

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN BA ĐÌNH
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Bản án số: **183/2023/DSST**
Ngày 28 tháng 8 năm 2023
V/v: *Tranh chấp chia thừa kế*

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BA ĐÌNH, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Nhung**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà **Đỗ Thị Sỹ Long**

2. Bà **Bùi Thị Hạnh**

Thư ký phiên tòa: Bà **Phạm Thị Thùy Linh**

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ba Đình tham gia phiên tòa.

Bà **Nguyễn Thị Thanh Thủy** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 và 28 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội xét xử công khai Dân sự sơ thẩm thụ lý số 72/2022/TLST-DS ngày 20 tháng 4 năm 2022 về việc “Tranh chấp chia thừa kế” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 225/2023/QĐST - DS ngày 12 tháng 7 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 150/2023/QĐST-HPT ngày 02 tháng 8 năm 2023, giữa:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Xuân K**, sinh năm 1953; Địa chỉ: quận Ba Đình, thành phố Hà Nội; Đại diện theo ủy quyền: Ông Phùng Nguyễn Ho, bà Phan Nhật L, bà Đào Thị Xuân M (Theo Hợp đồng ủy quyền số 67/2021/HĐUQ, Quyết định v/v phân công người đại diện theo ủy quyền số 67/2021/QĐ-GĐ ngày 23/12/2021, Quyết định v/v phân công người đại diện theo ủy quyền số 72/2023/QĐ-GĐ ngày 27/6/2023; Ông H, bà M có mặt tại phiên tòa.

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1955; HKTT: quận Ba Đình, thành phố Hà Nội; Nơi ở: quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội; Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Đỗ Anh T-Luật sư Công ty Luật TNHH A. Ông C, ông T có mặt tại phiên tòa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ủy ban nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội; Trụ sở: Số 25 Liễu Giai, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn H – trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường quận Ba Đình theo Giấy ủy quyền số 504/UQ-UBND ngày 03/4/2023. Ông H có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa.

+ Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội; Trụ sở: Số 18 Huỳnh Thúc Kháng, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình P – Phó Giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội khu vực Ba Đình – Hoàn Kiếm – Đống Đa theo Giấy ủy quyền số 883/GUQ_STNMT-VPĐKĐD ngày 15/02/2023. Vắng mặt lần thứ hai không có lý do.

+ Ủy ban nhân dân phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội; Trụ sở: Ngõ 465 Đội Cấn, phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Minh T theo Giấy ủy quyền ngày 05/4/2023. Ông Thảo có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa.

+ Ủy ban nhân dân phường Cống Vị, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội; Trụ sở: Số 248 đường Bưởi, phường Cống Vị, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê H theo Giấy ủy quyền số 229/UA-UBND ngày 20/5/2023. Ông Huy có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa.

+ Bà Nguyễn Ngọc N, sinh năm 1962; Địa chỉ: phường Trung Hòa, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội; Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1965; Ông Nguyễn Hoàng P, sinh năm 1968; Ông T và ông P cùng địa chỉ: phường Cống Vị, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội; Đại diện ủy quyền: Bà Đào Thị Xuân M (Theo Hợp đồng ủy quyền số 67/2021/HĐUQ và Quyết định v/v phân công người đại diện theo ủy quyền số 72/2023/QĐ-GĐ ngày 27/6/2023). Bà M có mặt tại phiên tòa.

+ Bà Hồ Thị P, sinh năm 1975; Địa chỉ: phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Bà P vắng mặt lần thứ hai không có lý do.

+ Ông Đỗ Văn L, sinh năm 1981 và bà Đỗ Thị A, sinh năm 1983; Địa chỉ thường trú: quận Ba Đình, thành phố Hà Nội; Nơi ở: quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Ông L có mặt tại phiên tòa, bà A vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa.

+ Chị Nguyễn Thanh H (sinh năm 2002, HKTT: Hiệp Lực, Linh Giang, Hải Dương) và anh Hoàng Bình H (sinh năm 1995, HKTT: Văn Trán, Yên Bái); Nơi ở: phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Chị H, anh H vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa.

+ Ông **Ứng Trọng H** (sinh năm 1959) và bà **Hoàng Thị Ngọc Y** (sinh năm 1960); HKTT: phường Cát Linh, Đống Đa, Hà Nội; Nơi ở: phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Ông H có mặt tại phiên tòa, bà Y vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa.

+ Chị **Nguyễn Tố U** (sinh năm 1991, HKTT: số 8 ngách 17 ngõ 463 Đội Cấn, Ba Đình, Hà Nội) và anh **Bùi Hoàng L** (Sinh năm 1988: HKTT: Phường Bưởi, Tây Hồ, Hà Nội); Cháu **Bùi Khắc Kha C** (sinh năm 2016), cháu **Bùi Khắc Cát T** (sinh năm 2020); Cháu C và cháu T do chị U, anh L (bố mẹ đẻ) đại diện theo pháp luật. Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Tố U: Anh Bùi Hoàng L theo biên bản xác nhận ủy quyền ngày 28/4/2023. Anh Long có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Bố mẹ ông K là cụ Nguyễn Văn T (mất năm 1996) và cụ Lê Thị Đ (mất năm 2001). Sinh thời bố mẹ ông có 08 người con chung, 03 người đã mất lúc trẻ, còn lại gồm: Ông Nguyễn Xuân K (sinh năm: 1953); ông Nguyễn Văn C (sinh năm: 1955); bà Nguyễn Ngọc N (sinh năm: 1962); ông Nguyễn Văn T (sinh năm: 1965); và ông Nguyễn Hoàng P (sinh năm: 1968).

Năm 1960, bố mẹ ông được Hợp tác xã phân thừa đất nông nghiệp với diện tích 176m² để canh tác, nay thuộc địa chỉ: phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Quá trình sinh sống tại đây, bố mẹ ông có đồ đất để tăng thêm diện tích canh tác, sau đó có bán cho ông N 71m² vị trí ở khoảng giữa thửa đất, còn lại phần đầu và phần cuối của thửa đất có diện tích khoảng 199m² đến 200m². Năm 1995, gia đình ông và các hộ liền kề có thống nhất xây công đặt tấm đan lòng 50cm chạy qua trước cửa nhà của cả 5 hộ để mở rộng đất và giữ vệ sinh (có Giấy cam đoan viết tay và chữ ký của 5 hộ). Sau khi bố ông mất, vào khoảng năm 2000, mẹ ông có bán 39,9m² đất thuộc phần đầu của thửa đất cho ông V, phần cuối của thửa đất có diện tích 159m² mẹ ông vẫn quản lý và sử dụng cho đến khi mất. Như vậy, thửa đất có diện tích 159m² chính là di sản mà bố mẹ ông để lại nên ông đã khởi kiện chia di sản thừa kế với quyền sử dụng đất diện tích 159m² là đất ruộng tại phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Bố mẹ ông mất không để lại di chúc. Từ đó đến nay, 05 anh em ông chưa làm thủ tục phân chia di sản thừa kế, chưa thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất này mà vẫn cùng nhau trông nom, quản lý diện tích đất nêu trên. Tuy nhiên, ông Nguyễn Văn C đã ngang nhiên chiếm đoạt, tự ý

chuyển quyền sử dụng đất là di sản thừa kế chung thành của riêng mình mà không có sự đồng ý của ông, cụ thể:

- Đối với tổng số 159m² đất vườn tại địa chỉ phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình của bố mẹ để lại, ông C đã chuyển nhượng cho một người khác diện tích 39m², phần còn lại 120m² ông C đã tự ý kê khai và giả mạo chữ ký của các anh em trong gia đình vào văn bản “Giấy ủy quyền” được ông C tự lập 27/12/2004 (xác nhận của UBND phường Cống Vị ngày 28/12/2004), đến ngày 31/8/2006 ông C được UBND quận Ba Đình cấp GCNQSD đất số AE 799303, ông không hay biết gì. Chỉ đến khi ông nhận được thông tin đăng trên báo “Hà Nội Mới” ngày 06/9/2020 của UBND phường Vĩnh Phúc với nội dung “Thông báo việc ông Nguyễn Văn C, bà Hồ Thị P thất lạc hồ sơ cấp GCNQSD đất” thì ông mới biết ông C đã được cấp GCNQSD đất đối với phần đất là di sản thừa kế của bố mẹ để lại. Vô cùng bất ngờ và bức xúc, ông đã ngay lập tức có đơn gửi đến UBND phường Vĩnh Phúc để được xem xét giải quyết. Ngày 05/10/2020, UBND phường Vĩnh Phúc đã tổ chức buổi họp hòa giải giữa các bên nhưng không thành. Đồng thời, tại buổi họp hòa giải này, UBND phường Vĩnh Phúc cũng đã có ý kiến sẽ có văn bản gửi Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội và Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh Ba Đình để yêu cầu ngừng thực hiện các giao dịch liên quan đến nhà, đất đang tranh chấp. Tuy nhiên, không hiểu lý do vì sao Văn phòng đăng ký đất đai vẫn cố tình thực hiện thủ tục đăng ký biến động quyền sở hữu, sử dụng nhà, đất tại địa chỉ phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình cho ông Đỗ Văn L và bà Đỗ Thị A (đăng ký biến động ngày 20/9/2020). Hiện nay, ông L và bà A đã được cấp 03 (ba) giấy CNQSD đất, cụ thể: giấy CNQSD đất số DD 453373 cấp ngày 01/11/2021, giấy CNQSD đất số DD 453375 cấp ngày 01/11/2021, số DD 453374 cấp ngày 01/11/2021. Ba thửa đất trên đều đứng tên ông L, bà A và đã được UBND quận Ba Đình cấp phép xây dựng số 462/GPXD-UBND, 463/GPXD-UBND số 464/GPXD-UBND cùng ngày 18/11/2021.

- Đối với mảnh đất ở có diện tích 33,45m² tại ở phường Cống Vị, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội nay phường Cống Vị, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, ông C đã tự ý kê khai và đã được cấp Giấy CNQSD số 10101152139 ngày 03/12/2002 đứng tên ông Nguyễn Văn C. Ông cũng như các anh em trong gia đình không biết gì.

Việc ông C tự ý kê khai để được cấp giấy CNQSD đất đối với 02 mảnh đất của bố mẹ ông để lại đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Nay, ông yêu cầu Tòa án nhân dân quận Ba Đình giải quyết các nội dung sau:

- Chia di sản thừa kế là Quyền sử dụng đất có diện tích là 159m² đất tại địa chỉ số 40B/462/19 đường Bưởi, phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, TP Hà Nội.

- Chia di sản thừa kế là Quyền sử dụng đất ở có diện tích là 33,45m² tại địa chỉ số 56 cụm 5 phường Cống Vị, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 10101270705, số vào sổ cấp GCNQSDĐ H.1782.2006.QĐUB do UBND quận Ba Đình, thành phố Hà Nội cấp ngày 31/8/2006 cho ông Nguyễn Văn C và bà Hồ Thị P.

- Hủy 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 453373 cấp ngày 01/11/2021; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 453374 cấp ngày 01/11/2021; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 453373 cấp ngày 01/11/2021 cùng do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp cho ông Đỗ Văn L và bà Đỗ Thị A.

Tại phiên tòa, sau khi HĐXX công bố về kết quả định giá và đo vẽ của Công ty cổ phần phát triển công nghệ đo đạc và bản đồ Hà Nội đo đạc thực tế đối với diện tích đất tại địa chỉ số 40B/462/19 đường Bưởi, phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội là 123,1m², người đại diện theo ủy quyền của ông K đồng ý và không có ý kiến gì với diện tích đất trên vì trong quá trình sử dụng thì diện tích thực tế có sự chênh lệch.

**** Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất trình bày:***

Bố mẹ ông C là cụ Nguyễn Văn T (mất năm 1996) và cụ Lê Thị Đ (mất năm 2001). Sinh thời bố mẹ ông có 08 người con chung, 03 người đã mất lúc trẻ, còn lại gồm: Ông Nguyễn Xuân K (sinh năm: 1953); ông Nguyễn Văn C (sinh năm: 1955); bà Nguyễn Ngọc N (sinh năm: 1962); ông Nguyễn Văn T (sinh năm: 1965); và ông Nguyễn Hoàng P (sinh năm: 1968).

Năm 1960, bố mẹ ông được Hợp tác xã phân thừa đất nông nghiệp với diện tích 176m² để canh tác, nay thuộc địa chỉ: 40B ngách 462/10 đường Bưởi, phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Quá trình sinh sống tại đây, bố mẹ ông có đổ đất để tăng thêm diện tích canh tác, sau đó có bán cho ông Nghi 71m² vị trí ở khoảng giữa thửa đất, còn lại phần đầu và phần cuối của thửa đất có diện tích khoảng 199m² đến 200m². Năm 1995, gia đình ông và các hộ liền kề có thống nhất xây công đặt tấm đan lòng 50cm chạy qua trước cửa nhà của cả 5 hộ để mở rộng đất và giữ vệ sinh (có Giấy cam đoan viết tay và chữ ký của 5 hộ). Sau khi bố ông mất, vào khoảng năm 2000, mẹ ông có bán 39,9m² đất thuộc phần đầu của thửa đất cho ông V, phần cuối của thửa đất có diện tích 159m² mẹ ông vẫn quản lý và sử dụng cho đến khi mất.

Tại phiên tòa, ông C trình bày: Ông khẳng định ông không biết về nội dung cũng như chữ ký chữ viết trong giấy ủy quyền ngày 27/4/2004 không phải là của ông, ông cũng không phải là người lập Giấy ủy quyền này. Ông chỉ xác nhận Đơn tường trình về quá trình sử dụng nhà, đất ngày 20/3/2006 (BL 16) là chữ ký và chữ viết của ông nhưng ông không xác nhận về nội dung trong đơn tường trình. Ông C khẳng định nguồn gốc đất tại địa chỉ quận Ba Đình, thành phố Hà Nội đã được UBND quận Ba

Đình cấp giấy chứng nhận là phần diện tích đất ông khai hoang mà có được, còn đối với 159m² đất bố mẹ ông để lại là phần diện tích đất nằm sát với diện tích đất ông khai hoang và đã bán cho cụ N, cụ V. Vì vậy, hiện nay không còn diện tích 159m² đất của cụ T và cụ Đ để lại như ông K trình bày nên không còn đất để chia thừa kế.

Ông C cũng khẳng định, trong quá trình thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên ông đã nộp khoảng 800.000.000 đồng tiền chuyển đổi quyền sử dụng đất. Do đó khẳng định, đây là diện tích đất do ông khai hoang mà có.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông K: Ông C không đồng ý, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông C.

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

1. Ông Nguyễn Hoàng P, ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị N thống nhất trình bày:

Bố mẹ ông bà là cụ Nguyễn Văn T (chết năm 1996) và cụ Lê Thị Đ (chết năm 2001). Sinh thời, bố mẹ ông bà có 08 người con chung, 03 người đã chết khi còn trẻ, còn lại gồm: Nguyễn Văn K, Nguyễn Văn C, Nguyễn Ngọc N, Nguyễn Văn T và Nguyễn Hoàng P. Trong quá trình chung sống, bố mẹ ông bà có khối tài sản chung là quyền sử dụng đất diện tích 159m² là đất ruộng có địa chỉ Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội và quyền sử dụng đất ở có diện tích 33,45m² tại phường Cống Vị, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội nay là phường Cống Vị, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Bố mẹ ông bà chết không để lại di chúc. Từ đó cho đến nay, năm anh em ông bà chưa làm thủ tục phân chia di sản thừa kế, chưa thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất này mà vẫn cùng nhau trông nom, quản lý diện tích đất nêu trên.

Tuy nhiên, ông Nguyễn Văn C đã ngang nhiên chiếm đoạt, tự ý chuyển quyền sử dụng đất là di sản thừa kế chung thành của riêng mình mà không có sự đồng ý của ông bà, cụ thể:

- Đối với tổng số 159m² đất vườn tại địa chỉ phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình của bố mẹ để lại, ông C đã chuyển nhượng cho một người khác diện tích 39m², phần còn lại 120m² ông C đã tự ý kê khai và giả mạo chữ ký của các anh em trong gia đình vào văn bản “Giấy ủy quyền” được ông C tự lập ngày 27/12/2004 (xác nhận của UBND phường Cống Vị ngày 28/12/2004), đến ngày 31/8/2006 ông C được UBND quận Ba Đình Cấp giấy CNQSD đất số AE 799303, trong khi ông không hay biết gì. Chỉ đến khi ông nhận được thông tin đăng trên báo “Hà Nội Mới” ngày 06/9/2020 của UBND phường Vĩnh Phúc với nội dung “Thông báo việc ông Nguyễn Văn C, bà Hồ Thị P thất lạc hồ sơ cấp giấy CNQSD đất” thì ông bà mới biết được là ông C đã được cấp giấy CNQSD đất đối với phần đất di sản thừa kế của bố mẹ để lại. Vô cùng bất ngờ và bức xúc, ông bà đã ngay lập tức có đơn gửi đến UBND phường Vĩnh

Phúc đề được xem xét giải quyết. Ngày 05/10/2020, UBND phường Vĩnh Phúc đã tổ chức buổi họp hòa giải giữa các bên nhưng không thành. Đồng thời, tại buổi họp hòa giải này, UBND phường Vĩnh Phúc cũng đã có ý kiến sẽ có văn bản gửi Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội và Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh Ba Đình để yêu cầu ngừng thực hiện các giao dịch liên quan đến nhà, đất đang tranh chấp. Tuy nhiên, không hiểu lý do vì sao Văn phòng đăng ký đất đai vẫn cố tình thực hiện thủ tục đăng ký biến động quyền sở hữu, sử dụng nhà, đất tại địa chỉ phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình cho ông Đỗ Văn L và bà Đỗ Thị A (đăng ký biến động ngày 20/9/2020). Hiện nay, ông L và bà A đã được cấp 03 (ba) giấy CNQSD đất, cụ thể: giấy CNQSD đất số DD 453373 cấp ngày 01/11/2021, giấy CNQSD đất số DD 453375 cấp ngày 01/11/2021, số DD 453374 cấp ngày 01/11/2021. Ba thửa đất trên đều đứng tên ông L, bà A và đã được UBND quận Ba Đình cấp phép xây dựng số 462/GPXD-UBND, 463/GPXD-UBND số 464/GPXD-UBND cùng ngày 18/11/2021.

- Đối với mảnh đất ở có diện tích 33,45m² tại phường Cống Vị, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội nay là số 12 ngách 15 ngõ 444 Đội Cấn phường Cống Vị, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, ông C đã tự ý kê khai và đã được cấp giấy CNQSD số 10101152139 ngày 03/12/2002 đứng tên ông Nguyễn Văn C ông cũng như các anh em trong gia đình không biết gì.

Việc ông C tự ý kê khai để được cấp giấy CNQSD đất đối với 02 mảnh đất của bố mẹ ông bà để lại đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà.

Ông bà hoàn toàn đồng ý với yêu cầu chia di sản thừa kế của ông K và đề nghị Tòa án hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu của ông Nguyễn Xuân K.

2. Ông Đỗ Văn L và bà Đỗ Thị A trình bày:

Khoảng năm 2020, vợ chồng ông bà mua thửa đất số 36 tại địa chỉ Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội của ông Nguyễn Văn C và bà Hồ Thị P. Lúc ông bà mua, trên đất chỉ có nhà cấp 4 ghép ván khoảng 10m². Ngày 16/9/2020, ông C bà P sang tên sổ đỏ cho vợ chồng ông bà.

Đến tháng 11/2021, vợ chồng ông bà tách thửa đất trên thành 03 thửa đất theo 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất kê trên. Sau đó, ông bà xin Giấy phép xây dựng và xây dựng trên mỗi thửa đất một nhà 4 tầng 1 tum. Đến cuối năm 2022, vợ chồng ông bán 03 nhà đất trên cho 03 chủ đất mới.

Ông bà là người mua thửa đất nêu trên của ông Nguyễn Văn C và bà Hồ Thị P. Giữa ông bà có đầy đủ giấy tờ mua bán chứng minh ông bà là người thứ ba ngay tình và việc mua bán của ông bà là hợp pháp, theo đúng quy định của pháp luật, không có tranh chấp với ai và không bị bất kỳ cá nhân, tổ chức nào ngăn cản.

Chính vì vậy, ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện bổ sung là hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 453373 cấp ngày 01/11/2021 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 453374 cấp ngày 01/11/2021 cùng do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp cho vợ chồng ông bà.

Việc chia di sản thừa kế của gia đình ông Nguyễn Văn C là chuyện nội bộ của gia đình ông C, ông bà yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết độc lập, ông bà không liên quan đến vụ án nêu trên.

4. Chị Nguyễn Tố U và anh Bùi H Long trình bày:

Vợ chồng anh chị nhận chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội (Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 453373 cấp ngày 01/11/2021) của vợ chồng ông Đỗ Văn L, bà Đỗ Thị A theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/11/2022 tại trụ sở Văn phòng công chứng Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Giá chuyển nhượng theo Hợp đồng là 1.200.000.000 đồng. Giá thực tế hai bên giao dịch là 4.730.000.000 đồng. Anh chị đã thanh toán cho vợ chồng anh L, chị A 4.680.000.000 đồng. Còn lại 50.000.000 đồng anh chị thỏa thuận sẽ thanh toán sau khi hoàn tất các thủ tục sang tên Giấy chứng nhận. Hiện nay, anh chị chưa làm được thủ tục sang tên Giấy chứng nhận nhà đất nói trên được do nhà đất trên đang có tranh chấp.

Tại buổi làm việc ngày 28/4/2023, anh chị giao nộp cho Tòa án những giấy tờ tài liệu sau: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/11/2022, Giấy phép xây dựng số 462/GPXD-UBND ngày 18/11/2021, Căn cước công dân của vợ chồng anh chị (Bản sao công chứng); Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2022 (Bản photo).

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, anh chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình anh chị. Việc mua bán chuyển nhượng nhà đất của anh chị là tự nguyện, theo đúng quy định của pháp luật, khi anh chị mua bán không có tranh chấp, khiếu kiện gì.

Anh chị không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Nếu có tranh chấp gì anh chị sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

4. Ông Ứng Trọng H trình bày:

Vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội (Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 453373 cấp ngày 01/11/2021) của vợ chồng ông Đỗ Văn L, bà Đỗ Thị A theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/01/2023 tại trụ sở Văn phòng công chứng Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Giá chuyển nhượng theo Hợp đồng là 1.300.000.000 đồng. Giá thực tế hai bên giao dịch là 4.700.000.000 đồng. Ông bà đã thanh toán cho vợ chồng anh L, chị A 4.650.000.000 đồng. Còn lại

50.000.000 đồng ông bà thỏa thuận sẽ thanh toán sau khi hoàn tất các thủ tục sang tên Giấy chứng nhận. Hiện nay, ông bà chưa làm được thủ tục sang tên Giấy chứng nhận nhà đất nói trên do nhà đất trên đang có tranh chấp.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông. Việc mua bán chuyển nhượng nhà đất của ông là tự nguyện, theo đúng quy định của pháp luật, khi ông mua bán không có tranh chấp, khiếu kiện gì.

Ông không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Nếu có tranh chấp gì ông sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

5. Ủy ban nhân dân phường Cống Vị, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo ủy quyền: ông Lê H trình bày:

Giấy ủy quyền ngày 27/12/2004 (về việc ông Nguyễn Văn C thay mặt gia đình đứng tên chủ sở hữu thửa đất số 36 nhà số phường Cống Vị, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội) do Ủy ban nhân dân phường Cống Vị (phường cũ trước khi tách phường) xác nhận ngày 28/12/2004.

Ngày 01/04/2005, phường Cống Vị tách ra làm 3 phường bao gồm phường Cống Vị, phường Vĩnh Phúc, phường Liễu Giai. Thửa đất phường Cống Vị, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội thuộc địa bàn quản lý của phường Vĩnh Phúc.

Đối với Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất (QSDĐ) số 10101270705, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ H.1782.2006.QĐUB do Ủy ban nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội cấp ngày 31/8/2006 cho ông Nguyễn Văn C và bà Hồ Thị P sau thời điểm tách phường năm 2005. Vì vậy, hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cũng như Giấy ủy quyền ngày 27/12/2004 do UBND phường Vĩnh Phúc thực hiện và lưu giữ.

Vì vậy, hiện tại UBND phường Cống Vị (mới) không lưu giữ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như Giấy ủy quyền ngày 27/12/2004 nêu trên.

6. UBND phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo ủy quyền ông Lê Minh T trình bày:

Giấy ủy quyền ngày 27/12/2004 (về việc ông Nguyễn Văn C thay mặt gia đình đứng tên chủ sở hữu thửa đất số 36 nhà số 40B ngách 462/10 ngõ 462 đường Bưởi, phường Cống Vị, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội) do Ủy ban nhân dân phường Cống Vị xác nhận ngày 28/12/2004.

Ngày 01/04/2005, phường Cống Vị tách ra làm 3 phường bao gồm phường Cống Vị, phường Vĩnh Phúc, phường Liễu Giai. Thửa đất số 36 phường Cống Vị, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội thuộc địa bàn quản lý của phường Vĩnh Phúc. Ngoài ra, ông bà không có trình bày nào khác.

7. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn – Luật sư Đỗ Anh T trình bày:

- Đối với Quyền sử dụng đất ở có diện tích là 33,45m² tại địa chỉ số 56 cụm 5 phường Cống Vị, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội: Luật sư nhận thấy cụ T và cụ Đ khi còn sống đã thống nhất chia cho các con là ông K, ông C, ông Thường, ông P và các con cũng đã họp gia đình để thống nhất tự phân chia đối với quyền sử dụng đất nêu trên và ông C đã được chia phần diện tích là 33,45m². Mặt khác, UBND quận Ba Đình cũng đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông K, ông C, ông Thường, ông P theo đúng diện tích đất đã được phân chia. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận của UBND quận Ba Đình là đúng theo quy định pháp luật. Vì vậy, xác định đây là tài sản riêng của ông C do đó yêu cầu chia thừa kế của nguyên đơn là không có căn cứ;

- Đối với Quyền sử dụng đất nông nghiệp có diện tích là 159m² đất tại địa chỉ số 40B/462/19 đường Bưởi, phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không nắm được cụ thể về nguồn gốc đất, vị trí hình thửa của khu đất cũng như quá trình mua bán, chuyển nhượng đất giữa cụ T, cụ Đ và cụ Nghị, cụ V. Trong giấy xác nhận cũng như đơn trình bày của ông C thể hiện diện tích đất ông được UBND quận Ba Đình cấp Giấy chứng nhận có nguồn gốc từ việc ông C là người trực tiếp quản lý sử dụng và khai hoang.

Tại phiên tòa, luật sư nộp cho Tòa án Giấy bán nhà và nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nghị, cụ V ngày 16/4/2000 và Bản khai mua bán quyền sở hữu nhà, công trình và quyền sử dụng đất trong khuôn viên. Những giấy tờ này phù hợp với lời khai của nguyên đơn về việc đã bán đất cho cụ Nghị với diện tích là 71m² và cụ V là 39,9m². Như vậy, tổng diện tích đất của cụ T đã bán cho cụ Nghị, cụ V là: 110,9m² và phần diện tích đất này chưa bao gồm lối đi chung. Phần diện tích theo Giấy chứng nhận đất mà ông C, bà P được cấp có nguồn gốc là đất ông khai hoang mà có được, còn đối với 159m² đất bố mẹ ông để lại là phần diện tích đất nằm sát với diện tích đất ông khai hoang và đã bán cho cụ Nghị, cụ V. Bên cạnh đó, cùng thời điểm tháng 4 năm 2000 ông còn có giấy bán nhà năm 2000 của cụ N cho cụ V, về hình thể: phía đông và phía tây giáp nhà ông Chiêu, phía nam giáp nhà cụ Được, phía Bắc giáp đường đi. Diện tích là 71m². Như vậy là nhà cụ V được nhận chuyển nhượng 2 phần đất là 71m² và 39.9m². Tổng diện tích là 110,9m². Cụ V được cấp GCNQSDĐ là 120m² và 11.1m² vườn liền kề chưa kể diện tích mặt ngõ. Từ tài liệu trên cho thấy rằng nhà cụ Đ và cụ T có diện tích đất là 176m² hay 159m² theo nguyên đơn là có cơ sở nhưng đã bán hết rồi nên không còn đất để chia thừa kế.

- Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông C, bà P và 03 Giấy chứng nhận đứng tên ông L, bà A: Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bà P, ông L, bà A đã được thực hiện theo đúng quy định pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà P và ông L, bà A đã được công chứng theo quy định. Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Từ những căn cứ trên Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông K.

Trong quá trình thụ lý và giải quyết Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ và niêm yết các văn bản tố tụng: Thông báo thụ lý vụ án; Thông báo về việc triệu tập lấy lời khai và tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải của đương sự; Quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ; Quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa. Tuy nhiên bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt và không ủy quyền cho ai thay mặt mình tham gia tố tụng, vì vậy Tòa án không tiến hành hòa giải cho các đương sự được.

**** Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên Tòa phát biểu quan điểm:***

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định về nhiệm vụ, quyền hạn của Thẩm phán quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, cụ thể:

- Về thẩm quyền: Theo qui định tại khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 về thẩm quyền của Tòa án theo lãnh thổ: ông Nguyễn Văn K khởi kiện yêu cầu Tòa án chia thừa kế đối với Quyền sử dụng đất nông nghiệp có diện tích là 159m² đất tại địa chỉ số 40B/462/19 đường Bưởi, phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội và Quyền sử dụng đất ở có diện tích là 33,45m² đất tại địa chỉ số 56 cụm 5 phường Cống Vị, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Bị đơn ông Nguyễn Văn C có hộ khẩu thường trú: Số 12 ngách 444/15 Đội Cấn, phường Cống Vị, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Như vậy, việc Tòa án nhân dân quận Ba Đình thụ lý giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật.

Về quan hệ pháp luật tranh chấp và tư cách các đương sự: Thẩm phán đã xác định đúng quan hệ pháp luật theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tư cách người tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015:

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký tòa án tại phiên tòa: Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định tại chương 14 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi về phiên tòa sơ thẩm:

+ Chấp hành đúng theo các nguyên tắc cơ bản về xét xử và thành phần Hội đồng xét xử đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

+ Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các nhiệm vụ, quyền hạn quy định tại Điều 51 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án:

- Đối với đương sự: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã được thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Nguyên đơn đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại các Điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 trong việc nộp đơn khởi kiện, cung cấp tài liệu chứng cứ, nộp tạm ứng án phí và trình bày yêu cầu của mình. Chấp hành đúng nội quy phiên tòa theo Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại các Điều 70, Điều 72, Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ba Đình đề nghị Hội đồng xét xử:

Cụ Nguyễn Văn T (chết năm 1996) và cụ Lê Thị Đ (chết năm 2001) có 08 người con chung, 03 người đã chết khi còn trẻ, còn lại gồm: Ông Nguyễn Xuân K (SN: 1953), ông Nguyễn Văn C (SN: 1955), bà Nguyễn Ngọc N (SN: 1962), ông Nguyễn Văn T (SN: 1965), và ông Nguyễn Hoàng P (SN: 1968).

Cụ T mất năm 1996, cụ Đ mất năm 2001, như vậy căn cứ theo Điều 623 Bộ luật dân sự năm 2015 thì thời hiệu yêu cầu chia thừa kế vẫn còn.

Căn cứ Khoản 1 Điều 651 BLDS năm 2015 thì các con của cụ T và cụ Đ là ông K, ông C, bà N, ông Thường, ông P thuộc hàng thừa kế thứ nhất theo pháp luật. Cụ T và cụ Đ mất không để lại di chúc nên yêu cầu của nguyên đơn là ông K về việc chia di sản thừa kế theo pháp luật đối với di sản do cụ T, cụ Đ để lại là có căn cứ chấp nhận.

Di sản của cụ T, cụ Đ để lại gồm:

- Quyền sử dụng đất nông nghiệp có diện tích là 159m² đất tại địa chỉ số 40B/462/19 đường Bưởi, phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, TP Hà Nội.

- Quyền sử dụng đất ở có diện tích là 33,45m² đất tại địa chỉ số 56 cụm 5 phường Cống Vị, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

*** Đối với yêu cầu chia di sản thừa kế là QSDĐ tại thửa đất số 36, tờ bản đồ số 8E-IV-39, địa chỉ: số 4 phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, TP Hà Nội.**

Nguồn gốc của thửa đất: Cụ Nguyễn Văn T được chia cho ruộng đất gồm 4 thửa năm sào tám thước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 130 địa bạ số 3 do Chủ tịch Ủy ban hành chính thành phố Hà Nội Trần Duy Hưng ký ngày 26/01/1956. Theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, trong quá trình sử dụng đất, gia đình cụ T đã xây một căn nhà cấp 4 có diện tích 50m² trên đất để cả gia đình cùng ở từ năm 1985.

Căn cứ Điều 113 Luật Đất đai năm 2003 thì sau khi cụ T và cụ Đ chết, mảnh đất nói trên sẽ được giao cho hàng thừa kế thứ nhất của hai cụ là 05 người con là: Ông Nguyễn Xuân K, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Ngọc N, ông Nguyễn Văn T, và ông Nguyễn Hoàng P.

Ngày 27/12/2004, các anh chị em gồm ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị Nga, ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Hoàng P đã nhất trí ủy quyền cho ông Nguyễn Văn C *“thay mặt gia đình đứng tên chủ sở hữu lô đất của bố mẹ chúng tôi để lại là thửa đất số 36 nhà số 40B ngách 462/10 ngõ 462 đường Bưởi, phường Cống Vị, quận Ba Đình.”* Tất cả các thành viên trong gia đình đều ký tên vào Giấy ủy quyền, có xác nhận của UBND phường Cống Vị ngày 28/12/2004. Hiện nay, bản gốc của Giấy ủy quyền này đang lưu giữ tại UBND phường Vĩnh Phúc (do ngày 01/4/2005 phường Cống Vị tách ra làm 3 phường bao gồm phường Cống Vị, phường Vĩnh Phúc, phường Liễu Giai, nên hiện nay thửa đất số 36 tại địa chỉ số 40B ngách 462/10 ngõ 462 đường Bưởi, phường Cống Vị, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội thuộc địa bàn quản lý của phường Vĩnh Phúc). Ngoài ra, văn bản này đã được nguyên đơn Nguyễn Xuân K cung cấp cho Tòa án (bản photo) và đồng thời nhắc tới tại các văn bản gồm: Đơn khởi kiện tại BL 12 có chữ ký của ông K, đơn khởi kiện đề ngày 24/11/2021 và đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 24/11/2021 có chữ ký của ông K, ông Thường, ông P và bà N. Như vậy, có thể khẳng định rằng Giấy ủy quyền ngày 27/12/2004 là có thật, đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận nên có giá trị thực hiện, đồng thời không có căn cứ để cho rằng Giấy ủy quyền này là giả mạo chữ ký.

Mặt khác, phần nội dung kê khai của ông Nguyễn Văn C trong các Đơn tường trình về quá trình sử dụng nhà, đất ngày 20/3/2006 và Đơn đề nghị ngày 01/12/2006 theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền được lưu trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại UBND quận Ba Đình đã thể hiện nội dung: *“UBND TP Hà Nội cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho bố tôi là ông Nguyễn Văn T theo Giấy chứng nhận số 130 địa bạ số 3 cấp ngày 26/1/1956). Bố tôi chết đột tử không kịp làm giấy di chúc cho chúng tôi. Tôi là con đẻ đã được anh em trong gia đình thống nhất giao quyền quản lý và sử dụng mảnh đất này từ ngày 30/1/1985 cho đến nay. Để tiện quản lý, giữa năm 1985 tôi đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4 diện tích 50m² trên tổng diện tích là 159m².”*(BL 23) và ông C trình bày kèm theo đơn đề nghị có bản pho tô Giấy ủy quyền

của các anh chị em. Như vậy, ông C đã thừa nhận việc đã được anh chị em ruột ủy quyền quản lý và sử dụng mảnh đất trong bản tường trình và đơn đề nghị của mình. Có nghĩa là, ông C đã xác nhận thửa đất số 36 tại địa chỉ số 40B ngách 462/10 ngõ 462 đường Bưởi, phường Cống Vị, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội là tài sản do bố mẹ để lại cho các con và ông chỉ là người được ủy quyền đứng tên, nên khi bố mẹ mất không để lại di chúc thì tài sản do bố mẹ để lại là di sản thừa kế theo pháp luật. Từ đó, không có căn cứ cho rằng tài sản là thửa đất số 36 tại địa chỉ số 40B ngách 462/10 ngõ 462 đường Bưởi, phường Cống Vị, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội là tài sản riêng của ông C.

Theo nội dung ủy quyền, ông C chỉ là người đại diện của những người thừa kế đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo qui định của pháp luật quyền sử dụng đất hợp pháp và quyền định đoạt vẫn thuộc về những người thừa kế theo pháp luật mà không phải của riêng ông C ***nên ông C không có quyền tự định đoạt đối với nhà đất này.*** Vì vậy, khi ông Nguyễn Văn C thực hiện giao dịch mua bán nhà đất tại số 40B ngách 462/10 ngõ 462 đường Bưởi thì phải có sự đồng ý của các đồng thừa kế. Việc ông Nguyễn Văn C tự ý bán nhà đất khi chưa có sự đồng ý của các đồng thừa kế là vi phạm quy định của pháp luật dân sự về quyền sở hữu tài sản. Theo quy định của Bộ luật dân sự 2015 thì việc sở hữu tài sản chung của các thành viên hộ gia đình được pháp luật bảo vệ nhằm đảm bảo quyền và lợi ích thỏa đáng cho họ tránh xảy ra tranh chấp trong gia đình.

Từ những căn cứ nêu trên, đề nghị Tòa án căn cứ vào giá trị di sản thừa kế đã được định giá và yêu cầu của các đương sự được nhận kỷ phần thừa kế bằng giá trị hay hiện vật đối với di sản thừa kế để chia di sản thừa kế theo quy định tại khoản 1 Điều 651 BLDS năm 2015.

**** Đối với yêu cầu chia di sản thừa kế là Quyền sử dụng đất ở có diện tích là 33,45m² đất tại địa chỉ số 56 cụm 5 phường Cống Vị, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.***

Căn cứ vào tài liệu mà Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội Chi nhánh khu vực Ba Đình – Hoàn Kiếm – Đống Đa cung cấp thì: Nguồn gốc đất là cụ Nguyễn Văn T được cấp GCN Quyền sở hữu ruộng đất từ ngày 26/01/1956. Năm 1996, cụ T mất không có di chúc. 04 người con của ông T đã tự thỏa thuận phân chia như sau: Ông Nguyễn Xuân K quản lý sử dụng 37,77m², ông Nguyễn Văn C quản lý sử dụng 33,45m², ông Nguyễn Văn T quản lý sử dụng 25,25m² và ông Nguyễn Hoàng P quản lý sử dụng 22,25m². Việc thỏa thuận này được thể hiện trong bản tường trình về nguồn gốc nhà đất do nguyên đơn là ông Nguyễn Xuân K lập ngày 20/9/2022 có chữ ký của ông K, ông C, ông Thường, ông P và có xác nhận của UBND phường Cống vị xác nhận ông Nguyễn Xuân K hiện đang sử dụng 37,77m² từ năm 1996 và không có tranh chấp.

Như vậy, việc ông Nguyễn Văn C sử dụng diện tích 33,45m² là đúng với thỏa thuận của các anh em ruột trong đó có nguyên đơn là ông K và không có tranh chấp trong quá trình sử dụng. Sau đó, ông C đã kê khai và được cấp Giấy CNQSD số 10101152139 ngày 03/12/2002 đứng tên ông Nguyễn Văn C đối với thửa đất ở có diện tích 33,45m² mà ông được phân chia quản lý sử dụng tại phường Cống Vị, quận Ba Đình, TP Hà Nội nay là phường Cống Vị, quận Ba Đình, TP Hà Nội, là đúng theo quy định của pháp luật. Việc Nguyên đơn yêu cầu Tòa án chia di sản thừa kế đối với 33,45m² của ông C là không có căn cứ để chấp nhận.

*** Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 10101270705, số vào sổ cấp GCNQSDĐ H.1782.2006.QĐUB do UBND quận Ba Đình, TP Hà Nội cấp ngày 31/8/2006 cho ông Nguyễn Văn C và bà Hồ Thị P tại địa chỉ số 40B ngách 462/10 ngõ 462 đường Bưởi, phường Cống Vị, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội**

Căn cứ Giấy ủy quyền ngày 27/12/2004, việc ông Nguyễn Văn C tiến hành xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với mảnh đất nói trên đứng tên ông Nguyễn Văn C là phù hợp, nằm trong phạm vi ủy quyền. Trong quá trình xác minh, UBND phường đã xác nhận việc ông Nguyễn Văn C hiện đang quản lý sử dụng nhà đất tại số 40B ngách 462/10 đường Bưởi, nhà đất hiện không có tranh chấp nên đã thực hiện trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật. Vì vậy, không có căn cứ để hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 10101270705, số vào sổ cấp GCNQSDĐ H.1782.2006.QĐUB do UBND quận Ba Đình, TP Hà Nội cấp ngày 31/8/2006 do ông Nguyễn Văn C và bà Hồ Thị P.

*** Đối với yêu cầu hủy 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng do Sở Tài nguyên và môi trường TP Hà Nội cấp ngày 01/11/2021 cho ông Đỗ Văn L và bà Đỗ Thị A.**

Tại thời điểm vợ chồng ông Nguyễn Văn C và vợ là bà Hồ Thị P bán nhà đất tại số 40B ngách 462/10 đường Bưởi cho vợ chồng ông Đỗ Văn L và bà Đỗ Thị A, ông C có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc đứng tên ông Nguyễn Văn C và vợ là bà Hồ Thị P. Hai bên giao dịch thông qua Hợp đồng chuyển nhượng có công chứng theo đúng quy định của pháp luật. Như vậy, tại thời điểm giao dịch, ông L, bà A không thể biết và không buộc phải biết việc tham gia vào giao dịch là không phù hợp với quy định pháp luật. Điều đó có nghĩa là khi tham gia vào giao dịch, ông L và bà A hoàn toàn tin rằng ông C là người có quyền giao dịch và giao dịch đáp ứng các điều kiện để giao dịch có hiệu lực. Do đó, xác định ông Đỗ Văn L và bà Đỗ Thị A là người thứ ba ngay tình nhận được tài sản thông qua giao dịch với người có tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chứng

nhận. Nên theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 thì giao dịch này được pháp luật bảo vệ.

Như vậy, việc ông Đỗ Văn L và bà Đỗ Thị A được cấp 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là đúng theo quy định của pháp luật, nên không có căn cứ để hủy 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng do Sở Tài nguyên và môi trường TP Hà Nội cấp ngày 01/11/2021 cho ông Đỗ Văn L và bà Đỗ Thị A

Do ông Nguyễn Văn C tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản thừa kế không thuộc quyền định đoạt của mình, không hỏi ý kiến của các đồng thừa kế nên ông Nguyễn Văn C và bà Hồ Thị P có lỗi khi đã thực hiện giao dịch chuyển nhượng và phải có trách nhiệm bồi thường cho các ông K, bà N , ông Phi, ông Thường giá trị tài sản thừa kế theo pháp luật mà các đồng thừa kế được hưởng nhưng đã bị ông C đã tự ý bán đi. Yêu cầu ông C phải thanh toán bằng giá trị cho các đồng thừa kế tương đương với giá trị di sản thừa kế mà các đồng thừa kế được hưởng theo pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện: Chấp nhận đối với yêu cầu khởi kiện chia di sản thừa kế là Quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 40B/462/19 đường Bưởi, phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, TP Hà Nội do UBND quận Ba Đình, TP Hà Nội cấp ngày 31/8/2006 cho ông Nguyễn Văn C và bà Hồ Thị P

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện:

- Yêu cầu chia di sản thừa kế là Quyền sử dụng đất ở có diện tích là 33,45m² đất tại địa chỉ số 56 cụm 5 phường Công Vị, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

- Yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 10101270705, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ H.1782.2006.QĐUB do UBND quận Ba Đình, TP Hà Nội cấp ngày 31/8/2006 do ông Nguyễn Văn C và bà Hồ Thị P.

- Yêu cầu hủy 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 453373 cấp ngày 01/11/2021; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 453374 cấp ngày 01/11/2021; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 453373 cấp ngày 01/11/2021 cùng do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp cho ông Đỗ Văn L và bà Đỗ Thị A.

Án phí sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí đối với giá trị tài sản mà mình được phân chia theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về tố tụng:

Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Quan hệ tranh chấp giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn K khởi kiện yêu cầu Tòa án chia thừa kế đối với Quyền sử dụng đất có diện tích là 159m² đất tại địa chỉ số 40B/462/19 đường Bưởi, phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội và Quyền sử dụng đất ở có diện tích là 33,45m² đất tại địa chỉ số 56 cụm 5 phường Cống Vị, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Hội đồng xét xử nhận thấy, đây là tranh chấp về chia thừa kế theo pháp luật được quy định tại khoản 5 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Bị đơn ông Nguyễn Văn C có hộ khẩu thường trú: Số 12 ngách 444/15 Đội Cấn, phường Cống Vị, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân quận Ba Đình thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền.

Về sự vắng mặt của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân quận Ba Đình; Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội; Ủy ban nhân dân phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội; Ủy ban nhân dân phường Cống Vị, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội; bà Hồ Thị P; bà Đỗ Thị A; chị Nguyễn Thanh H; anh Hoàng Bình H; bà Hoàng Thị Ngọc Y đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa lần thứ 2 liên tiếp nhưng vắng mặt. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

Quá trình giải quyết vụ án, trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải bị đơn không đưa ra yêu cầu phản tố; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đưa ra yêu cầu độc lập nên Tòa án không xem xét.

Về thời hiệu người thừa kế yêu cầu chia di sản: Cụ Nguyễn Văn T (chết năm 1996) và cụ Lê Thị Đ (chết năm 2001). Cụ T và cụ Đ chết không để lại di chúc nên thời điểm mở thừa kế là năm 1996 và năm 2001. Căn cứ theo Điều 623 Bộ luật dân sự năm 2015 thì “*Thời hiệu để người thừa kế yêu cầu chia di sản là 30 năm đối với bất động sản*”. Năm 2022, nguyên đơn ông Nguyễn Văn K gửi đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật đối với di sản thừa kế của cụ T, cụ Đ nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là còn thời hiệu khởi kiện.

[2] Về nội dung:

*** Đối với yêu cầu chia thừa kế: Quyền sử dụng đất nông nghiệp có diện tích là 159m² đất tại địa chỉ phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.**

- Về hàng thừa kế: Các bên đương sự đều xác nhận: Quá trình chung sống cụ Nguyễn Văn T và cụ Lê Thị Đ sinh thời có 08 người con chung, 03 người đã chết lúc trẻ trước khi cụ T, cụ Đ chết, còn lại gồm: ông Nguyễn Xuân K (sinh năm: 1953); ông Nguyễn Văn C (sinh năm: 1955); bà Nguyễn Ngọc N (sinh năm: 1962); ông Nguyễn Văn T (sinh năm: 1965); và ông Nguyễn Hoàng P (sinh năm: 1968). Ngoài ra, cụ T và cụ Đ không còn người con đẻ và con nuôi nào khác. Hội đồng xét xử xét thấy: Về quan hệ hôn nhân, hàng thừa kế và một phần nguồn gốc di sản thừa kế các bên đều xác nhận và không có tranh chấp gì, đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

- Về thời điểm mở thừa kế: Căn cứ Điều 611 BLDS năm 2015 Cụ Nguyễn Văn T chết ngày 23/02/1996, cụ Lê Thị Đ chết ngày 26/4/2001. Do vậy, Hội đồng xét xử xác định ngày 23/02/1996 và ngày 26/4/2001 là ngày mở thừa kế.

- Về nguồn gốc đất:

Căn cứ vào giấy ủy quyền ngày 27/4/2004 giữa ông Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Nga, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Hoàng P được UBND phường Công Vị xác nhận chữ ký ủy quyền của các ông bà trên đây được ký tại UBND phường Công Vị với nội dung: *“Đã nhất trí ủy quyền cho anh hai là Nguyễn Văn C thay mặt gia đình đứng tên chủ sở hữu lô đất của bố mẹ chúng tôi để lại là thửa đất số 36- nhà số 40B ngách 462/10 ngõ 462 đường Bưởi, phường Công Vị, quận Ba Đình. Các thành viên trong gia đình đã nhất trí ủy quyền và ký tên ở mặt sau”*. (BL số 231)

Căn cứ vào Đơn tường trình về quá trình sử dụng nhà, đất ngày 20/3/2006 của ông Nguyễn Văn C với nội dung: *“Tôi đang quản lý sử dụng 50m² nhà, 109m² đất từ ngày 30/01/1985 do UBHC Hà Nội nơi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bố mẹ tôi là ông Nguyễn Văn T (Giấy chứng nhận số 130 địa bạ số 3 cấp ngày 26/01/1956). Bố tôi chết đột tử nên không kịp làm giấy di chúc cho chúng tôi. Tôi là con đẻ đã được anh em trong gia đình thống nhất giao quyền quản lý sử dụng mảnh đất này từ ngày 30/01/1985 cho đến nay. Để tiện quản lý, giữa năm 1985 tôi đã xây dựng một căn nhà cấp 4 diện tích 50m² trên tổng diện tích 159m²”*. (BL số 232)

Tại hồ sơ trích ngang để làm căn cứ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND phường Vĩnh Phúc đề cấp Giấy chứng nhận cho ông C và bà P thể hiện: *“Nguồn gốc đất: Nguồn gốc nhà và đất trước đây là do ông Nguyễn Văn T và bà Lê*

Thị Đ quản lý và sử dụng, ông T và bà Đức chết đi không để lại di chúc gì. Ngày 28/12/2004, toàn thể gia đình thống nhất để ông Nguyễn Văn C được sở hữu toàn bộ nhà và đất trên (giấy ủy quyền có XNUB). (BL số 32)

Tại phiên tòa, ông C khẳng định ông không biết về nội dung cũng như chữ ký chữ viết trong giấy ủy quyền ngày 27/4/2004 không phải là của ông, ông cũng không phải là người lập Giấy ủy quyền này. Ông chỉ xác nhận Đơn tường trình về quá trình sử dụng nhà, đất ngày 20/3/2006 (BL 16) là chữ ký và chữ viết của ông, ông không xác nhận về nội dung trong đơn tường trình. Ông C khẳng định nguồn gốc đất tại địa chỉ , quận Ba Đình, thành phố Hà Nội đã được UBND quận Ba Đình, thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận là phần diện tích đất ông khai hoang mà có được, còn đối với 159m² đất bố mẹ ông để lại là phần diện tích đất nằm sát với diện tích đất ông khai hoang và đã bán cho cụ Nghị, cụ V. Vì vậy, hiện nay không còn diện tích 159m² đất của cụ T và cụ Đ để lại như ông K trình bày nên không còn đất để chia thừa kế.

HĐXX nhận thấy, việc ông C xác nhận Đơn tường trình về quá trình sử dụng nhà, đất ngày 20/3/2006 là chữ ký và chữ viết của ông thể hiện ông xác định về nguồn gốc đất cũng như căn cứ vào các tài liệu, giấy tờ và đơn trình bày của ông C, UBND phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội mới căn cứ vào đó để lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận và UBND quận Ba Đình, thành phố Hà Nội mới cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bà P. Mặt khác, ông C trình bày diện tích đất trên là do ông khai hoang, tuy nhiên ông cũng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh nguồn gốc đất nêu trên là tài sản riêng của ông.

Từ những căn cứ trên, HĐXX nhận thấy nguồn gốc đất tại địa chỉ số 40B/462/19 đường Bưởi, phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội là của cụ Nguyễn Văn T và cụ Lê Thị Đ quản lý và sử dụng từ năm 1956 đến thời điểm các cụ chết. Thời điểm cụ T và cụ Đ chết không để lại di chúc, giấy ủy quyền ngày 27/4/2004, ông K, bà N , ông Thường, ông P chỉ đồng ý sau khi hoàn tất thủ tục thì cho ông C đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ ông K, bà N , ông Thường, ông P không từ chối quyền sở hữu đối với diện tích đất bố mẹ để lại. Mặt khác, Giấy ủy quyền nêu trên không được hiểu là văn bản thỏa thuận về việc phân chia di sản thừa kế của cụ T và cụ Đức. Vì vậy, xác định đất tại địa chỉ số 40B ngách 462/10 ngõ 462 đường Bưởi, phường Cống Vị, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội là di sản thừa kế của cụ T và cụ Đ để lại.

Do cụ T chết năm 1996, cụ Đ chết năm 2001, sau khi các cụ chết đều không để lại di chúc. Căn cứ Điều 649, Điều 650 và Điều 651 Bộ luật Dân sự 2015, di sản thừa kế của cụ T và cụ Đ sẽ được chia theo quy định của pháp luật và tài sản, quyền và nghĩa vụ của người mất để lại sẽ được chia như sau: “*Những người thừa kế cùng hàng được hưởng phần di sản bằng nhau*”.

Tại phiên tòa, sau khi HĐXX công bố về kết quả định giá và đo vẽ của Công ty cổ phần phát triển công nghệ đo đạc và bản đồ Hà Nội đo đạc thực tế đối với diện tích đất tại địa chỉ số 40B/462/19 đường Bưởi, phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội là 123,1m², người đại diện theo ủy quyền của ông K đồng ý và không có ý kiến gì với diện tích đất trên.

Theo biên bản định giá ngày 04/4/2023 của Hội đồng định giá quận Ba Đình, thành phố Hà Nội thể hiện:

- Về giá trị đất: Theo Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND TP Hà Nội thì: Vị trí đất thuộc vị trí số 4 đường Bưởi (đầu đường – cuối đường) có giá là 16.286.000 đồng/m² => Giá trị đất là: 123,1m² x 16.286.000 đồng/m² = 2.004.806.600 đồng.

- Về giá trị nhà: Theo Quyết định số 18/2019/QĐ-UBND ngày 14/10/2019 của UBND TP Hà Nội thì giá trị xây dựng là 5.931.000đồng/m² => Giá trị xây dựng là: (140m² + 140,6m² + 148m²) x 5.931.000 đồng/m² = 2.542.026.600 đồng.

Theo đương sự trình bày thì nhà hoàn thiện khoảng năm 2022, nên theo Quyết định số 10/2017/QĐ-UBND ngày 29/3/2017 của UBND thành phố Hà Nội thì thời gian khấu hao 60 năm đối với nhà 4-5 tầng trở lên nên chưa áp dụng tính khấu hao.

Giá trị nhà đất theo giá nhà nước là: 2.004.806.600 đồng + 2.542.026.600 đồng = 4.546.833.200 đồng.

Tham khảo giá thị trường: Giá nhà đất theo thị trường khoảng 75 triệu đồng/m² => Giá trị nhà đất theo giá thị trường là: (123,1m² x 75.000.000đ/m²) + 2.542.026.600đ = 11.774.526.600 đồng.

Hội đồng xét xử nhận thấy, tại thời điểm cụ T và cụ Đ chết hiện trạng đất chỉ có 1 nhà cấp 4 lợp mái tôn do ông C khai là tự xây dựng, tuy nhiên sau khi ông C chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L, bà A thì ông L, bà A đã xây dựng 3 khối nhà 5 tầng như hiện nay.

Vì vậy, di sản thừa kế của cụ T và cụ Đ để lại được xác định là giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích là 123,1m² x 75.000.000 đồng/m² = 9.232.500.000 (Chín tỷ hai trăm ba mươi hai triệu năm trăm nghìn) đồng.

Tại phiên tòa ông C trình bày trong quá trình thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên ông đã nộp khoảng 800.000.000 đồng tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Tuy nhiên, ông C cũng không xuất trình tài liệu, chứng cứ

gì liên quan đến việc ông đã nộp số tiền nêu trên để chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Do đó, hội đồng xét xử không xem xét đối với số tiền nêu trên.

Do hiện nay, nhà đất địa chỉ , quận Ba Đình, thành phố Hà Nội đã được chuyển nhượng cho người thứ ba (ông L, bà A) theo quy định pháp luật nên không còn diện tích đất bằng hiện vật để chia các hàng thừa kế. Mặt khác, ông C, bà P đã tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người thứ ba mà không có sự đồng ý của các đồng thừa kế là ông K, bà N , ông Thường, ông P nên xác định lỗi trong trường hợp này là của ông C, bà P. Vì vậy, ông C, bà P phải có trách nhiệm thanh toán phần di sản thừa kế của cụ T và cụ Đ cho các đồng thừa kế theo quy định pháp luật.

Ông Nguyễn Xuân K; ông Nguyễn Văn C; bà Nguyễn Ngọc N; ông Nguyễn Văn T; và ông Nguyễn Hoàng P mỗi người được hưởng một kỷ phần có giá trị bằng tiền là: $9.232.500.000 \text{ đồng} : 5 = 1.846.500.000 \text{ đồng} / 1 \text{ kỷ phần}$, cụ thể:

Ông Nguyễn Văn C, bà Hồ Thị P có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Xuân K số tiền: 1.846.500.000 đồng;

Ông Nguyễn Văn C, bà Hồ Thị P có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Ngọc N số tiền: 1.846.500.000 đồng;

Ông Nguyễn Văn C, bà Hồ Thị P có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn T số tiền: 1.846.500.000 đồng;

Ông Nguyễn Văn C, bà Hồ Thị P có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Hoàng P số tiền: 1.846.500.000 đồng;

*** Đối với yêu cầu chia thừa kế: Quyền sử dụng đất ở có diện tích là 33,45m² đất tại địa chỉ phường Cống Vị, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.**

Căn cứ vào tài liệu do Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội Chi nhánh khu vực Ba Đình – Hoàn Kiếm – Đống Đa cung cấp, thì: Nguồn gốc đất là do cụ Nguyễn Văn T được cấp GCN Quyền sở hữu ruộng đất từ ngày 26/01/1956. Năm 1996, cụ T mất không có di chúc, 04 người con của cụ T đã tự thỏa thuận phân chia như sau: Ông Nguyễn Xuân K quản lý sử dụng 37,77m², ông Nguyễn Văn C quản lý sử dụng 33,45m², ông Nguyễn Văn T quản lý sử dụng 25,25m² và ông Nguyễn Hoàng P quản lý sử dụng 22,25m². Việc thỏa thuận này được thể hiện trong bản tường trình về nguồn gốc nhà đất do nguyên đơn là ông Nguyễn Xuân K lập ngày 20/9/2022 có chữ ký của ông K, ông C, ông Thường, ông P và có xác nhận của UBND phường Cống Vị, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội xác nhận. Ông Nguyễn Xuân K hiện đang sử dụng 37,77m² từ năm 1996 và không có tranh chấp gì.

Như vậy, việc ông Nguyễn Văn C sử dụng diện tích 33,45m² là đúng với thỏa thuận của các anh em ruột trong đó có nguyên đơn là ông K và không có tranh chấp trong quá trình sử dụng. Sau đó, ông C đã kê khai và được cấp Giấy CNQSD số 10101152139 ngày 03/12/2002 đứng tên ông Nguyễn Văn C đối với thửa đất ở có diện tích 33,45m² mà ông được phân chia quản lý sử dụng tại phường Cống Vị, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội nay là số 12 ngách 15 ngõ 444 Đội Cấn phường Cống Vị, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, là đúng theo quy định của pháp luật. Việc Nguyên đơn yêu cầu Tòa án chia di sản thừa kế đối với 33,45m² của ông C là không có căn cứ để chấp nhận.

*** Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 10101270705, số vào sổ cấp GCNQSDĐ H.1782.2006.QĐUB do UBND quận Ba Đình, thành phố Hà Nội cấp ngày 31/8/2006 cho ông Nguyễn Văn C và bà Hồ Thị P.**

Căn cứ vào giấy ủy quyền ngày 27/4/2004 giữa ông Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Nga, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Hoàng P được UBND phường Cống Vị, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội xác nhận chữ ký ủy quyền của các ông bà trên đây được ký tại UBND phường Cống Vị với nội dung: *“Đã nhất trí ủy quyền cho anh hai là Nguyễn Văn C thay mặt gia đình đứng tên chủ sở hữu lô đất của bố mẹ chúng tôi để lại là thửa đất số 36- nhà số 40B ngách 462/10 ngõ 462 đường Bưởi, phường Cống Vị, quận Ba Đình. Các thành viên trong gia đình đã nhất trí ủy quyền và ký tên ở mặt sau”.* (BL số 231)

Việc ký kết giấy ủy quyền là hoàn toàn tự nguyện không trái các quy định của pháp luật và đã được các bên ký tên xác nhận và được UBND phường chứng nhận. Giấy ủy quyền nêu trên được Tòa án nhân dân quận Ba Đình thu thập chứng cứ tại hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất tại địa chỉ 40B ngách 462/10 ngõ 462 đường Bưởi, phường Cống Vị, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội được lưu giữ tại UBND quận Ba Đình - là cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác, UBND phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội căn cứ vào giấy ủy quyền cũng như các tài liệu do ông C cung cấp để lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận và UBND quận Ba Đình, thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bà P. Như vậy, có thể khẳng định rằng Giấy ủy quyền ngày 27/12/2004 là có thật, đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận nên có giá trị thực hiện, đồng thời không có căn cứ để cho rằng Giấy ủy quyền này là giả mạo chữ ký.

Hội đồng xét xử nhận thấy, việc cấp GCN QSD đất cho ông Nguyễn Văn C và bà Hồ Thị P được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục quy định tại thời điểm cấp GCN. Trong quá trình xem xét giải quyết hồ sơ cấp GCN QSD đất cho ông C, bà P, UBND

quận Ba Đình, thành phố Hà Nội cũng như UBND phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội không nhận được bất cứ đơn thư, khiếu nại nào có liên quan đến việc đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử xét thấy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là đúng quy định pháp luật. Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

*** Đối với yêu cầu hủy 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 453373 cấp ngày 01/11/2021; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 453374 cấp ngày 01/11/2021; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền ở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 453373 cấp ngày 01/11/2021 cùng do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp cho ông Đỗ Văn L và bà Đỗ Thị A.**

Hội đồng xét xử nhận thấy, ngày 31/8/2006, UBND quận Ba Đình, thành phố Hà Nội đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mã số 10101270705, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H.1782.2006.QĐUB – 1870.2006 cho ông Nguyễn Văn C và bà Hồ Thị P tại địa chỉ số 40B/462/19 đường Bưởi, phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Ngày 16/9/2020, ông Nguyễn Văn C và bà Hồ Thị P đã chuyển nhượng nhà đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 1174.2020/CNQSDĐ ngày 11/9/2020 tại Văn phòng công chứng Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, cho ông Đỗ Văn L và bà Đỗ Thị A.

Ngày 14/01/2021 ông Đỗ Văn L và bà Đỗ Thị A nộp hồ sơ tách thửa nhà đất trên tại Chi nhánh khu vực Ba Đình Hoàn Kiếm Đống Đa. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà P và ông L, bà A có giá trị pháp luật. Mặt khác, ông L, bà A đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với nhà nước. Ngày 01/11/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp GCN số DD 453373, DD 453374, DD 453375 cho ông Đỗ Văn L và bà Đỗ Thị A. Ông Đỗ Văn L và bà Đỗ Thị A đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ thửa đất nêu trên theo đúng quy định pháp luật.

Hội đồng xét xử nhận thấy, tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng ông C, bà P và ông L, bà A xác nhận có ký vào hợp đồng chuyển nhượng, thể hiện ý chí của các bên khi tham gia vào hợp đồng chuyển nhượng là tự nguyện, không bị ép buộc và được Văn phòng Công chứng Cầu Giấy chứng nhận. Như vậy, tại thời điểm thực hiện giao dịch, ông L, bà A chỉ biết rằng ông C, bà P là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đất không có tranh chấp. Tức là trong trường hợp này, ông L, bà Anh không biết hoặc không thể biết rằng ông bà tham gia giao dịch chuyển

nhượng với ông C, bà P là người không có quyền định đoạt đối với quyền sử dụng đất nêu trên. Do đó, xác định ông Đỗ Văn L và bà Đỗ Thị A là người thứ ba ngay tình nhận được tài sản thông qua giao dịch với người có tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chứng nhận. Nên theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 thì giao dịch này được pháp luật bảo vệ.

Đồng thời, Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định về điều kiện sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: *“Người chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện sau: Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Đất không có tranh chấp; Quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; Trong thời hạn sử dụng đất”*. Việc ông C, bà P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên sang cho ông L, bà A và ông L, bà A thực hiện thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đầy đủ các điều kiện được nêu tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai.

Từ những căn cứ trên, việc ông Đỗ Văn L và bà Đỗ Thị A được cấp 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là đúng theo quy định của pháp luật, nên không có căn cứ để hủy 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 01/11/2021 cho ông Đỗ Văn L và bà Đỗ Thị A

[4] Do bị đơn không đưa ra yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nên Tòa án không xem xét. Dành quyền khởi kiện bằng một vụ án khác trong trường hợp các đương sự có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

[5] Về án phí sơ thẩm: Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 buộc các đương sự phải chịu án phí đối với trị giá tài sản mà mình được phân chia theo quy định của pháp luật.

Do ông K, ông C, bà P, bà N là người cao tuổi trên 60 tuổi nên được miễn án phí dân sự;

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về hướng giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

- Nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật;
- Vì các căn cứ nhận định trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 271; Điều 273; Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 649, 650, 652, 655, 657, 659, 660, 671 Bộ luật dân sự năm 2015

Căn cứ Điều 127, 623, 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 5, 125, 166, 167, 170, khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 7 Điều 27, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Xác định di sản thừa kế của cụ Nguyễn Văn T và cụ Lê Thị Đ để lại là: 123,1 m² địa chỉ , quận Ba Đình, thành phố Hà Nội có giá trị bằng tiền là **9.232.500.000** (*Chín tỷ, hai trăm ba mươi hai triệu, năm trăm nghìn*) đồng.

- Thời điểm mở thừa kế của cụ Nguyễn Văn T là ngày 23/02/1996;

- Thời điểm mở thừa kế của cụ Lê Thị Đ là ngày 26/4/2001.

- Xác định hàng thừa kế của cụ Nguyễn Văn T và cụ Lê Thị Đ gồm: ông Nguyễn Xuân K (sinh năm: 1953); ông Nguyễn Văn C (sinh năm: 1955); bà Nguyễn Ngọc N (sinh năm: 1962); ông Nguyễn Văn T (sinh năm: 1965); và ông Nguyễn Hoàng P (sinh năm: 1968).

Ông Nguyễn Xuân K; ông Nguyễn Văn C; bà Nguyễn Ngọc N; ông Nguyễn Văn T; và ông Nguyễn Hoàng P mỗi người được hưởng di sản thừa kế bằng tiền là: **1.846.500.000** (*Một tỷ, tám trăm bốn mươi sáu triệu, năm trăm nghìn*) đồng;

Ông Nguyễn Văn C, bà Hồ Thị P có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Xuân K số tiền: **1.846.500.000** (*Một tỷ, tám trăm bốn mươi sáu triệu, năm trăm nghìn*) đồng;

Ông Nguyễn Văn C, bà Hồ Thị P có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Ngọc N số tiền: **1.846.500.000** (*Một tỷ, tám trăm bốn mươi sáu triệu, năm trăm nghìn*) đồng;

Ông Nguyễn Văn C, bà Hồ Thị P có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn T số tiền: **1.846.500.000** (*Một tỷ, tám trăm bốn mươi sáu triệu, năm trăm nghìn*) đồng;

Ông Nguyễn Văn C, bà Hồ Thị P có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Hoàng P số tiền: **1.846.500.000** (*Một tỷ, tám trăm bốn mươi sáu triệu, năm trăm nghìn*) đồng;

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với:

- Yêu cầu chia thừa kế đối với Quyền sử dụng đất ở có diện tích là 33,45m² đất tại địa chỉ phường Công Vị, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 10101270705, số vào sổ cấp GCNQSDĐ H.1782.2006.QĐUB do UBND quận Ba Đình, TP Hà Nội cấp ngày 31/8/2006 cho ông Nguyễn Văn C và bà Hồ Thị P.

- Hủy 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 453373 cấp ngày 01/11/2021; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 453374 cấp ngày 01/11/2021; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 453373 cấp ngày 01/11/2021 cùng do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp cho ông Đỗ Văn L và bà Đỗ Thị A.

3. Do bị đơn không đưa ra yêu cầu phản tố; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đưa ra yêu cầu độc lập nên Tòa án không xem xét. Dành quyền khởi kiện bằng một vụ án khác trong trường hợp các đương sự có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Xuân K, bà Hồ Thị P, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Ngọc N là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Hoàng P mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là **67.395.000** (*Sáu mươi bảy triệu, ba trăm chín mươi lăm nghìn*) đồng (chưa nộp)

5. Quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Ngọc N, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Hoàng P có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà nội; Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội; Ủy ban nhân dân phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, thành phố Hà nội; Ủy ban nhân dân phường Công Vị, quận Ba Đình, thành phố Hà nội; bà Hồ Thị P; bà Đỗ Thị A; chị Nguyễn Thanh H; anh Hoàng Bình H; bà Hoàng Thị Ngọc Y vắng mặt tại

phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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 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, Điều 7, 7a 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội;
- Viện kiểm sát nhân dân quận Ba Đình;
- Chi cục THA dân sự quận Ba Đình;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Nhung