

Bản án số: 97/ 2017/DSPT

Ngày 21/6/2017

V/v: “*Tranh chấp về đòi tài sản là quyền sử dụng đất và nhà ở*”

**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:**

<b>Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:</b>	Bà Nguyễn Thị Thúy
<b>Các Thẩm phán:</b>	Bà Nguyễn Thị Tuyết Lan Bà Trần Thị Thu Nam
<b>Thư ký ghi biên bản phiên tòa:</b>	Ông Phạm Thái An
<b>Đại diện VKSND Thành phố Hà Nội:</b>	Bà Ngô Phương Liên - KSV

Ngày 21 tháng 6 năm 2017, tại Trụ sở TAND thành phố Hà Nội, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự về “*Tranh chấp về đòi tài sản là quyền sử dụng đất và nhà ở*” thụ lý số 216/TLPT- DS ngày 01 tháng 12 năm 2016, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 23/2017/QĐXX - PT ngày 14 tháng 02 năm 2017, Thông báo mở lại phiên tòa số 243/2017/TB - TA ngày 18 tháng 05 năm 2017; Quyết định hoãn phiên tòa số 100/2017/QĐPT - HPT ngày 30 tháng 05 năm 2017, do bản án dân sự sơ thẩm số 06/2012/DS - ST ngày 15 tháng 05 năm 2012 của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ bị kháng cáo; giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:**

**Cụ Nguyễn Thị Phương**, SN 1937

Địa chỉ: Xóm Đồi Hương, khu Tiên Trượng, thị trấn Xuân Mai, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Hoài Sơn và ông Đoàn Minh Thắng; địa chỉ: Phòng 444 Tòa nhà Indochina, đường Hoàng Hoa Thám, quận Ha Đình, thành phố Hà Nội.

**Bi đơn:**

**Bà Nguyễn Thị Thu**, SN 1970;

Địa chỉ: Xóm Đồi Hương, khu Tiên Trượng, thị trấn Xuân Mai, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội

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

**1. Anh Nguyễn Bá Giảng**, SN 1991 (con chị Thu)

2. **Chị Nguyễn Thị Hậu**, SN 1994 (con chị Thu)
3. **Chị Nguyễn Thị Lệ Giang**, SN 1990 (con chị Thu)
4. **Bà Nguyễn Thị Sơn**, SN 1967 (con bà Phương)
5. **Bà Nguyễn Thị Hạnh**, SN 1972 (con bà Phương)
6. **Bà Nguyễn Thị Hảo**, SN 1974 (con bà Phương)

**Người kháng cáo:** Bà Nguyễn Thị Thu- Là bị đơn

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

**Theo đơn khởi kiện ngày 26/4/2011 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là cụ Nguyễn Thị Phương trình bày:**

Cụ kết hôn với cụ Nguyễn Bá Thứ năm 1960. Vợ chồng cụ có 04 con chung là ông Nguyễn Bá Trường (đã chết năm 1994, có vợ là Nguyễn Thị Thu và 03 con là Nguyễn Bá Giảng, Nguyễn Thị Hậu, Nguyễn Thị lệ Giang), bà Nguyễn Thị Sơn, bà Nguyễn Thị Hảo, bà Nguyễn Thị Hạnh.

Năm 1970, vợ chồng cụ khai hoang và xây cất được 4 gian nhà tranh trên diện tích đất 1011m<sup>2</sup> tại xóm Đồi Hương, khu Tiên Trượng, thị trấn Xuân Mai, huyện Chương Mỹ, Hà Nội. Năm 1987, vợ chồng cụ đã xây lại thành 4 gian nhà gạch, lợp ngói và công trình phụ. Khi cụ Thứ ốm nặng, vợ chồng ông Trường, bà Thu về chung sống cùng vợ chồng cụ từ tháng 8/1990. Tháng 9/1990 cụ Thứ chết không để lại di chúc. Quá trình ở chung cùng cụ, vợ chồng ông Trường có xây thêm được 4 gian công trình phụ, tường bao (cụ Phương có lời khai khác nhau về nội dung này, có lúc cho rằng khi bà Thu về làm dâu thì gia đình có xây được 3 gian nhà ngang, lát sân, xây tường bao, đào giếng nhưng có lời khai lại cho rằng toàn bộ tài sản trên đất là của cụ Phương bỏ tiền ra, bà Thu chỉ có sửa chữa bếp, sửa nhà, xây tường bao bằng tiền của cụ Phương bán bò, bê, lợn). Năm 2003, UBND huyện Chương Mỹ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích 1011m<sup>2</sup> đất nêu trên cho cụ. Năm 2010, cụ có ý định phân chia đất cho các con và cháu thì bà Thu xui con trai là anh Giảng chửi bới và đuổi cụ ra khỏi nhà đất trên nên cụ phải đi ở nhờ nhà con gái. Vì vậy, cụ khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc mẹ con bà Thu phải trả lại bà nhà, đất nêu trên.

### **Bị đơn là bà Nguyễn Thị Thu trình bày:**

Năm 1989 bà kết hôn với ông Trường, khi đó tài sản của vợ chồng cụ Thứ, cụ Phương chỉ có 01 căn nhà cấp 4, nền chưa lát và một số cây cối trên diện tích đất 1.011m<sup>2</sup> và một con trâu. Khi cụ Thứ ốm nặng, vợ chồng bà về sống cùng cụ Thứ, cụ Phương. Quá trình chung sống vợ chồng bà đã lát nền nhà cấp 4, làm cửa nhà, sắm 01 bộ bàn ghế, làm 03 gian bếp, 03 gian nhà chăn nuôi, đào giếng, lát sân xi măng, xây tường bao xung quanh. Năm 1994 ông Trường chết, bà phải nuôi cụ Phương và 3 con nhỏ. Năm 2010 gia đình bà được đền bù 143.000.000 đồng bồi thường đất ruộng. Số tiền này bà để trên bàn thờ, cụ Phương tự ý lấy 100.000.000 đồng gửi tiết kiệm, chỉ còn lại 34.000.000 đồng

cho bà nên bà và cụ Phương nảy sinh mâu thuẫn. Bà thừa nhận nguồn gốc đất đã được UBND huyện Chương Mỹ cấp giấy chứng nhận năm 2003 là của vợ chồng cụ Phương, cụ Thứ tạo lập nhưng bà có công lao to lớn trong việc lo toan trong gia đình và phát triển khối tài sản được như hiện nay. Bà không đồng ý yêu cầu đòi nhà, đất của cụ Phương, đề nghị Tòa án hòa giải để cụ Phương về ở cùng mẹ con bà như trước đây. Nếu cụ Phương không đồng ý thì bà đề nghị Tòa án chia cho cụ Phương  $\frac{1}{2}$  diện tích đất phía sau tường nhà và mở ngõ đi riêng ra đằng sau.

**Anh Nguyễn Bá Giảng, chị Nguyễn Thị lệ Giang, Nguyễn Thị Hậu là các con của bà Thu có lời khai:**

Các anh chị xác định không có công sức gì đối với nhà, đất tranh chấp nêu trên. Nay có việc cụ Phương kiện đòi nhà, đất này anh Giảng, chị Giang, chị Hậu đều có ý kiến ủy quyền cho mẹ là bà Thu quyết định. Riêng chị Giang đề nghị thêm: Nếu cụ Phương đồng ý chia đôi đất thì chị không có ý kiến gì, còn nếu cụ Phương chia nhà, đất này cho các gái cụ Phương thì chị yêu cầu được hưởng quyền lợi.

**Bà Nguyễn Thị Sơn trình bày:**

Tài sản của cha mẹ bà là cụ Thứ, cụ Phương bao gồm căn nhà tranh trên diện tích 1.011m<sup>2</sup> đất. Trong thời gian ở cùng cha, mẹ bà có tham gia chở đá ong về xây móng nhà. Năm 1986, bà lập gia đình và ra ở riêng. Sau đó cha mẹ bà làm lại nhà cấp 4 xây gạch, lợp ngói như hiện nay. Năm 1989 ông Trường lập gia đình và ra ở riêng. Khi cụ Thứ ốm nặng thì vợ chồng ông Trường mới về ở với bố, mẹ. Nay cụ Phương kiện đòi nhà, đất đối với mẹ con bà Thu, bà không yêu cầu thanh toán công sức gì mà giao toàn quyền cho cụ Phương quyết định.

Bà Nguyễn Thị Hạnh, bà Nguyễn Thị Hảo thống nhất trình bày của bà Nguyễn Thị Sơn.

**Bản án sơ thẩm số 06/2012/DS - ST ngày 15/5/2012 của Tòa án huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi lại tài sản là nhà ở và quyền sử dụng đất của cụ Nguyễn Thị Phương đối với bà Nguyễn Thị Thu và anh Nguyễn Bá Giảng.

2. Xác định tài sản thuộc quyền sở hữu và sử dụng của cụ Nguyễn Thị Phương gồm: 568,1m<sup>2</sup> đất trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở và 468,1m<sup>2</sup> đất vườn và một nửa giá trị ngôi nhà xây cấp 4 và tài sản, công sức phát triển từ khi cụ Thứ chết đến nay gồm có: Giá trị đất là 618.000.000 đồng, giá trị nửa ngôi nhà cấp 4 là 4.150.000 đồng, trị giá phát triển từ tháng 9/1990 khi cụ Thứ chết đến nay là 4.556.500 đồng và công sức của bà Hảo giao cho cụ là 1.187.000 đồng. Tổng tài sản là 628.004.000 đồng.

Giao cho cụ Phương được sở hữu, sử dụng: Một ngôi nhà cấp 4 mái bốn gian trị giá 8.300.000 đồng, bếp và công trình phụ: 3.240.000 đồng, sân xi măng: 1.050.000 đồng, giếng khơi: 500.000 đồng, tường bao trên diện tích đất được giao dài 36m, cao 2,3m trị giá 2.410.000 đồng và một số cây ăn quả : 2 cây na, 01 cây hồng xiêm, 6 cây hồng, 5 cây bưởi, 01 cây đu đủ, 01 cây xoài, 06 khóm chuối. Tổng tài sản cụ Phương được giao trị giá 759.095.000 đồng. Phần chênh lệch giá trị tài sản do giao toàn bộ diện tích đất ở cho cụ Phương sẽ được giải quyết khi các đương sự có yêu cầu chia tài sản chung; cụ Phương có trách nhiệm thanh toán chênh lệch cho bà Thu là 3.461.000 đồng.

3. Giao cho bà Thu và các con bà Thu là chị Giang, chị Hậu, anh Giảng do bà Thu đại diện: đoạn tường bao dài 95,65m, cao 2,3m và một số cây ăn quả trên phần đất được tạm giao. Tổng giá trị tài sản trên đất được tạm giao là 12.370.000 đồng.

Tài sản thuộc công sức của bà Thu, ông Trường và các con phát triển từ tháng 9/1990 là 15.831.000 đồng. Đồi trừ chênh lệch, bà Thu được nhận 3.461.000 đồng do cụ Phương thanh toán.

Diện tích đất thuộc di sản thừa kế của cụ Thứ là tài sản chung chưa chia được tạm giao cho bà Thu quản lý và sử dụng là 584,4m<sup>2</sup>. Ngõ vào diện tích đất tạm giao cho bà Thu có chiều rộng 03 m chiều dài từ cổng ngõ vào phần đất bà Thu được tạm giao.

(Phần phân chia có sơ đồ kèm theo)

Không đồng ý bản án sơ thẩm, bà Thu kháng cáo toàn bộ nội dung của bản án với lý do:

- Bản án sơ thẩm chỉ giao cho bà và các con bà quản lý phần di sản của cụ Nguyễn Bá Thứ do đã hết thời hiệu thừa kế mà không chia nhà, đất cho mẹ con bà là không đúng pháp luật gây thiệt thòi cho mẹ con bà.

- Toàn bộ diện tích đất tranh chấp UBND huyện Chương Mỹ cấp giấy chứng nhận cho Hộ gia đình gồm 05 nhân khẩu là cụ Phương và 4 mẹ con bà nhưng Tòa cấp sơ thẩm chia đôi nhà, đất là không đúng làm thiệt thòi quyền lợi của 4 mẹ con bà. Hơn nữa mẹ con bà có công sức duy trì, quản lý nhà, đất suốt 20 năm nhưng không được tính.

- Bản án sơ thẩm giao toàn bộ nhà và các công trình phụ, bếp, sân, giếng cho cụ Phương và chỉ trích công sức cho mẹ con bà là 3.461.000 đồng là quá thiệt thòi cho mẹ con bà, mẹ con bà không thể làm được gì để ổn định cuộc sống.

**Bản án dân sự phúc thẩm số 128/2012/DS - PT ngày 31/7/2012 của Tòa án TP Hà Nội sửa bản án sơ thẩm:** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện đòi quyền sử dụng đất và nhà ở của bà Phương;

- Xác định nhà cấp 4 và các công trình, cây cối trên diện tích 1.136,2m<sup>2</sup> tại thửa 187, tờ bản đồ số 47 (theo trích lục bản đồ địa chính 2008 là thửa 28, tờ bản đồ số 62) xóm Đồi Hương, khu Tiên Trượng, TT Xuân Mai, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội trị giá 1.336.200.000 đồng là tài sản chung của cụ Phương, bà Thu và các con bà Thu là Nguyễn Bá Giảng, Nguyễn Thị Lê Giang, Nguyễn Thị Hậu. Chia cho cụ Phương 35,41% giá trị đất và tài sản trên đất, chia cho mẹ con bà Thu 64,59% trị giá đất và tài sản trên đất.

- Về hiện vật: chia cho cụ Phương diện tích 2 gian nhà, bếp, công trình phụ, sân, t-ờng bao, giếng n-ớc trên diện tích đất 364,26m<sup>2</sup> về phía ngõ đi; phần còn lại chia cho mẹ con bà Thu.

Cụ Phương có đơn khiếu nại bản án phúc thẩm.

Tòa án nhân dân tối cao có kháng nghị số 179/2015/KN - DS ngày 29/5/2015 với nội dung: Đề nghị Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 41/2016/DS - GĐT ngày 31/8/2016 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án cấp cao tại Hà Nội trên cơ sở nhận định: *Nguồn gốc đất là của cụ Phương, cụ Thứ có trước khi bà Thu về làm dâu, thực tế cụ Thứ, cụ Phương đã làm nhà cấp bốn trên đất từ 1970 và đến 1987 mới xây cất lại thành 4 gian nhà gạch lợp ngói để ở; năm 1989 bà Thu kết hôn với ông Trường và ở cùng gia đình rồi sau đó vợ chồng bà Thu mới có công sửa chữa nhà và xây công trình phụ. Như vậy, toàn bộ đất trên có căn nhà 4 gian xây gạch, lợp ngói là tài sản của vợ chồng cụ Thứ, cụ Phương tạo lập, trong đó ½ là di sản của cụ Thứ và ½ là tài sản của cụ Phương. Mặc dù năm 2003 UBND huyện Chương Mỹ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất cho “Hộ gia đình bà Nguyễn Thị Phương” nhưng đây là tài sản của cụ Thứ, cụ Phương, mẹ con bà Thu không cùng cụ Thứ, cụ Phương tạo lập đất nên không có quyền sử dụng hợp pháp đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định toàn bộ đất đang có tranh chấp một phần là di sản của cụ Thứ, một phần là tài sản của cụ Phương và giải quyết theo pháp luật về chia thừa kế và chia tài sản chung là đúng. Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng đất tranh chấp cấp cho hộ gia đình gồm cụ Phương và 4 mẹ con bà Thu, những người trong cùng hộ khẩu có quyền lợi ngang nhau, cụ Phương chỉ được hưởng phần hơn do có công sức nên đã sửa bản án sơ thẩm: chia cho cụ Phương 35,41% tài sản tranh chấp, chia cho mẹ con bà Thu 64,59% tài sản tranh chấp là không đúng, không đảm bảo được quyền lợi của cụ Phương.*

Từ nhận định trên, Quyết định Giám đốc thẩm đã hủy toàn bộ bản án phúc thẩm số 128/2012/DS - PT ngày 31/7/2012 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội; giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Phía bà Thu khai về diện tích đất thực tế theo đo đạc ngày 10/01/2017 là 1.143,8m<sup>2</sup> so với số đo 1.011m<sup>2</sup> trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2003 là có dư ra, nguyên nhân do năm 2007 bà có việc xây lán tường bao ra phía mương nước bê tông của HTX và xin bà Cần là chủ sử dụng đất liền kề một ít đất cho vuông đất. Phía cụ Phương và các bà Sơn, Hảo, Hạnh khẳng định diện tích đất vẫn nguyên trạng từ trước khi cấp giấy chứng nhận, không có sự mở rộng như bà Thu khai và đề nghị Tòa án xác định toàn bộ diện tích đất theo số đo thực tế 1.143,8m<sup>2</sup> là của cụ Thứ, cụ Phương.

**Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:**

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Th- ký, Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến khi nghị án. Các đương sự có mặt tại phiên tòa hôm nay đã chấp hành tốt các quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; các đương sự là bà Sơn, bà Hạnh, bà Hảo vắng mặt không lý do là chưa chấp hành tốt quyền và nghĩa vụ tố tụng của đương sự. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các bà Sơn, bà Hạnh, bà Hảo là đúng tố tụng.

- Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, yêu cầu kháng cáo của đương sự, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội nhận xét:

Bà Thu, ông Trường và các con bà Thu ông Trường là người có công sức trong việc duy trì, tôn tạo đất và phát triển, tu tạo tài sản trên đất. Bản án sơ thẩm chỉ trích công sức của mẹ con bà Thu đối với tài sản trên đất là 15.831.000 đồng và không trích công sức duy trì, tôn tạo đất của mẹ con bà Thu, ông Trường là chưa bảo đảm quyền lợi của mẹ con bà Thu. Hiện mẹ con bà Thu chưa có chỗ ở nào khác trong khi diện tích đất tranh chấp rộng có thể chia được nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Thu, trích công sức cho mẹ con bà Thu cho thỏa đáng và chia phần công sức cho mẹ con bà Thu bằng hiện vật là nhà, đất.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét về nguồn gốc đất: Theo xác nhận của các bên đương sự thì diện tích đất thửa 187, tờ bản đồ số 47, xóm Đồi Hương, Khu Tiên Trượng, thị trấn Xuân Mai, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội có nguồn gốc là của cụ Phương, cụ Thứ có trước khi bà Thu về làm dâu. Thực tế cụ Thứ, Phương đã làm nhà cấp

bốn trên đất từ 1970 và đến 1987 mới xây cất lại thành 4 gian nhà gạch lợp ngói; năm 1989 bà Thu kết hôn với ông Trường ra ở riêng, đến tháng 8/1990 mới về ở cùng cụ Thứ, cụ Phương và có công sửa chữa nhà, xây công trình phụ, tường bao. Như vậy, toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất tranh chấp là do vợ chồng cụ Thứ, cụ Phương tạo lập, có công sức đóng góp của vợ chồng bà Thu. Mặc dầu năm 2003 UBND huyện Chương Mỹ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất trên đứng tên “Hộ gia đình bà Nguyễn Thị Phương” nhưng đây là tài sản của cụ Thứ, cụ Phương tạo lập, không phải hộ gia đình cụ Phương được giao hay được cấp nên mẹ con bà Thu là người có cùng hộ khẩu với cụ Phương không thể là người có quyền sử dụng đất như cụ Phương, cụ Thứ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định toàn bộ thửa đất đang có tranh chấp một phần là di sản của cụ Thứ, một phần là tài sản của cụ Phương và giải quyết theo pháp luật về chia thừa kế và chia tài sản chung là đúng.

Về số đo diện tích đất: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Chương Mỹ cấp năm 2003 ghi diện tích thửa đất 187, tờ bản đồ số 47, xóm Đồi Hương, khu Tiên Trượng, thị trấn Xuân Mai, huyện Chương Mỹ, TP. Hà Nội là 1.011m<sup>2</sup> bao gồm 200m<sup>2</sup> đất ở và 811m<sup>2</sup> đất vườn. Theo số đo thực tế do Công ty cổ phần phát triển đo đạc và bản đồ Hà Nội tiến hành đo đạc ngày 10/01/2017 thì diện tích thửa đất trên là 1.143,8m<sup>2</sup>. Phía bà Thu khai sở dĩ có việc tăng diện tích là do năm 2007 khi bà xây tường bao có mở rộng ra đất công về phía mương bê tông của HTX và xin thêm của bà Cần là chủ sử dụng đất liền kề. Lời khai của bà Thu không được phía cụ Phương và các con cụ Phương là các bà Sơn, Hảo, Hạnh thừa nhận; phía bà Cần có đơn xác nhận lời khai của bà Thu nhưng sau đó lại có văn bản khai không có việc cho bà Thu đất còn việc bà Thu có lấn sang đất nhà bà không thì bà không biết. Tại công văn số 52/UBND - ĐC ngày 15/3/2017 trả lời Tòa án của Ủy ban nhân dân thị trấn Xuân Mai thì từ năm 2007 diện tích đất thửa 187, tờ bản đồ số 47, xóm Đồi Hương, khu Tiên Trượng, TT Xuân Mai, huyện Chương Mỹ, TP. Hà Nội ổn định, không có tranh chấp với cá nhân, tổ chức sử dụng đất liền kề, không có việc xử phạt vi phạm hành chính về hành vi lấn chiếm đất.

Ủy ban nhân dân huyện Chương Mỹ trả lời tại Công văn 1042/UBND-TNMT ngày 19/4/2017 thể hiện: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 187 nêu trên chỉ căn cứ vào bản khai của người xin cấp đất và việc tiến hành đo, vẽ bằng phương pháp thủ công bằng tay nên có thể không chính xác. Nếu người sử dụng đất có đơn đề nghị đính chính diện tích đất cho phù hợp thực tế thì UBND huyện sẽ có quyết định điều chỉnh diện tích và sơ đồ theo hiện trạng thực tế sử dụng hiện nay.

Như vậy, cần xác định diện tích đất tranh chấp là 1.143,8m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng của cụ Thứ và cụ Phương là có căn cứ.

Trong quá trình sử dụng, vợ chồng bà Thu cùng các con có công sức trong việc duy trì, tôn tạo đất, hoàn thiện nhà cấp 4, làm bếp, đào giếng, láng sân, xây tường bao, chăm sóc cây cối, hoa màu. Sau khi cụ Thứ và ông Trường chết, bà Thu cùng cụ Phương và các con bà Thu chung sống, ăn, ở chung, kinh tế chung, cùng nhau duy trì và phát triển khối tài sản, nhà đất như hiện nay. Như vậy, công sức của vợ chồng bà Thu và các con bà Thu, nhất là của bà Thu trong gần 30 năm đối với toàn bộ diện tích nhà đất tranh chấp là rất lớn. Trước khi phân chia tài sản vợ chồng của cụ Thứ, cụ Phương để xác định phần của cụ Phương thì cần trích công sức đóng góp của vợ chồng bà Thu và các con bà Thu; còn công sức của các con gái cụ Thứ, cụ Phương là các bà Hảo, Sơn, Hạnh, do các bà không yêu cầu nên không xem xét. Về công sức của vợ chồng bà Thu và các con bà Thu, bản án sơ thẩm chỉ tính là 15.831.000 đồng là quá ít, không tương xứng với công sức của vợ chồng và các con bà Thu đã bỏ ra. Do đó cần chấp nhận kháng cáo của bà Thu để tính lại phần công sức cho mẹ con bà Thu.

Cụ thể, theo biên bản định giá ngày 10/01/2017 thì tổng trị giá đất và tài sản trên diện tích đất tranh chấp (trừ phần giá trị các công trình bà Thu làm năm 2016) có giá trị là: 1.748.350.650 đồng. Hội đồng xét xử thấy cần trích công sức cho mẹ con bà Thu bằng 268.001.748 đồng là phù hợp.

Đối với phần sửa chữa phát sinh sau này của bà Thu bao gồm lát gạch men hoa nhà, láng sân xi măng, xây trụ tường nhà vào khoảng tháng 7-8 năm 2016, tức là sau khi có bản án phúc thẩm và trước khi có bản án giám đốc thẩm nên bà Thu chỉ được hưởng phần giá trị sử dụng các công trình sửa chữa thuộc phần nhà, đất theo bản án phúc thẩm số 128/2012/DS - PT ngày 31/7/2012 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã chia cho bà. Cụ thể, bà được hưởng 02 trụ xây tại nhà cấp, một phần nền lát gạch men hoa nhà cấp 4 là (2,36m+2,33m) x 5,83m; một phần sân láng xi măng là: (5,61m x 11,3m). Phần sửa chữa cải tạo mới của bà Thu vào phần bản án phúc thẩm chia cho cụ Phương khi không được sự đồng ý của cụ Phương, cụ Phương không đồng ý thanh toán cho bà Thu nên bà Thu phải tự chịu trách nhiệm, không được tính chi phí đã bỏ ra.

Giá trị đất và tài sản trên đất còn lại là 1.480.348.902 đồng là tài sản chung của vợ chồng cụ Phương, cụ Thứ. Chia tài sản chung giữa cụ Phương và cụ Thứ. Cụ Thứ mất năm 1990, sau khi cụ Thứ chết, cụ Phương tiếp tục quản lý, tu tạo đất và xây dựng thêm một số công trình trên đất cùng vợ chồng và các con bà Thu nên cụ Phương được xác định có công sức nhiều hơn cụ Thứ nên chia cho cụ Phương nhiều hơn cụ Thứ. Cụ thể, chia cho cụ Phương được hưởng 825.253.464 đồng, còn lại là của cụ Thứ là 655.095.438 đồng.

Bà Thu về làm dâu và sinh sống tại nhà đất này đến nay đã gần 30 năm, ngoài chỗ ở này ra, bà Thu và anh Giảng con trai bà Thu không có chỗ ở nào khác. Bản án sơ thẩm không chia nhà, đất cho mẹ con bà Thu mà chỉ tạm giao



phần diện tích đất vườn là di sản của cụ Thứ cho mẹ con bà Thu là chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho mẹ con bà Thu. Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của bà Thu, chia công sức cho mẹ con bà Thu bằng hiện vật nhà đất để mẹ con bà Thu có chỗ ăn ở ổn định.

Cụ thể:

Chia cho mẹ con bà Thu (do bà Thu đại diện nhận) đ- ợc sở hữu, sử dụng:

- 207,6m<sup>2</sup> đất v- ờn (có sơ đồ kèm theo), trị giá 207.600.000 đồng; 01 cây xoan trên diện tích đất này trị giá 80.000 đồng.

- 2 gian nhà cấp 4 phía tay trái từ ngoài nhìn vào có diện tích: (2,36m+2,33m) x 5,83m = 27,3427m<sup>2</sup>; trị giá: 27,3427m<sup>2</sup> x 2.449.000đ/m<sup>2</sup> x 50% = 33.481.136 đồng.

- Sân lát xi măng (trên phần đất chỉ được giao): 5,61m x 11,3m x 131.000 đ/m<sup>2</sup> x 45% = 3.730.356 đồng.

- Đoạn tường bao dài (31,1m x cao 1m) = 31,1m<sup>2</sup> x 131.000đ/m<sup>2</sup> x 80% = 3.259.280 đồng; Đoạn t- ờng bao phía sau nhà (cao 2m x dài 8,2m) x 131.000 đ/m<sup>2</sup> x 80% = 1.718.720 đồng (trên phần đất chỉ được chia)

Tổng cộng phần hiện vật mẹ con bà Thu được chia có giá trị là: 250.589.492 đồng.

Chia cho cụ Ph- ơng:

- 2 gian nhà cấp 4 còn lại phía tay phải từ ngoài nhìn vào trị giá 38.764.364 đồng; bà Phương không phải thanh toán trị giá nền gạch men hoa cho bà Thu.

- Bếp 22.477.500 đồng; giếng nước 3.087.000 đồng, sân gạch chỉ = 1.207.800 đồng; tường bao : 66m<sup>2</sup> x 131.000 x 80% = 6.916.800 đồng.

- 343,8m<sup>2</sup> đất, bao gồm 200m<sup>2</sup> đất ở và 143,8m<sup>2</sup> đất v- ờn, trị giá 843.800.000 đồng và các cây cối trên diện tích đất này gồm: 01 cây xoài 150.000 đồng, 04 cây bưởi 600.000 đồng, 01 cây mít 150.000 đồng

Tổng cộng, phần của cụ Ph- ơng đ- ợc chia có giá trị là: 925.253.464 đồng. So với kỹ phần đ- ợc h- ởng còn d- ra 100.000.000 đồng, cụ Ph- ơng phải thanh toán lại cho các thừa kế của cụ Thứ khi các thừa kế của cụ Thứ yêu cầu chia thừa kế di sản của cụ Thứ.

Chia cho cụ Thứ phần diện tích đất vườn 426,5m<sup>2</sup> và tài sản trên diện tích đất vườn còn lại có giá trị là 486.446.414 đồng .

Giành diện tích lối đi vào phần đất của cụ Thứ có chiều rộng 2m, chạy song song bức t- ờng bao phía tr- ớc mặt nhà cấp bốn tính từ cổng kéo dài đến hết phần đất mẹ con bà Thu được chia (có sơ đồ kèm theo), có diện tích là 78,3m<sup>2</sup>. Bà Thu và các thừa kế của cụ Thứ được quyền sử dụng lối đi này để vào phần đất bà Thu và cụ Thứ được chia, các bên phải chịu chung giá trị sử dụng

diện tích đất ngõ đi chung và đoạn tường bao chạy dọc ngõ đi chung này. Cụ thể, bà Thu phải chịu giá trị phần ngõ đi chung này là:

$(78,3\text{m}^2 \times 1.000.000\text{đồng}/\text{m}^2 = 78.300.000 \text{ đồng} + \text{Tường bao: } 38\text{m tường cao } 2,2\text{m} = 83,6\text{m}^2 \times 131.000 \text{ đ}/\text{m}^2 \times 80\% = 8.761.280 \text{ đồng})/5 = 17.412.256 \text{ đồng}$ ; Trị giá ngõ đi còn lại được chia vào phần di sản của cụ Thứ là 69.649.024 đồng.

Nh- vậy, phần chia cho mẹ con bà Thu bao gồm cả giá trị lối đi chung phải chịu có giá trị là: 17.412.256 đồng + 250.589.492 đồng = 268.001.748 đồng.

Phần của cụ Thứ phải chịu trị giá lối đi chung là 69.649.024 đồng. Tổng cộng phần của cụ Thứ được chia là 555.095.438 đồng, so với kỷ phần được chia còn được hưởng 100.000.000 đồng do cụ Phương thanh toán chênh lệch. Đây là di sản của cụ Thứ do các thừa kế của cụ Thứ được hưởng.

Hiện nay bà Thu và anh Giảng đang quản lý toàn bộ diện tích nhà đất, do vậy chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Phương buộc bà Thu và anh Giảng phải giao trả cụ Phương phần diện tích nhà, đất, cây cối và các công trình trên đất mà cụ Phương được hưởng như trên.

Phần diện tích đất và tài sản trên phần đất thuộc di sản của cụ Thứ các đồng thừa kế của cụ Thứ được hưởng.

Về án phí DSST: Các đương sự được chia tài sản phải chịu án phí DSST theo kỷ phần mình được chia. Cụ thể:

- Cụ Phương phải chịu : 36.757.604 đồng
- Bà Thu, chị Hậu, chị Giang, anh Giảng (do bà Thu đại diện) phải chịu chung án phí DSST là: 13.400.087 đồng.

Cụ Phương và bà Thu đều có đơn xin miễn giảm án phí, có xác nhận hợp lệ của chính quyền địa phương nên xét miễn giảm cho cụ Phương và bà Thu mỗi người 50% mức án phí phải nộp. Cụ Phương còn phải nộp 18.378.802 đồng; bà Thu còn phải nộp 6.700.044 đồng.

Về án phí DSPT: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên bà Thu là người kháng cáo không phải chịu án phí DSPT, được hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà đã nộp.

Bởi các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự;  
Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 128/2012/DS - ST ngày 31/7/2012 của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Hà Nội. Cụ thể như sau:

Áp dụng:

- Điều 219,221,222,223,224,632,634,635,636 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

## **Xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi tài sản là quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của cụ Nguyễn Thị Phương.

2. Xác định diện tích đất  $1.143,8m^2$  và tài sản trên đất tại thửa tại thửa 187, tờ bản đồ số 47, xóm Đồi Hương, khu Tiên Trượng, Thị trấn Xuân Mai, Chương Mỹ, HN có tổng giá trị là 1.793.017.830 đồng (Một tỷ, bảy trăm chín mươi ba triệu, không trăm mười bảy ngàn, tám trăm ba mươi đồng) là của cụ Nguyễn Văn Thứ, cụ Nguyễn Thị Phương.

3. Trích công sức của bà Thu, anh Giảng, chị Hậu, chị Giang (do bà Thu đại diện nhận) là 268.001.748 đồng (Hai trăm sáu mươi tám triệu, không trăm linh một ngàn, bảy trăm bốn mươi tám đồng). Phần còn lại trị giá 1.480.348.902 đồng là tài sản chung vợ chồng cụ Phương, cụ Thứ. Chia cho cụ Phương 825.253.464 đồng (Tám trăm hai mươi lăm triệu, hai trăm năm mươi ba ngàn, bốn trăm sáu mươi tư đồng); chia cho cụ Thứ: 655.095.438 đồng (Sáu trăm năm mươi lăm triệu, không trăm chín mươi lăm ngàn, bốn trăm ba mươi tám đồng).

### **4. Chia hiện vật:**

4.1. Chia cho bà Thu và các con bà Thu (do bà Thu đại diện nhận):  $207,6m^2$  đất v-òn, giới hạn bởi các điểm: 12,13,15,14,12 (trên sơ đồ kèm theo), trị giá 207.600.000 đồng; trên có: 01 cây xoan trị giá 80.000 đồng; 02 gian nhà cấp 4 phía tay trái từ ngoài nhìn vào có diện tích:  $(2,36m + 2,33m) \times 5,83m = 27,3427m^2$ ; trị giá:  $27,3427m^2 \times 2.449.000đ/m^2 \times 50\% = 33.481.136$  đồng; Sân lát xi măng (trên phần đất chị được giao) :  $5,61m \times 11,3m \times 131.000đ/m^2 \times 45\% = 3.730.356$  đồng; Đoạn tường bao dài  $(31,1m \times \text{cao } 1m) = 31,1m^2 \times 131.000đ/m^2 \times 80\% = 3.259.280$  đồng; Đoạn t-ờng bao phía sau nhà (cao 2m x dài 8,2 m)  $\times 131.000đ/m^2 \times 80\% = 1.718.720$  đồng (trên phần đất chị được chia).

Tổng cộng phần hiện vật mẹ con bà Thu được chia có giá trị là: 250.589.492 đồng (Hai trăm năm mươi triệu, năm trăm tám mươi chín ngàn, bốn trăm chín mươi hai đồng)

4.2. Chia cho cụ Ph-ơng:  $343,8m^2$  đất, bao gồm  $200m^2$  đất ở và  $143,8m^2$  đất v-òn giới hạn bởi các điểm: 1,2,2',16,15,13,1 (có sơ đồ kèm theo) trị giá 843.800.000 đồng và các tài sản trên diện tích đất này gồm: 01 cây xoài: 150.000 đồng, 04 cây bưởi 600.000 đồng, 01 cây mít 150.000 đồng; 02 gian nhà cấp 4 còn lại phía tay phải từ ngoài nhìn vào trị giá 38.764.364 đồng; Bếp 22.477.500 đồng; giếng nước 3.087.000 đồng, sân gạch chỉ = 1.207.800 đồng; tường bao trên phần đất được chia:  $66m^2 \times 131.000$  đồng  $\times 80\% = 6.916.800$  đồng (Sáu triệu, chín trăm mười sáu ngàn, tám trăm đồng);

Tổng cộng, phần của cụ Ph-ơng đ-ợc chia có giá trị là: 925.253.464 đồng (Chín trăm hai lăm triệu, hai trăm năm mươi ba ngàn, bốn trăm sáu mươi bốn đồng). So với kỹ phân đ-ợc h-ởng còn d- ra 100.000.000 đồng (một trăm triệu

đồng), cụ có trách nhiệm thanh toán chênh lệch cho các đồng thừa kế của cụ Thứ khi một trong các thừa kế của cụ Thứ yêu cầu chia thừa kế di sản của cụ Thứ.

4.3. Phần của cụ Thứ (do các thừa kế của cụ Thứ được hưởng) là phần diện tích đất vườn còn lại là  $426,5m^2$ , giới hạn bởi các điểm: 6',7,8,9,10,11,12,14,6' (trên sơ đồ kèm theo) và sở hữu các công trình xây dựng là tường bao và cây cối trên đất được chia có giá trị là 486.446.414 đồng (Bốn trăm tám sáu triệu, bốn trăm bốn sáu ngàn, bốn trăm bốn mươi một đồng) và được nhận 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) do cụ Phương thanh toán.

4.4. Giành diện tích ngõ đi chung vào phần đất của cụ Thứ và của mẹ con bà Thu được chia có chiều rộng 2m, chạy song song bức tường bao phía trước mặt nhà cấp bốn tính từ cổng kéo dài đến hết phần đất bà Thu được chia (có sơ đồ kèm theo), có diện tích là  $78,3m^2$ . Bà Thu và các thừa kế của cụ Thứ phải chịu chung giá trị sử dụng diện tích đất ngõ đi chung và đoạn tường bao chạy dọc ngõ đi chung này. Do đó, bà Thu phải chịu giá trị phần ngõ đi chung này là: 17.412.256 đồng; Trị giá ngõ đi còn lại được chia vào phần của cụ Thứ là: 69.649.024 đồng.

- Như vậy, phần chia cho mẹ con bà Thu có giá trị là: 17.412.256 đồng + 250.589.492 đồng = 268.001.748 đồng (Hai trăm sáu tám triệu, không trăm linh một ngàn, bảy trăm bốn mươi tám đồng);

- Phần của cụ Thứ phải chịu trị giá lối đi chung là 69.649.024 đồng. Tổng cộng phần của cụ Thứ được chia là 555.095.438 đồng, so với kỷ phần được chia còn được hưởng 100.000.000 đồng do cụ Phương thanh toán chênh lệch. Đây là di sản của cụ Thứ do các thừa kế của cụ Thứ được hưởng.

5. Buộc bà Thu và anh Giảng phải giao trả cụ Phương phần diện tích nhà, đất, cây cối và các công trình trên đất mà cụ Phương được hưởng như trên.

6. Cụ Phương, bà Thu và các thừa kế của cụ Thứ có trách nhiệm đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên phần đất được chia theo bản án tại cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước theo quy định của pháp luật.

(Có sơ đồ phân chia cụ thể kèm theo)

7. Về án phí DSST: Các đương sự được chia tài sản phải chịu án phí DSST theo kỷ phần mình được chia; giảm  $\frac{1}{2}$  mức án phí cho mỗi bên. Cụ thể:

7.1 Cụ Phương phải chịu : 18.378.802 đồng (Mười tám triệu, ba trăm bảy tám ngàn, tám trăm linh hai đồng). Cụ được khấu trừ 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí bà đã nộp theo BL số AN 0001040 ngày 06/5/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ, Hà Nội cụ còn phải nộp tiếp 16.378.802 đồng (Mười sáu triệu, ba trăm bảy tám ngàn, tám trăm linh hai đồng).

7.2. Bà Thu, chị Giang, chị Hậu, anh Giảng (do bà Thu đại diện) phải chịu chung mức án phí là 6.700.044 đồng (sáu triệu, bảy trăm ngàn không trăm bốn bốn đồng).

8. Về án phí DSPT: Bà Thu không phải chịu án phí DSPT, được hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà đã nộp là 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng) tại BL số AN 0000797 ngày 25/5/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ, Hà Nội .

9. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

11. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./

## **HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Các Thẩm phán**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Nơi nhân:**

- VKSND thành phố Hà Nội;
- Tòa án huyện Chương Mỹ
- Chi cục THADS Chương Mỹ;
- Các đơn vị;
- Lưu HS, VP;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Thị Thúy**

**BIÊN BẢN NGHỊ ÁN**

Vào hồi 10 giờ 00 ngày 21 tháng 06 năm 2017;

Tại Phòng Nghị án – Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội

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

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

Các Thẩm phán: **Bà Nguyễn Thị Tuyết Lan**

**Bà Trần Thị Thu Nam**

Tiến hành nghị án vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 216/2016/TLPT – DS ngày 01/12/2016 về việc: “Tranh chấp về đòi tài sản là quyền sử dụng đất và nhà ở”

**Các ý kiến thảo luận:**

***Ý kiến của Thẩm phán Nguyễn Thị Tuyết Lan:***

Tòa án cấp sơ thẩm xác định toàn bộ thửa đất đang có tranh chấp một phần là di sản của cụ Thứ, một phần là tài sản của cụ Phương và giải quyết theo pháp luật về chia thừa kế và chia tài sản chung là đúng. Cần xác định diện tích đất tranh chấp là 1.143,8m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng của cụ Thứ và cụ Phương là có căn cứ.

Trong quá trình sử dụng, vợ chồng bà Thu cùng các con có công sức trong việc duy trì, tôn tạo đất, hoàn thiện nhà cấp 4, làm bếp, đào giếng, lán sân, xây tường bao, chăm sóc cây cối, hoa màu. Sau khi cụ Thứ và ông Trường chết, bà Thu cùng cụ Phương và các con bà Thu chung sống, ăn, ở chung, kinh tế chung, cùng nhau duy trì và phát triển khối tài sản, nhà đất như hiện nay. Như vậy, công sức của vợ chồng bà Thu và các con bà Thu, nhất là của bà Thu trong gần 30 năm đối với toàn bộ diện tích nhà đất tranh chấp là rất lớn. Trước khi phân chia tài sản vợ chồng của cụ Thứ, cụ Phương để xác định phần của cụ Phương thì cần trích công sức đóng góp của vợ chồng bà Thu và các con bà Thu; còn công sức của các con gái cụ Thứ, cụ Phương là các bà Hảo, Sơn, Hạnh, do các bà không yêu cầu nên không xem xét. Về công sức của vợ chồng bà Thu và các con bà Thu, bản án sơ thẩm chỉ tính là 15.831.000 đồng là quá ít, không tương xứng với công sức của vợ chồng và các con bà Thu đã bỏ ra. Do đó cần chấp nhận kháng cáo của bà Thu để tính lại phần công sức cho mẹ con bà Thu trích công sức cho mẹ con bà Thu bằng 268.001.748 đồng

Đối với phần sửa chữa phát sinh sau này của bà Thu bao gồm lát gạch men hoa nhà, lán sân xi măng, xây trụ tường nhà vào khoảng tháng 7-8 năm 2016, tức là sau khi có bản án phúc thẩm và trước khi có bản án giám đốc thẩm nên bà Thu chỉ được hưởng phần giá trị sử dụng các công trình sửa chữa thuộc phần nhà, đất theo bản án phúc thẩm số 128/2012/DS - PT ngày 31/7/2012 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã chia cho bà. Phần sửa chữa cải tạo mới

của bà Thu vào phần bản án phúc thẩm chia cho cụ Phương khi không được sự đồng ý của cụ Phương, cụ Phương không đồng ý thanh toán cho bà Thu nên bà Thu phải tự chịu trách nhiệm, không được tính chi phí đã bỏ ra.

Cụ Phương được xác định có công sức nhiều hơn cụ Thứ nên chia cho cụ Phương nhiều hơn cụ Thứ. Cụ thể, chia cho cụ Phương được hưởng 825.253.464 đồng, còn lại là của cụ Thứ là 655.095.438 đồng.

Bà Thu về làm dâu và sinh sống tại nhà đất này đến nay đã gần 30 năm, ngoài chỗ ở này ra, bà Thu và anh Giảng con trai bà Thu không có chỗ ở nào khác. Bản án sơ thẩm không chia nhà, đất cho mẹ con bà Thu mà chỉ tạm giao phần diện tích đất vườn là di sản của cụ Thứ cho mẹ con bà Thu là chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho mẹ con bà Thu. Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của bà Thu, chia công sức cho mẹ con bà Thu bằng hiện vật nhà đất để mẹ con bà Thu có chỗ ăn ở ổn định.

Chia cho mẹ con bà Thu (do bà Thu đại diện nhận) đ- ợc sở hữu, sử dụng:

- 207,6m<sup>2</sup> đất v- ờn (có sơ đồ kèm theo), trị giá 207.600.000 đồng; 01 cây xoan trên diện tích đất này trị giá 80.000 đồng.

- 2 gian nhà cấp 4 phía tay trái từ ngoài nhìn vào có diện tích: (2,36m+2,33m) x 5,83m = 27,3427m<sup>2</sup>; trị giá: 27,3427m<sup>2</sup> x 2.449.000đ/m<sup>2</sup> x 50% = 33.481.136 đồng.

- Sân lát xi măng (trên phần đất chị được giao): 5,61m x 11,3m x 131.000 đ/m<sup>2</sup> x 45% = 3.730.356 đồng.

- Đoạn tường bao dài (31,1m x cao 1m) = 31,1m<sup>2</sup> x 131.000đ/m<sup>2</sup> x 80% = 3.259.280 đồng; Đoạn t- ờng bao phía sau nhà (cao 2m x dài 8,2m) x 131.000 đ/m<sup>2</sup> x 80% = 1.718.720 đồng (trên phần đất chị được chia)

Tổng cộng phần hiện vật mẹ con bà Thu được chia có giá trị là: 250.589.492 đồng.

Chia cho cụ Ph- ơng:

- 2 gian nhà cấp 4 còn lại phía tay phải từ ngoài nhìn vào trị giá 38.764.364 đồng; bà Phương không phải thanh toán trị giá nền gạch men hoa cho bà Thu.

- Bếp 22.477.500 đồng; giếng nước 3.087.000 đồng, sân gạch chỉ = 1.207.800 đồng; tường bao : 66m<sup>2</sup> x 131.000 x 80% = 6.916.800 đồng.

- 343,8m<sup>2</sup> đất, bao gồm 200m<sup>2</sup> đất ở và 143,8m<sup>2</sup> đất v- ờn, trị giá 843.800.000 đồng và các cây cối trên diện tích đất này gồm: 01 cây xoài 150.000 đồng, 04 cây bưởi 600.000 đồng, 01 cây mít 150.000 đồng

Tổng cộng, phần của cụ Ph- ơng đ- ợc chia có giá trị là: 925.253.464 đồng. So với kỷ phần đ- ợc h- ởng còn d- ra 100.000.000 đồng, cụ Ph- ơng phải thanh toán lại cho các thừa kế của cụ Thứ khi các thừa kế của cụ Thứ yêu cầu chia thừa kế di sản của cụ Thứ.

Chia cho cụ Thứ phần diện tích đất vườn 426,5m<sup>2</sup> và tài sản trên diện tích đất vườn còn lại có giá trị là 486.446.414 đồng .

Giành diện tích lối đi vào phần đất của cụ Thứ có chiều rộng 2m, chạy song song bức t- ờng bao phía tr- ớc mặt nhà cấp bốn tính từ cổng kéo dài đến hết phần đất mẹ con bà Thu được chia (có sơ đồ kèm theo), có diện tích là



78,3m<sup>2</sup>. Bà Thu và các thừa kế của cụ Thứ được quyền sử dụng lối đi này để vào phần đất bà Thu và cụ Thứ được chia, các bên phải chịu chung giá trị sử dụng diện tích đất ngõ đi chung và đoạn tường bao chạy dọc ngõ đi chung này. Cụ thể, bà Thu phải chịu giá trị phần ngõ đi chung này là:

$(78,3\text{m}^2 \times 1.000.000\text{đồng}/\text{m}^2 = 78.300.000 \text{đồng} + \text{Tường bao: } 38\text{m tường cao } 2,2\text{m} = 83,6\text{m}^2 \times 131.000 \text{đ}/\text{m}^2 \times 80\% = 8.761.280 \text{đồng})/5 = 17.412.256 \text{đồng}$ ; Trị giá ngõ đi còn lại được chia vào phần di sản của cụ Thứ là 69.649.024 đồng.

Nh- vậy, phân chia cho mẹ con bà Thu bao gồm cả giá trị lối đi chung phải chịu có giá trị là: 17.412.256 đồng + 250.589.492 đồng = 268.001.748 đồng.

Phần của cụ Thứ phải chịu trị giá lối đi chung là 69.649.024 đồng. Tổng cộng phần của cụ Thứ được chia là 555.095.438 đồng, so với kỹ phần được chia còn được hưởng 100.000.000 đồng do cụ Phương thanh toán chênh lệch. Đây là di sản của cụ Thứ do các thừa kế của cụ Thứ được hưởng.

Hiện nay bà Thu và anh Giảng đang quản lý toàn bộ diện tích nhà đất, do vậy chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Phương buộc bà Thu và anh Giảng phải giao trả cụ Phương phần diện tích nhà, đất, cây cối và các công trình trên đất mà cụ Phương được hưởng như trên.

Phần diện tích đất và tài sản trên phần đất thuộc di sản của cụ Thứ các đồng thừa kế của cụ Thứ được hưởng.

Về án phí DSST: Các đương sự được chia tài sản phải chịu án phí DSST theo kỹ phần mình được chia. Cụ thể:

- Cụ Phương phải chịu : 36.757.604 đồng

- Bà Thu, chị Hậu, chị Giang, anh Giảng (do bà Thu đại diện) phải chịu chung án phí DSST là: 13.400.087 đồng.

Cụ Phương và bà Thu đều có đơn xin miễn giảm án phí, có xác nhận hợp lệ của chính quyền địa phương nên xét miễn giảm cho cụ Phương và bà Thu mỗi người 50% mức án phí phải nộp. Cụ Phương còn phải nộp 18.378.802 đồng; bà Thu còn phải nộp 6.700.044 đồng.

Về án phí DSPT: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên bà Thu là người kháng cáo không phải chịu án phí DSPT, được hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà đã nộp.

**Ý kiến của Thẩm phán Trần Thị Thu Nam:** Nhất trí với ý kiến của Thẩm phán Nguyễn Thị Tuyết Lan

**Ý kiến của Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:** Nhất trí ý kiến của hai Thẩm phán.

Sau khi thảo luận, Hội đồng xét xử biểu quyết nhất trí 3/3 = 100 xử như sau:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 128/2012/DS - ST ngày 31/7/2012 của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Hà Nội. Cụ thể như sau:

Áp dụng:

- Điều 219,221,222,223,224,632,634,635,636 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

**Xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi tài sản là quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của cụ Nguyễn Thị Phương.

2. Xác định diện tích đất 1.143,8m<sup>2</sup> và tài sản trên đất tại thửa tại thửa 187, tờ bản đồ số 47, xóm Đồi Hương, khu Tiên Trượng, Thị trấn Xuân Mai, Chương Mỹ, HN có tổng giá trị là 1.793.017.830 đồng (Một tỷ, bảy trăm chín mươi ba triệu, không trăm mười bảy ngàn, tám trăm ba mươi đồng) là của cụ Nguyễn Văn Thứ, cụ Nguyễn Thị Phương.

3. Trích công sức của bà Thu, anh Giảng, chị Hậu, chị Giang (do bà Thu đại diện nhận) là 268.001.748 đồng (Hai trăm sáu mươi tám triệu, không trăm linh một ngàn, bảy trăm bốn mươi tám đồng). Phần còn lại trị giá 1.480.348.902 đồng là tài sản chung vợ chồng cụ Phương, cụ Thứ. Chia cho cụ Phương 825.253.464 đồng (Tám trăm hai mươi lăm triệu, hai trăm năm mươi ba ngàn, bốn trăm sáu mươi tư đồng); chia cho cụ Thứ: 655.095.438 đồng (Sáu trăm năm mươi lăm triệu, không trăm chín mươi lăm ngàn, bốn trăm ba mươi tám đồng).

4. Chia hiện vật:

4.1. Chia cho bà Thu và các con bà Thu (do bà Thu đại diện nhận): 207,6m<sup>2</sup> đất v- ờn, giới hạn bởi các điểm: 12,13,15,14,12 (trên sơ đồ kèm theo), trị giá 207.600.000 đồng; trên có: 01 cây xoan trị giá 80.000 đồng; 02 gian nhà cấp 4 phía tay trái từ ngoài nhìn vào có diện tích: (2,36m + 2,33m) x 5,83m = 27,3427m<sup>2</sup>; trị giá: 27,3427m<sup>2</sup> x 2.449.000đ/m<sup>2</sup> x 50%= 33.481.136 đồng; Sân lát xi măng (trên phần đất chị được giao) : 5,61m x 11,3m x 131.000đ/m<sup>2</sup> x 45% = 3.730.356 đồng; Đoạn tường bao dài (31,1m x cao 1m) = 31,1m<sup>2</sup> x 131.000đ/m<sup>2</sup> x 80% = 3.259.280 đồng; Đoạn t- ờng bao phía sau nhà (cao 2m x dài 8,2 m) x 131.000đ/m<sup>2</sup> x 80% = 1.718.720 đồng (trên phần đất chị được chia).

Tổng cộng phần hiện vật mẹ con bà Thu được chia có giá trị là: 250.589.492 đồng (Hai trăm năm mươi triệu, năm trăm tám mươi chín ngàn, bốn trăm chín mươi hai đồng)

4.2. Chia cho cụ Ph- ơng: 343,8m<sup>2</sup> đất, bao gồm 200m<sup>2</sup> đất ở và 143,8m<sup>2</sup> đất v- ờn giới hạn bởi các điểm: 1,2,2',16,15,13,1 (có sơ đồ kèm theo) trị giá 843.800.000 đồng và các tài sản trên diện tích đất này gồm: 01 cây xoài: 150.000 đồng, 04 cây bưởi 600.000 đồng, 01 cây mít 150.000 đồng; 02 gian nhà cấp 4 còn lại phía tay phải từ ngoài nhìn vào trị giá 38.764.364 đồng; Bếp 22.477.500 đồng; giếng nước 3.087.000 đồng, sân gạch chỉ = 1.207.800 đồng; tường bao trên phần đất được chia: 66m<sup>2</sup> x 131.000 đồng x 80% = 6.916.800 đồng (Sáu triệu, chín trăm mười sáu ngàn, tám trăm đồng);

Tổng cộng, phần của cụ Ph- ơng đ- ợc chia có giá trị là: 925.253.464 đồng (Chín trăm hai lăm triệu, hai trăm năm mươi ba ngàn, bốn trăm sáu mươi bốn đồng). So với kỹ phân đ- ợc h- ợng còn d- ra 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), cụ có trách nhiệm thanh toán chênh lệch cho các đồng thừa kế của cụ Thứ khi một trong các thừa kế của cụ Thứ yêu cầu chia thừa kế di sản của cụ Thứ.

4.3. Phần của cụ Thứ (do các thừa kế của cụ Thứ được hưởng) là phần diện tích đất vườn còn lại là  $426,5m^2$ , giới hạn bởi các điểm: 6',7,8,9,10,11,12,14,6' (trên sơ đồ kèm theo) và sở hữu các công trình xây dựng là tường bao và cây cối trên đất được chia có giá trị là 486.446.414 đồng (Bốn trăm tám sáu triệu, bốn trăm bốn sáu ngàn, bốn trăm bốn mươi một đồng) và được nhận 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) do cụ Phương thanh toán.

4.4. Giành diện tích ngõ đi chung vào phần đất của cụ Thứ và của mẹ con bà Thu được chia có chiều rộng 2m, chạy song song bức tường bao phía trước mặt nhà cấp bốn tính từ công kéo dài đến hết phần đất bà Thu được chia (có sơ đồ kèm theo), có diện tích là  $78,3m^2$ . Bà Thu và các thừa kế của cụ Thứ phải chịu chung giá trị sử dụng diện tích đất ngõ đi chung và đoạn tường bao chạy dọc ngõ đi chung này. Do đó, bà Thu phải chịu giá trị phần ngõ đi chung này là: 17.412.256 đồng; Trị giá ngõ đi còn lại được chia vào phần của cụ Thứ là: 69.649.024 đồng.

- Như vậy, phần chia cho mẹ con bà Thu có giá trị là: 17.412.256 đồng + 250.589.492 đồng = 268.001.748 đồng (Hai trăm sáu tám triệu, không trăm linh một ngàn, bảy trăm bốn mươi tám đồng);

- Phần của cụ Thứ phải chịu trị giá lối đi chung là 69.649.024 đồng. Tổng cộng phần của cụ Thứ được chia là 555.095.438 đồng, so với kỹ phần được chia còn được hưởng 100.000.000 đồng do cụ Phương thanh toán chênh lệch. Đây là di sản của cụ Thứ do các thừa kế của cụ Thứ được hưởng.

5. Buộc bà Thu và anh Giảng phải giao trả cụ Phương phần diện tích nhà, đất, cây cối và các công trình trên đất mà cụ Phương được hưởng như trên.

6. Cụ Phương, bà Thu và các thừa kế của cụ Thứ có trách nhiệm đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên phần đất được chia theo bản án tại cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước theo quy định của pháp luật.

(Có sơ đồ phân chia cụ thể kèm theo)

7. Về án phí DSST: Các đương sự được chia tài sản phải chịu án phí DSST theo kỹ phần mình được chia; giảm  $\frac{1}{2}$  mức án phí cho mỗi bên. Cụ thể:

7.1 Cụ Phương phải chịu : 18.378.802 đồng (Mười tám triệu, ba trăm bảy tám ngàn, tám trăm linh hai đồng). Cụ được khấu trừ 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí bà đã nộp theo BL số AN 0001040 ngày 06/5/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ, Hà Nội cụ còn phải nộp tiếp 16.378.802 đồng (Mười sáu triệu, ba trăm bảy tám ngàn, tám trăm linh hai đồng).

7.2. Bà Thu, chị Giang, chị Hậu, anh Giảng (do bà Thu đại diện) phải chịu chung mức án phí là 6.700.044 đồng (sáu triệu, bảy trăm ngàn không trăm bốn bốn đồng).

8. Về án phí DSPT: Bà Thu không phải chịu án phí DSPT, được hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà đã nộp là 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng) tại BL số AN 0000797 ngày 25/5/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ, Hà Nội .

9. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày

có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

11. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Hội đồng xét xử đã thông qua biên bản, nhất trí và ký tên

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Các Thẩm phán**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**