

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 101/2022/DS-GĐT

Ngày: 30-11-2022

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Nam;

Các thành viên: Ông Thái Duy Nhiệm;

Bà Nguyễn Thị Thanh Xuân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Minh Hà – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Văn Hữu - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử giám đốc thẩm vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** **Cụ NTX**, sinh năm 1939; nơi cư trú: Thôn H, xã D, huyện G, thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: **Ông NDD**, sinh năm 1971; nơi cư trú: Thôn H, xã D, huyện G, thành phố H.

2. ***Bị đơn:*** **Cụ NTC**, sinh năm 1940; nơi cư trú: Xóm D, thôn P 2, xã P, huyện G, thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **HMT**, sinh năm 1961; nơi cư trú: Xóm D, thôn P 2, xã P, huyện G, thành phố H.

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

3.1. Bà **NTH**, sinh năm 1964; nơi cư trú: Xóm D, thôn P 2, xã P, huyện G, thành phố H.

3.2. Bà **NTH1**, sinh năm 1965; nơi cư trú: Xóm Chợ, thôn P 2, xã P, huyện G, thành phố H.

3.3. Ông **HMT**, sinh năm 1961; nơi cư trú: Xóm D, thôn P 2, xã P, huyện G, thành phố H.

3.4. Anh **HTH2**; nơi cư trú: Xóm D, thôn P 2, xã P, huyện G, thành phố H.

3.5. Anh **HTB**; nơi cư trú: Xóm D, thôn P 2, xã P, huyện G, thành phố H.

3.6. Ông **TD1**, sinh năm 1946, nơi cư trú: Xóm D, thôn P 2, xã P, huyện G, thành phố H.

3.7. Ông **TQT2**, sinh năm 1948; nơi cư trú: Xóm D, thôn P 2, xã P, huyện G, thành phố H.

3.8. Ông **TĐN**, sinh năm 1954; nơi cư trú: Xóm D, thôn P 2, xã P, huyện G, thành phố H.

3.9. Ông **TĐL** (tức Tư), sinh năm 1964; nơi cư trú: Xóm D, thôn P 2, xã P, huyện G, thành phố H.

3.10. Ông **TDD1**, sinh năm 1949, chết ngày 07/12/2019; NKTT: thôn L, xã Y, huyện G, thành phố H. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông D1 gồm bà **TTV** sinh năm 1949, chị **TTH3** sinh năm 1972, chị **TTL1** sinh năm 1975, anh **TVL2** sinh năm 1977 và chị **TTN1** sinh năm 1980; cùng có hộ khẩu tại thôn L, xã Y, huyện G, thành phố H.

3.11. Bà **TTT3**, sinh năm 1953; nơi cư trú: Tổ 51, cụm 8, phường P, quận T, thành phố H.

3.12. Bà **TTH4**, sinh năm 1956; nơi cư trú: Làng Ngô, phường T, Quận L, thành phố H.

3.13. Ông **TĐH5**, sinh năm 1962; nơi cư trú: Xóm B, thôn P, xã P, huyện G, thành phố H.

3.14. Bà **TTT4**, sinh năm 1966; nơi cư trú: Xóm D, thôn P 2, xã P, huyện G, thành phố H.

3.15. Cụ **NĐT5**, sinh năm 1936; nơi cư trú: Thôn Thượng, xã D, huyện G, thành phố H.

3.16. Chị **TTMA**, sinh năm 1994; nơi cư trú: Thôn P 2, xã P, huyện G, thành phố Hà.Nội.

3.17. Cháu **HMQ**, sinh năm 2019; cư trú tại: Thôn P 2, xã P, huyện G, thành phố H do anh **HTH2** và chị **TTMA** là người đại diện giám hộ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn là cụ NTX trình bày: Vợ chồng cố Hà và cố Hào (đều không rõ năm sinh, năm mất), có 04 người con gồm:

- Cụ NTC7, hiện đã mất, có chồng TVM7 (đã chết) và 4 người con tên là: TVT7 năm nay khoảng 70 tuổi (bị tai biến không đi lại được), TVT8 khoảng hơn 60 tuổi (cụt 2 tay không đi lại được), TVN7 khoảng 60 tuổi, TVL7 (tức Tư) khoảng hơn 55 tuổi.

- Cụ NTC8, hiện đã mất, có chồng tên TVV8 (đã chết) và có 5 người con tên: TVD8, đã chết; TTT3, nơi cư trú: P, T, Hà Nội; TTH4, khoảng 60 tuổi, nơi cư trú: Làng Ngô, T, L, Hà Nội; TVH8, khoảng gần 60 tuổi, nơi cư trú: Xóm B, thôn P, xã P, G, Hà Nội; TTT4, khoảng 56 tuổi, nơi cư trú: Xóm D, P, G, Hà Nội.

- Cụ NTX, sinh năm 1939 lấy chồng tên NĐT5, sinh năm 1936, có 5 người con gồm: NTD2, sinh năm 1958, nơi cư trú: Thôn Thượng, xã D, huyện G, thành phố H; NTM, sinh năm 1961, nơi cư trú: Thôn Trung, xã D, huyện G, thành phố H; NVS2, sinh năm 1964, đã mất năm 2001; NĐD sinh năm 1971, nơi cư trú: Thôn H, xã D, huyện G, thành phố H; NTT5, sinh năm 1977, cư trú: Thôn Trung, xã D, G, thành phố H.

- NTC có chồng tên K, liệt sỹ năm 1965, có 2 con gái tên là NTH, sinh năm 1964 và NTH1 sinh năm 1965, nơi cư trú: Xóm D, xã P, huyện G, thành phố H.

Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là thửa số 107, tờ bản đồ địa chính P 1, xã P, huyện G, thành phố H như sau: Năm 1955, cải cách ruộng đất, gia đình tôi bị quy là địa chủ, bị tịch thu hết nhà cửa ruộng đất, khi đó tôi 16 tuổi, bà C 13 tuổi, nên chính quyền phân cho hai chị em tôi 1 thửa đất rộng khoảng 182m². Lý do chỉ phân cho hai chị em gồm tôi và bà C vì hai chị là bà C7 và bà C8 đã đi lấy chồng về nhà chồng sinh sống, bố mẹ tôi thì đã chết. Khi phân đất thì người của chính quyền lúc đó đứng ra phân đất cho chị em tôi là ông Thụy (tôi không rõ họ) sinh khoảng năm 1938, hiện còn sống, người ở Xóm B, xã P, huyện G, thành phố H; khi phân đất không có giấy tờ, không bàn giao mốc giới, chỉ phân vo và hiện trạng từ khi phân đến nay vẫn vậy, diện tích không thay đổi. Do phần đất được phân này là của một địa chủ khác trước đó làm sân vườn trồng cây cảnh của họ, xung quanh cũng có tường bao của địa chủ trước.

Sau khi được phân đất, tôi lúc đó 16 tuổi, còn bà C 13 tuổi (thực tế tôi hơn bà C 3 tuổi, còn giấy tờ ghi hơn 1 tuổi), nên tôi có nhờ các anh rể và anh họ làm cho nhà lợp rạ để tôi và bà C sống. Đến cuối năm 1968, tôi đi buôn có tiền nên

đập nhà rạ trát đất đi để xây nhà mới tường gạch, khung mái nhà bằng tre, mái lợp rạ, tường xây nhà tôi dỡ từ tường rào xung quanh đất, có móng nhà, nhà 3 gian đứng có kích thước rộng khoảng 3,8m x dài khoảng 6,5m, vẫn là ngôi nhà hiện nay bà C đang quản lý sử dụng, ngoài ra tôi xây 01 gian bếp và 1 gian chuồng lợn, phần còn lại làm sân và vườn. Khi xây nhà tôi nhờ thợ mộc làm mất 02 công do ông Phó huyện (đã chết), ông Mát (hiện đã chết) - là chồng chị gái cả của tôi, ông Buôn (hiện đã mất) - anh con nhà bác tôi, ông Thủ Học (hiện đã mất) - con nhà bác tôi xây giúp tôi, và cháu Thúy (sinh năm 1953, trú tại thôn P, quận T, thành phố H) - con gái của chị gái tôi khuân gạch giúp. Lưng nhà là gần hết đất, chỉ còn khoảng 20cm làm giọt ranh là hết đất hất ra đường. Xây nhà xong là tháng 2/1969 thì tháng 4/1969 tôi đi lấy chồng. Bà C lấy chồng năm 1963, bà C lúc đó đi làm Hợp tác xã được 2kg thóc/ngày và sinh 01 con gái, còn tôi lúc đó đi chợ bán hàng Tết hoa quả ngược xuôi; do đi buôn bán nên tôi có tiền lo cho gia đình và nuôi cả các cháu con chị gái ăn học. Từ năm 1963 bà C đi lấy chồng, tôi sống một mình quản lý trông nom nhà, đi chợ, tích góp tiền và năm 1969 tôi xây ngôi nhà hiện nay vẫn còn, mái nhà lúc đó chỉ lợp rạ, sau này năm 1969 tôi đi lấy chồng, bà C xin tôi cho về trông nom nhà; bà C khi đó chồng đã mất, nuôi 2 con, ở nhà chồng chật chội, bà C xin tôi cho về ở cho có người trông nom, nên tôi đồng ý. Đến năm 1973, bà C dỡ mái nhà lợp rạ đi và làm mới nóc nhà bằng ngói như hiện nay.

Năm 1965, ông K chồng bà C đi bộ đội hy sinh, được liệt sỹ. Bà C lúc này vẫn sống ở nhà chồng có 1 con gái và có chửa khoảng 3 tháng. Cũng năm 1965, tôi mua thêm 1 mảnh đất rộng khoảng 80m² giáp với thửa đang tranh chấp nhưng vẫn cách đường bờ ao của nhà khác, mảnh 80m² tôi mua của ông Quý (không rõ họ tên, mất năm nào tôi không rõ, nếu còn sống thì ông Quý cũng phải hơn 100 tuổi), mua bao tiền lâu rồi tôi cũng không nhớ, nhưng con trai ông Quý là ông Báu, hiện khoảng 60 tuổi, người Xóm D, xã P, huyện G, Hà Nội hiện vẫn còn sống làm chứng và xác nhận nội dung này cho tôi. Tôi mua không có giấy tờ gì, khi mua đây là đất không, mua xong tôi mua cây xoan, cây tre về trồng, tôi nhờ ông Hợi (đã chết) mua cây xoan và cây tre trồng cho tôi, tôi muốn người về gánh đất chằm bón tre cho tôi, xoan tôi không nhớ bao cây, nhưng tre là 4 khóm tôi trồng 4 góc đất.

Năm 1969, tôi đi lấy chồng, năm 1970 bà C xin về ở nên vừa trông nom nhà cửa vừa trông nom vườn này cho tôi. Đối với đường bờ ao rộng khoảng 2m ở giữa hai thửa đất này, sau này bà C về quản lý nhà cửa rồi thì bà C mua thêm 2m đường bờ ao này để 2 phần đất (một phần được phân phía trước, phần vườn tôi mua phía sau) nối liền được với nhau như hiện nay.

Năm 1970 bà C mang hai con về, năm 1973 do mái nhà xuống cấp, bà C sửa lại mái nhà, tháo mái nhà cũ ra và làm mái nhà mới như hiện nay. Bà C chặt nhãn làm kẻ nhà, chặt xoan làm kèo nhà và gắn số 1973 lên (nhãn và xoan trồng ở vườn), từ đó bà C nói năm 1973 bà xây nhà đang tranh chấp này. Đó chỉ là mái bà C sửa, còn móng và tường nhà vẫn là tường nhà tôi làm năm 1969.

Trước khi tôi đi lấy chồng năm 1969, các nghĩa vụ về đất tôi đóng. Từ năm 1970 bà C về bà C đóng.

Từ khi lấy chồng ở xã D, huyện G thì tôi về sống ở xã D. Nhưng nhà đất được phân cùng bà C tôi vẫn để bà C quản lý sử dụng và chị em trong nhà vẫn đình ninh nói với nhau rằng, đất này là phần hương hỏa của tổ tiên, giữ lại làm nhà thờ. Vì cứ đình ninh như vậy nên bà C và các con ở thì cứ ở, chị em con cháu chúng tôi vẫn hàng năm giỗ Tết ở đó, do là chị em ruột nên tôi cũng không nói chuyện cụ thể với bà C về việc nhà cửa bao giờ.

Tôi cũng không rõ tại sao ông K chồng bà C mất từ năm 1965, mà đến tận năm 1987 thửa đất này kê khai tên ông K, tôi không biết việc sổ sách quản lý của Nhà nước vì tôi là nông dân, không va chạm gì, không làm giấy tờ sổ sách gì liên quan đến thửa đất này mà đi xem thửa đất đứng tên ai suốt nhiều năm.

Năm 1985, do tôi muốn mua một thửa đất ở xã D, cần tiền nên tôi bán lại thửa 80m² tôi mua của ông Quý cho bà C, nhưng lúc đó cũng không viết giấy tờ gì. Mãi đến năm 2005, chị gái cả của tôi chết, bà C nói là chị em viết giấy cho nhau bán phần đó không sau sợ rắc rối, nên bà C nhờ bà Lã ở gần thửa này làm chứng và viết giấy mua bán cho tôi và bà C. Giấy mua bán này bà C giữ, tôi không giữ bản nào, giấy mua bán có bà Lã ký làm chứng, nhưng chỉ là mua bán mảnh vườn sau, còn phần trước được phân thì không ai bàn đến cả.

Quá trình sử dụng nhà, đất biến động như sau: Đất: Từ khi được phân đây đã là sân vườn của địa chủ cũ nên cả tôi và bà C đều không phải tôn tạo gì đối với đất cho đến nay. Nền đất vẫn nguyên thủy từ khi được phân cho đến nay. Năm 1969 tôi xây nhà, tôi lát sân bằng gạch thát hình chữ nhật kích thước khoảng 15cm x 25cm, thì đến nay sân gạch này vẫn còn.

Nhà cấp 4 ba gian: Tường, móng nhà vẫn của tôi làm, nóc mái nhà bà C sửa năm 1973, ngoài ra năm nào không rõ bà C có xây nối thêm 1 gian buồng như hiện nay. Công trình phụ và bếp tôi làm năm 1969 đến nay không còn, bà C xây bếp và công trình phụ như hiện nay năm nào tôi không rõ. Vì xác định để làm nhà thờ, bà C ở thì cứ ở, nếu sau này thế hệ chúng tôi chết thì các con cháu giữ lại làm nhà thờ, nên bà C ở thì bà C phải cải tạo sửa chữa để sinh sống, chứ không phải đất của bà C, bà C sửa chữa tôi không có ý kiến gì. Do vậy, cách đây vài năm bà C muốn làm sổ đỏ thửa đất này, bà C còn đi tìm tôi để bảo tôi ký cho

làm sổ, nếu như của Nhà nước cấp cho bà C thì bà C đi làm sổ việc gì phải hỏi tôi, nếu cấp cho ông K liệt sỹ thì càng không phải hỏi tôi. Vì là chị em trong nhà nên mới có chuyện bà C cứ ở đó, sửa chữa cải tạo nhà cửa mà tôi không có ý kiến gì.

Do có mâu thuẫn với bà C nên tôi làm đơn đề nghị Tòa án chia tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất, cụ thể chia trả tôi một nửa đất trong tổng diện tích 182,3m² đất là được 91,15m². Nếu như phía bà C hợp tác thì tôi đồng ý thỏa thuận nhận 83m² phía giáp nhà ông Diện (kích thước cụ thể: Hướng Đông Nam dài 5,6m, hướng Đông Bắc dài khoảng 14,82m, hướng Tây Bắc dài 5,6m, hướng Tây Nam dài khoảng 14,82m), đề nghị chia dọc đất, thỏa thuận thì cũng lấy dọc đất hướng Đông Nam. Thỏa thuận đất chia làm hai phần, bà C nhận phần nào cũng được, cho phía bà C lựa chọn trước, ai lấy phần nào thì lấy. Nếu không thỏa thuận được, tôi đề nghị Tòa án phân chia giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đến nay thửa đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện trích lục thửa đất số 107, tờ bản đồ P 1, xã P, huyện G, Hà Nội diện tích 310m² mang tên ông K (chồng bà C), trong đó có 182,3m² đang tranh chấp giữa tôi và bà C. Phần diện tích còn lại phía trong là vườn giáp nhà cụ Lã trong thửa đất này tôi xác định là tài sản của bà C, tôi không tranh chấp gì phần vườn.

Phần vườn tôi mua của ông Quý, khi mua không đo đạc gì, chỉ áng chừng với nhau, từ những năm xa xưa, đất đai còn dễ, chỉ nói mua mảnh vườn này, được bao nhiêu thì được. Đến khi viết giấy tay với bà C thì ghi được hơn 100m², phần vườn này tôi đã bán cho bà C nên tôi không tranh chấp gì mảnh vườn phía sau, còn phần phía trước là hai chị em được phân, nên tôi đề nghị Tòa án xem xét chia quyền sử dụng đất cho tôi, để tôi cho các con cháu xây nhà thờ tổ tiên.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn đề nghị chia quyền sử dụng đất vào phần đất trống không chia vào nhà vì tâm linh, giá trị ngôi nhà nguyên đơn tặng cho bà C để bà C sử dụng, cũng là tránh cắt nóc nhà.

Bị đơn cụ NTC, người đại diện theo ủy quyền của bà C là ông HMT trình bày: Bị đơn đồng ý về quan hệ huyết thống như nguyên đơn đã trình bày. Về nguồn gốc thửa đất cụ X đang yêu cầu giải quyết, trên Sổ mục kê và Bản đồ quản lý địa chính của xã P năm 1986 - 1987 ghi tên ông K là chồng bà C. Bản đồ năm 1993 - 1994, cán bộ xã đo đạc kẻ vẽ và ghi nhận người đang sử dụng là cụ NTC, chồng là cụ K đã mất (liệt sỹ).

Cụ K - chồng bà C là liệt sỹ chết thì bà C là người quản lý sử dụng ổn định cho đến nay. Bà C sử dụng ổn định, làm đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế với Nhà nước từ năm đó tới nay. Bản đồ, Sổ mục kê đều thể hiện tên cụ K và bà C, điều này

chứng tỏ thửa đất trên thuộc quyền sử dụng của cụ K và cụ NTC. Căn cứ nói rằng thửa đất này của bà C, cụ K là do sổ sách giấy tờ đều mang tên cụ K và bà C qua các thời kỳ, bà C vẫn sử dụng liên tục từ đó đến nay, bà C vẫn đóng thuế đất đầy đủ. Cụ X bảo của cụ X thì yêu cầu cụ X xuất trình giấy tờ, nếu không có giấy tờ gì, đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án.

Ông T trình bày thêm: Từ năm 1988, tôi kết hôn với con gái lớn của bà C là bà NTH. Lúc này, bà C đang ở với H trên đất và nhà đang tranh chấp. Tôi cùng vợ về ở với bà C để tiện việc chăm sóc cho bà C. Năm 1996, vợ chồng tôi có xây thêm nhà ngang, bếp, công trình phụ và nâng sân, lát nền nhà để có hiện trạng như hiện nay. Từ khi về ở tại nhà vợ, tôi không thấy có ai nói tới việc đất và nhà này là của cụ X, cũng không thấy cụ X có công xây dựng hay sửa chữa tài sản trên đất, đặc biệt cụ X không cư trú ở trên đất và nhà này. Quan điểm của tôi về việc giải quyết vụ án: Cụ NTC có đầy đủ các giấy tờ theo quy định của Luật đất đai qua các thời kỳ, căn cứ để được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Tôi khẳng định đó là tài sản chung của hai vợ chồng cụ K và bà C tạo lập và được chính quyền xã P xác nhận là người sử dụng đất từ xưa đến nay hơn 50 năm và được ghi nhận trong Sổ mục kê, Bản đồ địa chính qua các thời kỳ, sử dụng ổn định cho đến khi cụ X làm đơn khởi kiện. Đối với yêu cầu khởi kiện của cụ X thì cụ X không có bất kỳ văn bản, giấy tờ, chứng cứ nào để chứng minh cụ X có quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đối với nhà, đất đang tranh chấp. Tất cả căn cứ cụ X nêu ra đều là của những người chứng kiến, hầu hết những người làm chứng đều đã chết hoặc quá già yếu thiếu minh mẫn để có thể khẳng định những lời khai của bà X là đúng sự thật. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện G bác yêu cầu khởi kiện của cụ X, công nhận quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng bà C và cụ K.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Bà NTH và bà NTH1 (con gái của bà C) có cùng quan điểm của bà C.
- Ông TĐN, ông TQT2 trình bày: Trường hợp Tòa án giải quyết theo tinh thần của Nhà nước (Đội cải cách) chia mảnh đất cho cụ X và bà C thì tôi không có ý kiến gì. Trường hợp Tòa án xét mảnh đất đó mà Nhà nước (Đội cải cách) chia cho cố Hà, cố Hào nếu có phần thì sẽ nhận.
- Bà TTT4, ông TDT1 trình bày: thửa đất này là của cố Hà và cố Hào, các đương sự cũng không tranh chấp gì nhà đất này và đề nghị giải quyết theo pháp luật.
- Bà TTT3, ông TĐL (tức Tư) có quan điểm trình bày: Thửa đất có diện tích 180m² tranh chấp là tài sản chung của cụ X và bà C.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2020/DSST ngày 17/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện G, thành phố H quyết định:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ NTX đối với cụ NTC về việc yêu cầu chia tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất.

[2] Xác định cụ NTX và cụ NTC cùng có quyền sở hữu 01 ngôi nhà cấp 4 bốn gian có diện tích 37,9m² tại thửa số 107, tờ bản đồ P 1, xã P, huyện G, thành phố H, có giá trị là 4.288.385 đồng. Xác định cụ NTX và cụ NTC cùng có quyền sử dụng 184,5m² đất, có các mốc giới 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 5 tại thửa số 107, tờ bản đồ P 1, xã P, huyện G, thành phố H có giá trị là 1.845.000.000 đồng. Tổng giá trị tài sản của cụ X và bà C là: 1.849.288.395 đồng.

[3] Chia tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất cụ thể như sau:

[3.1] Chia tài sản trên đất: Xác định ngôi nhà cấp 4 diện tích 37,9m² có giá trị là 4.288.385 đồng, chia mỗi cụ X bà C có quyền sở hữu ½ ngôi nhà có giá trị là 2.144.192 đồng. Ghi nhận cụ NTX tặng cho cụ NTC ½ giá trị ngôi nhà cấp 4 tương đương với giá trị 2.144.192 đồng. Cụ NTC được toàn quyền sở hữu ngôi nhà cấp 4 có diện tích 37,9m² trên thửa đất số 107, tờ bản đồ P 1, huyện G, thành phố H.

[3.2] Chia quyền sử dụng đất:

3.2.1. Chia cho cụ NTX quyền sử dụng 80,7m² đất, có giá trị 807.000.000 đồng, có các cạnh như sau:

Cạnh hướng Đông giáp đường có chiều dài 8,46m tính điểm bắt đầu giáp nhà ông Chi sang đến phần giáp mái hiên, có các mốc 12,13. Cạnh hướng Nam, giáp nhà ông Chi có chiều dài 9,64m tính từ mép đường làng vào hướng nhà cấp 4 đang tranh chấp, có các mốc giới 13, 14, 15, 16. Cạnh hướng Bắc giáp phần mái tôn có chiều dài 9,62m tính từ mép đường hướng vào nhà cấp 4 đang tranh chấp, có các mốc 12, 21. Cạnh hướng Tây giáp nhà cấp 4 đang tranh chấp có chiều dài 8,5m, một đầu giáp nhà ông Chi, một đầu cách công trình phụ 0,88m, có các mốc 16, 21.

Phần đất cụ X được chia 80,7m² bao gồm các mốc: 12, 13, 14, 15, 16, 21, 12.

3.2.2 Chia cho cụ NTC quyền sử dụng 103,8m² đất, có giá trị: 103,8m² x 10.000.000 đồng/m²= 1.038.000.000 đồng, có các cạnh như sau: Cạnh hướng Nam giáp nhà ông Chi, có kích thước 5,02m, gồm mốc 16, 17, 18. Cạnh hướng Bắc giáp đường bờ ao, có kích thước 15,93m, gồm mốc 5, 6, 7, 8, 9. Cạnh hướng Tây giáp đất vườn, có kích thước 9,71m, gồm mốc 5, 18. Cạnh hướng

Đông giáp đường làng, có kích thước 5,95m, gồm mốc 9, 10, 11, 12. Cạnh hướng Đông, giáp phần đất cụ X được chia, có kích thước 8,50m, gồm mốc 16, 21. Cạnh hướng Bắc giáp phần đất cụ X được chia, có kích thước 9,62m, gồm mốc 12, 21.

Phần đất bà C được chia 103,8m² bao gồm các mốc: 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 21, 16, 17, 18, 5.

Tổng giá trị tài sản cụ X được hưởng là 807.000.000 đồng.

Tổng giá trị tài sản bà C được hưởng là 1.040.144.192 đồng (thực nhận cả phần cụ X tặng cho giá trị ½ ngôi nhà tổng là 1.042.288.385 đồng).

[4] Thanh toán giá trị tài sản trên đất: Buộc cụ NTX phải thanh toán cho cụ NTC giá trị 2 bức tường giáp đường làng và giáp nhà ông Chi có giá trị là 1.119.000 đồng (Một triệu, một trăm mười chín nghìn đồng).

[5] Đối với các công trình ông HMT, bà NTH xây dựng trên phần đất chia cho cụ NTC thì Ông T, H không yêu cầu Tòa án xem xét, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết trong vụ án này, nếu có tranh chấp sẽ được xem xét giải quyết trong vụ án khác.

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định trách nhiệm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm bà C kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 489/2021/DS-PT ngày 24/12/2021 của Tòa án nhân dân thành phố H đã quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của cụ NTC. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2020/DSST ngày 17/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện G, thành phố H.

Sau khi xét xử phúc thẩm, ông HMT là người đại diện theo ủy quyền của cụ NTC đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị Tòa án xem xét lại Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 37/2022/KN-DS ngày 17/8/2022, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 489/2021/DS-PT ngày 24/12/2021 của Tòa án nhân dân thành phố H; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 489/2021/DS-PT ngày 24/12/2021 của Tòa án nhân dân thành phố H và Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2020/DSST ngày 17/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện G, thành phố H;

giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện G, thành phố H xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội chấp nhận toàn bộ Kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về xác định diện tích đất để phân chia:

Năm 2013, cụ NTX khởi kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 107, tờ bản đồ địa chính P 1 (địa chỉ: Xóm D, xã P, huyện G, thành phố H; sau đây được viết tắt là thửa đất số 107); quá trình giải quyết vụ án, ngày 19/9/2015 cụ X rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện để có thời gian thu thập thêm chứng cứ. Tòa án nhân dân huyện G đã đình chỉ giải quyết vụ án. Năm 2017, cụ X tiếp tục khởi kiện chia tài sản chung đối với thửa đất số 107 và tài sản gắn liền với đất là nhà ở. Cụ X kiện đòi chia 184,5m² mà cụ cho rằng đây là diện tích được chia chung trong cải cách ruộng đất, nhưng cụ X không xuất trình được tài liệu chứng minh. Hiện trạng tổng diện tích bà C sử dụng là 308,5m²; trong đó bao gồm 121m² cụ X chuyển nhượng cho bà C (tại giấy chuyển nhượng 15/5/2005) và bà C có mua thêm đất 75m² của ông Tri (tên gọi khác Chi; có xác nhận của con ông Tri là Trần Đăng Diện), nên có chăng diện tích để chia chỉ là 112,5 m². Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm xác định diện tích đất mà bà C và cụ X được chia trong cải cách ruộng đất 184,5 m² là không đúng pháp luật.

[2]. Về xác lập quyền sử dụng đất theo thời hiệu và phân chia quyền sử dụng đất:

Căn cứ vào lời khai của đương sự thì bà C là người quản lý, sử dụng kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất, công khai liên tục đối với thửa đất số 107 từ năm 1970 cho đến khi cụ X khởi kiện (2013) là trên 40 năm. Mặt khác, khi Nhà nước quản lý về đất đai từ Sổ mục kê năm 1986 thì đất tranh chấp đứng tên cụ K (là chồng bà C đã hy sinh năm 1966). Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm chưa thu thập chứng cứ để làm rõ cụ X có thực hiện việc cùng quản lý, sử dụng đối với thửa đất tranh chấp hay không? Nếu cụ X không có chứng cứ thể hiện việc cùng bà C quản lý, sử dụng đất thì cần áp dụng quy định tại Điều 236 Bộ luật dân sự để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ X.

Trường hợp cụ X cùng quản lý, sử dụng đất thì phân chia như Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm theo tỷ lệ cụ X được hưởng 43,7%, bà C được hưởng 56,3% cũng là thiệt thòi cho bà C.

[3]. Ngày 15/5/2005, cụ X có nhờ cụ Lã là hàng xóm viết Giấy chuyển nhượng đất thổ cư, có nội dung: “Tôi là NTX ở Xóm D thôn xã P có miếng đất phía Đông giáp nhà dì C, phía Nam giáp nhà ông Chi, phía Tây giáp nhà bà Lã, phía Bắc giáp đường cái, tổng số diện tích 121m². Sau khi tôi xây dựng gia đình ở xã D để tiện việc đất ở tôi nhượng lại số đất trên cho dì C lấy tiền để mua đất ở xã D từ năm 1975 tôi đã nhận đủ tiền và giao đất cho dì toàn quyền sử dụng sở hữu”. Như vậy, theo nội dung này thì cụ X xác định cụ có đất giáp ranh đất bà C và đã chuyển nhượng cho bà C. Đồng thời, cụ X cũng đã công nhận toàn bộ quyền sử dụng đất tranh chấp là của bà C.

Do đó, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét thấy có cơ sở chấp nhận ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội, chấp nhận Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, hủy Bản án phúc thẩm và Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 343, Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1] Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 37/2022/KN-DS ngày 17/8/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

[2] Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 489/2021/DS-PT ngày 24/12/2021 của Tòa án nhân dân thành phố H và Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2020/DSST ngày 17/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện G, thành phố H giữa nguyên đơn là cụ NTX và bị đơn là cụ NTC cùng với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

[3] Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện G, thành phố H xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

[4]. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra quyết định./

Nơi nhận:

- Chánh án TANDCC tại Hà Nội (để báo cáo);
- VKSNDCC tại Hà Nội (để biết);
- TAND H. G, thành phố H (kèm hồ sơ vụ án);
- TAND thành phố H;
- Chi cục THADS H. G, thành phố H;
- Các đương sự;
- Lưu: Phòng HCTP-VP, Phòng GDKTIII, HSGĐT.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
PHÓ CHÁNH ÁN- CHỦ TỌA
PHIÊN TÒA**

Nguyễn Hồng Nam