia bằng hiện vật là đất nông nghiệp cùng với tiêu chuẩn đất nông nghiệp được cấp; sau khi nhận bản án sơ thẩm các đương sự không có kháng cáo; Viện kiểm sát không có kháng nghị về vấn đề này nên Tòa án cấp sơ thẩm xem xét phân chia di sản thừa kế và tài sản chung cho các đương sự như nội dung bản án sơ thẩm là có căn cứ. Tuy nhiên như nhận định ở trên di sản của cụ Tẹo để lại có sự thay đổi nên Hội đồng xét xử xem xét chia như sau:

Phần của bà Nguyễn Thị Hương có tổng trị giá: $223,4\text{m}^2$ (là phần tài sản chung) + $60,02\text{m}^2$ (hưởng thừa kế của cụ Tẹo) = $283,42\text{m}^2$.

Phần của bà Nguyễn Thị Bình có tổng trị giá: $225,1\text{m}^2$ (là phần tài sản chung) + $60,02\text{m}^2$ (hưởng thừa kế của cụ Tẹo) = $285,12\text{m}^2$.

Phần của ông Nguyễn Văn Hưởng có tổng trị giá: $300,1\text{m}^2$ (là phần tài sản chung) + $60,02\text{m}^2$ (hưởng thừa kế của cụ Tẹo) = $360,12\text{m}^2$

Phần ông Nguyễn Văn Hiếu và ông Nguyễn Văn Hưởng mỗi người được hưởng có trị giá: $60,02\text{m}^2$ (hưởng thừa kế của cụ Tẹo) $\times 1.512.000/1\text{m}^2 = 90.750.240$ đồng.

Phần của anh Phạm Duy Trường và anh Nguyễn Hồng Thái được chia có trị giá $300,1\text{m}^2$ là phần tài sản chung.

Phần của bà Khiếu Thị Khánh được chia có trị giá $150,2\text{m}^2$ là phần tài sản chung.

Do bà Bình, anh Trường, bà Hương đề nghị chia chung một khối. Do vậy tổng diện tích họ được chia chung là: $283,42\text{m}^2$ (phần của bà Hương) + $285,12\text{m}^2$ (phần của bà Bình) + $300,1\text{m}^2$ (phần của anh Trường) = $868,64\text{m}^2 \times 1.512.000/1\text{m}^2 = 1.313.383.689$ đồng.

Ông Hường, bà Khánh và anh Thái hiện ở chung một nhà cùng một hộ do vậy được chia chung. Tổng diện tích họ được chia chung là: $360,12\text{m}^2$ (phần của ông Hường) + $150,2\text{m}^2$ (phần của bà Khánh) + $300,1\text{m}^2$ (phần của anh Thái) = $810,42\text{m}^2 \times 1.512.000/1\text{m}^2 = 1.225.355.040$ đồng.

Vợ chồng ông Nhi và bà Hương được quyền sử dụng $151,7\text{m}^2 \times 1.512.000$ đồng/ $1\text{m}^2 = 229.370.400$ đồng.

Chia bằng hiện vật: Chia cho bà Nguyễn Thị Hương, bà Nguyễn Thị Bình và anh Phạm Duy Trường được quyền quản lý sử dụng thửa số 6(24) diện tích 995m^2 thuộc tờ bản đồ số 20 tại thôn Tư Đình, xã Long Biên, huyện Gia Lâm nay là phường Long Biên, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội.

Thừa so với kỹ phần được chia là $995\text{m}^2 - 868,64\text{m}^2 = 126,36\text{m}^2$.

Chia cho ông Nguyễn Văn Hường, bà Khiếu Thị Khánh và anh Nguyễn Hồng Thái được quyền quản lý sử dụng thửa số 419 diện tích còn lại $96,9\text{m}^2$ tờ bản đồ số 29 và thửa số 103 (101) diện tích 708m^2 thuộc tờ bản đồ số 21 đều tại thôn Tư Đình, xã Long Biên, huyện Gia Lâm nay là phường Long Biên, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội.

Thiếu so với kỹ phần được chia là $810,42\text{m}^2 - (96,1\text{m}^2 + 708\text{m}^2) = 6,32\text{m}^2$

Bà Hương có nghĩa vụ thanh toán bằng trị giá tiền cho ông Hiếu và ông Hường kỹ phần di sản hai ông được mỗi người là: $60,02\text{m}^2 \times 1.512.000$ đồng/ $1\text{m}^2 = 90.750.240$ đồng. Bà Hương được quản lý sử dụng $120,04\text{m}^2$ đất là kỹ phần thừa kế của hai ông Hiếu và ông Hường.

Đối với diện tích đất nông nghiệp ông Hường, bà Khánh, anh Thái được chia thiếu $6,32\text{m}^2$ để đảm bảo cho việc thi hành án bà Hương có trách nhiệm thanh toán giá trị bằng tiền cho gia đình ông Hường và được quản lý sử dụng diện tích đất này; cụ thể bà Hương phải thanh toán là: $6,32\text{m}^2 \times 1.512.000$ đồng/ $1\text{m}^2 = 9.555.840$ đồng.

Đối với diện tích đất nông nghiệp giao cho bà Nguyễn Thị Hương, bà Nguyễn Thị Bình và anh Phạm Duy Trường thửa số 6(24) diện tích 995m^2 thuộc tờ bản đồ số 20 tại thôn Tư Đình, xã Long Biên, huyện Gia Lâm nay là phường Long Biên, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội quản lý, sử dụng trong đó bà Hương có $409,78\text{m}^2$ (phần của bà và kỹ phần của ông Hiếu, ông Hường; phần thanh toán giá trị cho gia đình ông Hường); bà Bình có $285,12\text{m}^2$ và anh Trường có $300,1\text{m}^2$.

Vợ chồng ông Vũ Văn Nhi và bà Nguyễn Thị Kim Hương được quyền sử dụng phần đất nông nghiệp có diện tích là $151,7\text{m}^2$ tại thửa đất 419 tờ bản đồ số 29 tại thôn Tư Đình, xã Long Biên, huyện Gia Lâm nay là phường Long Biên, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội.

Trong quá trình giải quyết vụ án đối với diện tích đất thực tế các đương sự đang quản lý sử dụng tại thửa 419 thừa so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân phường Long Biên đề nghị Tòa án không xem xét giải quyết nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là có căn cứ. Về mốc giới tại thửa đất số 419 qua xem xét thẩm định cũng như định giá tài sản trên đất các đương sự đã xây nhà để sử dụng diện tích thực tế các công trình xây dựng này là 244,4m² so với diện tích đất còn lại sau khi bị thu hồi là 247,8m² không có sự chênh lệch quá lớn; trong giấy chứng nhận không có sơ đồ thửa đất; các đương sự đã sử dụng đất ổn định hiện không có tranh chấp với các hộ liền kề, do vậy khi có tranh chấp với các hộ liền kề về mốc giới sẽ được giải quyết trong một vụ kiện dân sự khác.

Đối với các công trình đã xây dựng trên đất: Theo quy định của pháp luật quá trình sử dụng đất nông nghiệp không được xây dựng nhà trên đất. Việc các đương sự tự ý xây nhà trái phép trên đất đã vi phạm Điều 8 Nghị định 105/2009 ngày 11/11/2009 của Chính phủ. Nhưng trên thực tế các đương sự đã xây nhà từ rất lâu, chính quyền địa phương cũng chưa xử lý do vậy các công trình xây dựng trên phần đất của ai thì người đó được quyền sử dụng đó và phải có nghĩa vụ chấp hành các quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan đến phần đất được quyền sử dụng.

Việc phân chia quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa gia đình ông Nguyễn Văn Hường với gia đình ông Vũ Văn Nhi có sơ đồ kèm theo bản án.

Đối với cây cối do gia đình ông Nguyễn Văn Hường đã trồng trên đất (nếu có) và các công trình xây dựng trên đất (nếu có) khi giao đất nông nghiệp tại thửa số 6(24) diện tích 995m² thuộc tờ bản đồ số 20 tại thôn Tư Đình, xã Long Biên, huyện Gia Lâm nay là phường Long Biên, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội cho bà Nguyễn Thị Hương, bà Nguyễn Thị Bình và anh Phạm Duy Trường quản lý, sử dụng thì gia đình ông Nguyễn Văn Hường có nghĩa vụ tháo dỡ tự di dời.

3.1.3. Về cách tuyên án.

Hội đồng xét xử xét thấy tại bản án sơ thẩm trong phần quyền định của Bản án có nội dung: *“cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập hồ sơ địa chính cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới theo quyết định của Tòa án.* Căn cứ các quy định tại Điều 2 Luật tổ chức Tòa án nhân dân năm 2014 thì Tòa án cấp sơ thẩm tuyên như vậy là vượt quá chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Tòa án. Hội đồng xét xử sửa lại như sau: *Sau khi thanh toán xong các khoản tiền, các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.*

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Long Biên và sửa án sơ thẩm như nội dung đã phân tích ở trên.

3.2. Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn Hường, bà Khiếu Thị Khánh, anh Nguyễn Hồng Thái.

Như đã phân tích ở trên, Hội đồng xét xử có căn cứ để chấp nhận một phần kháng cáo của ông Hương, bà Khánh, anh Thái.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tại phiên tòa ngày hôm nay phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Về án phí:

Về án phí sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Về án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 308; Điều 147; Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Các Điều 129, 207, 209, 611, 613, 623, 650, 651 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Các Điều 106, Điều 107 Luật Đất đai năm 2003;
- Điều 99 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất đai năm 2003.
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 63/2022/DSST ngày 01/6/2022 của Tòa án nhân dân quận Long Biên và quyết định cụ thể như sau:

1.1. Chấp nhận yêu cầu chia tài sản chung và chia thừa kế của bà Nguyễn Thị Hương.

1.1.1. Xác định bà Nguyễn Thị Hương có 223,4m² đất nông nghiệp có trị giá 337.780.800 đồng là tài sản chung nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q733284 vào sổ cấp giấy chứng nhận số 0395.QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm cấp ngày 30/5/2003 mang tên hộ gia đình cụ Nguyễn Thị Tọa.

1.1.2. Xác định di sản của cụ Tọa để lại là trị giá quyền sử dụng đất nông nghiệp có diện tích 300,1m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q733284 vào sổ cấp giấy chứng nhận số 0395.QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm cấp ngày 30/5/2003 mang tên hộ gia đình bà Nguyễn Thị Tọa. Di sản có trị giá là 453.751.200 đồng. Di sản của cụ Nguyễn Thị Tọa được chia theo pháp luật.

1.1.3. Xác định hàng thừa kế của cụ Tọa gồm: Bà Nguyễn Thị Bình, ông Nguyễn Văn Hiếu, ông Nguyễn Văn Hương, ông Nguyễn Văn Hường và bà Nguyễn Thị Hương.

Các kỹ phần thừa kế của cụ Tọa được hưởng là 453.751.200 đồng: 5 = 90.750.240 đồng.

Chia bằng hiện vật:

Bà Nguyễn Thị Hương, bà Nguyễn Thị Bình và anh Phạm Duy Trường được quyền quản lý, sử dụng diện tích 995m² đất nông nghiệp thuộc thửa số 6(24) tờ bản đồ số 20 tại thôn Tư Đình, xã Long Biên, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội nay là phường Long Biên, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội. Trong đó bà Hương có 409,78m² trị giá 619.587.360 đồng; bà Bình có 285,12m² trị giá 431.101.440 đồng; anh Trường có 300,1m² trị giá 453.751.200 đồng; các diện tích đất này được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q733284 vào sổ cấp giấy chứng nhận số 0395.QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm cấp ngày 30/5/2003 mang tên hộ gia đình bà Nguyễn Thị Tọa.

Ông Nguyễn Văn Hường, bà Khiếu Thị Khánh và anh Nguyễn Hồng Thái được quyền quản lý, sử dụng 96.1m² đất nông nghiệp có trị giá 145.303.200 đồng tại thửa số 419 tờ bản đồ số 29 và diện tích 708m² đất nông nghiệp tại thửa số 103 (101) tờ bản đồ số 21 có trị giá 1.070.496.000 đồng, tất cả các thửa đất trên đều tại thôn Tư Đình, xã Long Biên, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội nay là phường Long Biên, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội. Trong đó ông Hường có 360,12m² trị giá 544.501.440 đồng; bà Khánh có 150,2m² trị giá 227.102.400 đồng và anh Thái có 300,1m² trị giá 453.751.200 đồng; các diện tích đất này được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q733284 vào sổ cấp giấy chứng nhận số 0395.QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm cấp ngày 30/5/2003 mang tên hộ gia đình cụ Nguyễn Thị Tọa.

Buộc bà Nguyễn Thị Hương phải thanh toán trả cho ông Nguyễn Văn Hiếu số tiền 90.750.240 đồng.

Buộc bà Nguyễn Thị Hương phải thanh toán trả cho ông Nguyễn Văn Hường số tiền 90.750.240 đồng.

Buộc bà Nguyễn Thị Hương phải thanh toán trả cho ông Nguyễn Văn Hường, bà Khiếu Thị Khánh, anh Nguyễn Hồng Thái số tiền 9.555.840 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành) cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

1. 2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập là bà Nguyễn Thị Kim Hương và ông Vũ Văn Nhi.

Bà Nguyễn Thị Kim Hương và ông Vũ Văn Nhi được quyền quản lý, sử dụng 151,7m² đất nông nghiệp có trị giá 229.370.400 đồng tại thửa số 419 tờ bản đồ số 29 tại thôn Tư Đình, xã Long Biên, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội nay là phường Long Biên, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q733284 vào sổ cấp giấy chứng nhận số 0395.QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm cấp ngày 30/5/2003 mang tên hộ gia đình cụ Nguyễn Thị Tọa.

Phần đất 151,7m² nông nghiệp vợ chồng ông Vũ Văn Nhi và bà Nguyễn Thị Kim Hương được quyền sử dụng tại thửa đất 419 có vị trí giới hạn bởi các điểm 4,5'', 2', 3, 4 như sau:

Phía giáp đường đi từ 4 đến 5'' có độ dài 10,09m

Phía giáp phần đất chia cho vợ chồng ông Hương từ 5'' đến 2' có độ dài 15,45m

Phía giáp phần đất nhà ông Lập từ 2' đến 3 có độ dài 10,39m

Phía sau giáp phần đất nhà ông Điệp từ 3 đến 4 có độ dài là 14,63m

Phần đất 96,1m² nông nghiệp vợ chồng ông Nguyễn Văn Hương, bà Khiếu Thị Khánh và anh Nguyễn Hồng Thái được quyền sử dụng tại thửa đất 419 có vị trí giới hạn bởi các điểm 5'', 1', 2, 2', 5'' như sau:

Phía giáp đường đi từ 5'' đến 1' có độ dài là 6,15m

Phía giáp nhà ông Tư Dụ từ 1' đến 2 có độ dài là 15,36m

Phía sau giáp phần đất nhà ông Lập từ 2 đến 2' có độ dài là 6,40m

Phía giáp phần đất chia cho vợ chồng ông Nhi từ 2' đến 5'' có độ dài là 15,45m

(Có sơ đồ kèm theo bản án).

Các công trình xây dựng trên phần đất của ai thì người được quyền sử dụng và phải có nghĩa vụ chấp hành các quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan đến phần đất được quyền sử dụng.

Đối với cây cối do gia đình ông Nguyễn Văn Hương đã trồng trên đất (nếu có) và các công trình xây dựng trên đất (nếu có) khi giao đất nông nghiệp tại thửa số 6(24) diện tích 995m² thuộc tờ bản đồ số 20 tại thôn Tư Đình, xã Long Biên, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội nay là phường Long Biên, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội cho bà Nguyễn Thị Hương, bà Nguyễn Thị Bình và anh Phạm Duy Trường quản lý, sử dụng thì gia đình ông Nguyễn Văn Hương có nghĩa vụ tháo dỡ tự di dời.

Sau khi thanh toán xong các khoản tiền các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

2. Về án phí:

2.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1.1. Bà Nguyễn Thị Hương phải chịu 21.441.200 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trong đó có 21.141.200 đồng án phí (đối với phần chia tài sản chung và chia thừa kế) và 300.000 án phí đối với yêu cầu độc lập được Tòa án chấp nhận. Bà đã nộp 3.502.800 đồng tiền tạm ứng án phí tại Chi Cục thi hành án dân sự quận Long Biên theo Biên lai số AA/2018/0016554 ngày 02/11/2020, nay còn phải nộp tiếp 17.938.400 đồng.

2.1.2. Bà Nguyễn Thị Bình phải chịu 21.544.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trong đó có 21.244.000 đồng án phí (đối với phần chia tài sản chung và chia thừa kế) và 300.000 án phí đối với yêu cầu độc lập được Tòa án chấp nhận.

2.1.3. Ông Nguyễn Văn Hiếu được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

2.1.4. Ông Nguyễn Văn Hương phải chịu 4.537.500 đồng.

2.1.5. Ông Nguyễn Văn Hương phải chịu 25.780.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

2.1.6. Bà Khiếu Thị Khánh phải chịu 11.355.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

2.1.7. Anh Phạm Duy Trường và anh Nguyễn Hồng Thái mỗi người phải chịu 22.150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

2.1.8. Hoàn trả bà Nguyễn Thị Kim Hương và ông Vũ Văn Nhi số tiền 56.930.000 đồng là tiền tạm ứng án phí mà ông bà đã nộp tại Chi Cục thi hành án dân sự quận Long Biên theo Biên lai số AA/2020/006474 ngày 19/10/2021.

2.2. Án phí phúc thẩm: các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả ông Nguyễn Văn Hương số tiền 300.000 đồng là tiền tạm ứng án phí mà ông đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự quận Long Biên theo Biên lai số AA/2020/006567 ngày 01/7/2022 (Bút lục số 342).

Hoàn trả bà Khiếu Thị Khánh số tiền 300.000 đồng là tiền tạm ứng án phí mà bà đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự quận Long Biên theo Biên lai số AA/2020/006568 ngày 01/7/2022 (Bút lục số 341).

Hoàn trả anh Nguyễn Hồng Thái số tiền 300.000 đồng là tiền tạm ứng án phí mà anh đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự quận Long Biên theo Biên lai số AA/2020/006569 ngày 01/7/2022 (Bút lục số 340).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 của 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 và 9 của luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Tòa tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND quận Long Biên;
- Chi cục THADS quận Long Biên;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đinh Như Lâm