

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN

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

Bản án số: 38/2025/DS-ST

Ngày: 26 - 4 - 2025

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
giao dịch chuyển quyền sử dụng
đất, thừa kế.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

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

Chủ tọa phiên tòa: Bà Lưu Thị Hồng Thê - Thẩm phán

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Hồ Bá Võ

2. Bà Bùi Thị Hoa

Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Lệ Huyền – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Bằng Giang- Kiểm sát viên.

Trong các ngày từ ngày 18 đến ngày 26 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số 112/2023/TLST- DS ngày 15 tháng 6 năm 2023 về tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, thừa kế theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 74/2025/QĐXX-ST ngày 31 ngày 3 tháng 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn T – sinh năm 1967; Địa chỉ: xóm G xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Hoàng Phương M – sinh năm 1997 và anh Nguyễn Văn D – sinh năm 1986; Địa chỉ: số B đường N, khối A phường L, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Đều có mặt;

Anh Thái Đình Đ – sinh năm 1995; Địa chỉ: số B đường N, khối A phường L, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn C – sinh năm 1964; Địa chỉ: xóm C xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: chị Đinh Thị Thúy H – Luật sư thuộc Văn phòng L – Đoàn Luật sư tỉnh N. Có mặt.

2. Ông Nguyễn Duy H1 – sinh năm 1970; Địa chỉ: xóm C xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H1: chị Nguyễn Thị H2. Có mặt

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà Nguyễn Thị H3 1959; Địa chỉ: xóm E xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

+ Bà Nguyễn Thị V – sinh năm 1971; Địa chỉ: xóm C xã H, huyện H, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

+ Bà Hoàng Thị M1 – sinh năm 1963; Địa chỉ: xóm D xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

+ Chị Nguyễn Thị T1 – sinh năm 1996; Địa chỉ: xóm D xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

+ Chị Nguyễn Thị A – sinh năm 1990; Địa chỉ: xóm F xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

+ Anh Nguyễn Văn D1 – sinh năm 1987; Địa chỉ: 8 đường C, phường A Thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Vắng mặt.

Hiện đang cư trú tại: số B, B, quận Y, thành phố K, tỉnh Fukukoka, Nhật Bản.

+ Anh Nguyễn Văn G – sinh năm 1993; Địa chỉ: xóm D xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của anh D1, anh G, chị A: chị Nguyễn Thị T1. Vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Đ1 – sinh năm 1965; Địa chỉ: xóm C xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ1: ông Nguyễn Văn C.

+ Chị Nguyễn Thị H2 – sinh năm 1991; Địa chỉ: xóm C xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

+ Anh Nguyễn Ngọc T2 – sinh năm 1991; Địa chỉ: xóm C xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

Hiện đang cư trú tại: số nhà A, ngõ A, đường Q, Quận T, thành phố T, Đài Loan, Trung Quốc.

Người làm chứng:

1. Anh Võ Văn T3 – sinh năm 1980; Địa chỉ: xóm D xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

2. Anh Nguyễn Phấn D2 – sinh năm 1988; Địa chỉ công tác: UBND xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

3. Chị Nguyễn Thị Trà M2 – sinh năm 1993; Địa chỉ công tác: UBND xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

4. Ông Hồ Viết N - sinh năm 1958; Địa chỉ: xóm C xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong Đơn khởi kiện đề ngày 22/02/2025, lời khai quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, những người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là chị Hoàng Thị M1, anh Nguyễn Văn D trình bày: vợ chồng cụ Nguyễn Văn T4 và Nguyễn Thị T5 (tên gọi khác là cụ H4) sinh được 5 người con gồm: ông Nguyễn Văn C1 (chết năm 2022), ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H3, bà Nguyễn Thị V. Cụ ông chết năm 2007, cụ bà chết năm 2018 không để lại di chúc và khoản nợ nào. Sau khi các cụ chết, gia đình cũng chưa họp bàn để phân chia di sản của các cụ.

Trước năm 1958, các cụ tạo lập được thửa đất số 696, tờ bản đồ số 01 diện tích 1000m² tại xóm C (tức xóm D cũ) xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An. Sau khi cụ ông mất, cụ bà tiếp tục sử dụng tài sản của vợ chồng. Đo đạc bản đồ địa chính thửa đất được định danh là thửa số 18 diện tích 934,2m². Đến năm 2010, một phần thửa đất được UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cụ bà, định danh là thửa 696, tờ bản đồ số 01 diện tích 402m² (năm 2016 thì cấp đổi Giấy thành thửa số 18, tờ bản đồ số 36 diện tích 407,9m²); phần còn lại định danh là thửa số 10 tờ bản đồ số 36 diện tích 534,6m² do vợ chồng ông C – bà Đ1 quản lý, sử dụng và chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (từ nay trong bản án viết tắt là GIẤY). Quá trình sử dụng đất, ông C đã hiến một phần đất thuộc thửa số 10 để mở đường giao thông nông thôn.

Khi 02 cụ còn sống thì đã thống nhất là chia thửa đất cho ông C ½, ông T ½ nhưng vào năm 2017, vợ chồng ông C khoan giếng và tự ý làm thủ tục cấp GIẤY không đúng với ranh giới nên ông T gửi đơn tranh chấp lên xã và huyện. Sau đó, ngày 09/11/2017, UBND xã N tổ chức đo đạc, cắm mốc ranh giới 2 phần đất chia cho ông T và ông C. Mặc dù không đồng tình với việc ông C khoan giếng sai vị trí nhưng để tránh việc phải phá dỡ tài sản nên cụ T5, ông T, ông C thống nhất chuyển dịch ranh giới giữa 2 thửa vào đất cụ T5 khoảng 0,5m. Ông T trực tiếp cầm thước, đo và cắm mốc. Một thời gian ngắn sau, vợ chồng ông C xây bờ tường rào ngăn cách rồi cho ông Nguyễn Duy H1 và vợ chồng chị Nguyễn Thị H2 - anh Nguyễn Ngọc T2 xây dựng nhà cửa lấn sang phần đất phân chia cho ông T (ông T nộp thuế hàng năm) dẫn đến anh em tranh chấp nhau.

Tại phiên tòa, theo gợi ý của đại diện Viện kiểm sát và bà Hoàng Thị M1, ông T nhất trí với phương án hòa giải và đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết những vấn đề sau:

- Rút yêu cầu khởi kiện tuyên giao dịch mượn quyền sử dụng đất giữa ông

Nguyễn Văn C – bà Nguyễn Thị Đ1 với ông Nguyễn Duy H1 + anh Nguyễn Ngọc T2 + chị Nguyễn Thị H2 và buộc ông H1, anh T2, chị H2 phải tháo dỡ các công trình xây dựng trái phép là ngôi nhà cấp 3 để trả lại diện tích 250m² tại thửa đất 696, tờ bản đồ số 01 (bản đồ 299) thuộc xóm C xã N cho ông T và các đồng thừa kế.

- Rút yêu cầu tuyên vô hiệu giao dịch chuyển nhượng ghi nhận tại Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa cụ T5 với vợ chồng ông C bà Đ1 (do bị đơn giao nộp).

- Phân chia thừa kế thửa đất 696, tờ bản đồ số 01 diện tích 934,2m² tại xóm C xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An như sau:

Trích 100m² đất ở có chiều rộng tám đường liên xóm 4m về phía Tây Nam thửa đất số 18 để làm nơi thờ cúng gia tiên và giao cho những người thừa kế quyền sử dụng chung. Nghĩa vụ xây dựng nhà thờ chung thuộc về ông C còn GIẤY thì do ông T và ông C đứng tên.

Chia cho ông Nguyễn Văn C toàn bộ phần diện tích đất có nhà (của ông C, chị H2) về phía Đông Bắc thửa 696 trên thửa đất số 10 đến mép tường nhà trên một phần thửa đất số 18. Còn bờ rào ngăn cách, cây cối thì ông C bà Đ1, chị H2 anh T2 phải tháo dỡ mà không được bồi hoàn trị giá. Phần diện tích đất ông C đã hiến cho nhà nước thì ông C bà Đ1 có nghĩa vụ làm thủ tục với nhà nước.

- Chia cho ông Nguyễn Văn T phần còn lại tại thửa đất số 18 sau khi đã trừ đất nhà thờ và phần đất chia cho ông C.

- Do chị H2 anh T2 xây 5,5m² nhà trên thửa số 18 nên ông T yêu cầu chị H2 trả cho ông số tiền 5.500.000 đồng.

- Bị đơn rút yêu cầu phản tố thì nguyên đơn đồng thuận.

- Về chi phí tố tụng: nguyên đơn đã nộp đủ tiền thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 13.000.000 đồng và nhất trí chịu 6.500.000 đồng; số tiền 6.500.000 đồng còn lại thì ông C bà Đ1 phải hoàn lại. Đối với tiền chi phí giám định lần 1 thì nguyên đơn đã nộp là 10.260.000 đồng và chấp nhận chịu, không yêu cầu giải quyết theo pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Văn C, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ1 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn (chị Đinh Thị Thúy H) trình bày: ông C là con trai thứ 2 của 2 cụ T5. Ông C kết hôn với bà Đ1 năm 1984. Sang năm 1989, 2 cụ cắt cho vợ chồng ông bà 526m² đất phía Bắc vườn để làm nhà ở còn các cụ thì được chia thêm đất ngoài đồng nhưng mãi năm 1992 -1993, sau khi từ miền N về, ông bà mới xây nhà trên đất các cụ cho và đến năm 2017 sau khi đã thống nhất được ranh giới thì ông bà đập phá nhà cũ, xây dựng nhà mới, xây bờ tường rào ngăn cách mà không có ai trong gia đình ngăn cản hay phản đối.

Vào năm 1993, 2 cụ vay ông bà số tiền 1.200.000 đồng, sang năm 1995 vay tiếp 1.700.000 đồng để trả cho ông T và làm đám cưới cho em út là bà V. Ngoài

ra, các cụ còn vay mượn lặt vặt nhiều lần nữa. Do không có tiền trả nên các cụ hứa là sẽ bán mảnh đất còn lại cho ông bà đồng thời ông bà chịu trách nhiệm xây dựng nhà thờ vì trong số 03 người con trai, chỉ có ông bà ở cạnh chăm sóc các cụ. Để làm bằng chứng, cụ bà đã đọc cho bà Đ1 ghi chép lại và cụ trực tiếp ký, điểm chỉ vào Giấy chuyển nhượng đất + các giấy vay tiền. Sau khi đo bản đồ địa chính, cụ ông cũng đã trao đổi về việc tách thửa với gia đình nhưng đến năm 2010, cụ bà làm thủ tục xin cấp GIẤY thì mới tách thửa đất thành 2 phần: 01 phần cụ T5 ở, 01 phần ông bà ở. Việc các cụ chuyển nhượng thửa đất số 10 thể hiện: khi các cụ còn sống đã cho ông bà xây dựng nhà cửa, năm 2010 – 2016 cụ bà chỉ làm thủ tục cấp GIẤY đối với 402m² (sau này là 407,9m²) đất và tiếp tục đến năm 2017 còn đo đạc, cắm mốc ranh giới cụ thể để ông bà làm thủ tục cấp GIẤY; cụ bà còn ký vào Giấy chuyển nhượng đất và V2 Bộ C2 cũng kết luận đúng chữ viết của cụ bà.

Năm 2017, chị H2 (con ông H1) chưa có nhà để ở nên ông bà cho mượn phần đất phía trước làm ki ốt bán hàng. Tháng 11/2017, cụ bà cùng ông T, ông C mời xã về đo đất, cắm mốc phân định ranh giới đúng như trình bày của ông T và đã lập biên bản thống nhất mốc giới nên ngay sau đó ông bà xây bờ rào ngăn cách. Ông bà và vợ chồng chị H2 tiếp tục xây dựng nhà kiên cố để ở, không ai ra ngăn cản nhưng tại sao đến năm 2023, ông T mới gửi đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp với ông bà.

Ông bà chỉ mong muốn giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất như khi các cụ còn sống đã giao cho vợ chồng nên phương án hòa giải mà đại diện Viện kiểm sát và bà M1 đưa ra là phù hợp. Ông bà chấp nhận rút toàn bộ yêu cầu phản tố, không yêu cầu giải quyết với điều kiện anh em phải hòa giải được với nhau. Vì vậy, tại phiên tòa do hai bên đạt được sự thỏa thuận nên ông C rút yêu cầu phản tố và cũng đồng ý với việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện.

Đối với 100m² đất thờ cúng thì ông bà mong muốn được trích ngay cạnh nhà chị H2 nhưng do ông T, bà H1, bà V yêu cầu trích tại khu vực giáp nhà ông N1 (thửa số 21) thì ông bà đành chấp nhận theo đa số, ai gieo nhân nào thì gặt quả nấy. Ông C chịu trách nhiệm xây nhà thờ theo di nguyện của các cụ và cùng ông T đứng tên trong GIẤY cấp phần đất thờ cúng.

Phần bờ tường rào ngăn cách ông bà đã xây trước đây cùng với các cây cối trên thửa số 18 nằm ngoài phần đất phân chia thì ông bà đồng ý di dời và tháo dỡ. Đối với phần diện tích đất đã hiến để mở rộng đường giao thông về phía Bắc và phía Đông thì khi làm thủ tục cấp GIẤY, ông bà chịu trách nhiệm làm thủ tục tách ra để trả lại cho nhà nước theo quy định. Bà Đ1 là người có công trực tiếp bảo quản di sản nên ông bà mong muốn được giao cho vợ chồng để sử dụng chung phần đã thống nhất chia cho ông C.

Về chi phí tố tụng: bi đơn đã nộp đủ tiền chi phí giám định lần 2 là 13.300.000 đồng và chấp nhận chịu, không yêu cầu giải quyết theo pháp luật. Bị đơn đồng ý hoàn lại 6.500.000 đồng tiền chi phí định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ cho nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H2 đồng thời là

người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Duy H1, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Ngọc T2 trình bày: ông H1 và ông C có quan hệ thân thiết với nhau. Chị H2 và anh T2 kết hôn nhưng không có chỗ ở nên khoảng đầu năm 2017 anh chị được ông C bà Đ1 cho mượn đất xây 01 căn nhà trước nhà ông C; cụ T5 thường xuyên ra ăn sáng và ngồi chơi với chị. Cuối năm 2017, sau khi cụ T5 và ông C đo đạc ranh giới xong thì ông C xây bờ rào ngăn cách rồi bảo chị xây nhà ở cho mát mẻ, khi nào ông bà làm được GIẤY mà có nhu cầu, ông bà sẽ bán đất cho. Vì vậy, chị H2 đã nhờ cha đẻ là ông H1 đứng ra giúp vợ chồng xây nhà, khi đó, ông C cũng tham gia xây dựng nhưng cũng không ai ngăn cản cả. Việc nguyên đơn, bị đơn rút yêu cầu thì chị không có ý kiến gì. Trường hợp nếu phải tháo dỡ nhà cửa của vợ chồng thì chị sẽ yêu cầu ông C bà Đ1 trả tiền trị giá nhà lại cho anh chị. Về vấn đề các đương sự hòa giải với nhau tại phiên tòa chị cũng thống nhất, không ý kiến gì. Về phần liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của vợ chồng, chị chấp nhận bồi hoàn cho ông T số tiền 5.500.000 đồng đối với 5,5m² nhà xây trên thửa đất số 18.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị M1 trình bày: bà kết hôn với ông Nguyễn Văn C1 (con trai cả của 2 cụ T5) và sinh được 4 người con gồm Nguyễn Văn D1, Nguyễn Thị A, Nguyễn Văn G, Nguyễn Thị T1. Ông C1 chết năm 2022 không để lại di chúc. Bà thừa nhận việc các cụ có thửa đất khoảng 1000m² tại xóm C xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An mà hiện nay các đương sự đang tranh chấp. Khoảng 1992 – 1993 thì ông C sửa 02 gian ngang nhà cũ mỗi một của các cụ, xây thêm 01 gian phía sau và rồi về ở cùng. Tháng 02/1996, cụ ông xuống nhà hỏi bà có 1.200.000 đồng không để trả nợ cho ông C. Nếu ông bà đưa tiền thì cụ sẽ cắt cho ½ đất nhưng ông bà từ chối. Ít hôm sau, cụ bà cũng đến và đặt vấn đề tương tự nhưng vì ông bà đã có đất sinh sống ổn định tại N nên không có nhu cầu về Nghi Công N2 nữa. Sau này, bà có nghe các cụ nói cắt ½ thửa đất cho ông C. Năm 2007 cụ ông chết; năm 2011, ông T, ông C1 và ông C đã góp công góp của xây lại nhà cửa cho cụ bà ở trên đất hiện nay vẫn còn nhà của cụ. Có lần cụ bà đã đưa cho bà xem GIẤY thửa đất số 18, tờ bản đồ số 36 diện tích 402m² mang tên cụ bà.

Đối với sự việc đo đạc phân chia ranh giới đất năm 2017 thì vợ chồng bà có biết nhưng không được cụ bà, ông T, ông C mời tham gia. Gia đình bà không có nguyện vọng tranh giành đất đai của các cụ vì hiện các con bà đã có chỗ ở đầy đủ. Việc ông C bà Đ1 sử dụng đất là đã có căn cứ hợp lệ các cụ cho. Bà mong ông C, ông T hòa giải để bảo vệ lời trăng trối của cụ ông trước khi chết là muốn con cái hòa thuận, đoàn kết với nhau. Bà đề xuất phương án hòa giải như sau: cắt 100m² đất để làm nhà thờ, ai đứng tên GIẤY cũng được nhưng không mang tên mẹ con bà, phần đất còn lại chia cho ông T ông C; người nào không sử dụng mà bán đi thì phải trích tiền xây dựng nhà thờ; chia cho ông C về phía nhà đã xây dựng với mục đích bảo toàn trị giá tài sản của vợ chồng ông C và chị H2, không được đập phá. Trường hợp ông C ông T không hòa giải được thì đề nghị tòa án giải quyết theo pháp luật và lúc ấy, mẹ con bà sẽ nhận thừa kế phần ông C1 được hưởng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị T1 (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn D1, anh Nguyễn Văn G, chị Nguyễn Thị A) trình bày: các anh chị vắng mặt nhưng hoàn toàn thống nhất với quan điểm của mẹ là bà Hoàng Thị M1 và ngày 22/4/2025 chị T1 có Văn bản trình bày ý kiến thống nhất kết quả hòa giải tại phiên tòa giữa ông C, ông T như phương án bà M1 đề xuất.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H3, bà Nguyễn Thị Văn đồng T6 với trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Toàn bộ thửa đất 696, tờ bản đồ số 01 thuộc xóm C xã N huyện N, tỉnh Nghệ An đã được 02 cụ T5 sử dụng từ trước năm 1958. Đo đạc bản đồ địa chính, thửa đất đôi số hiệu là thửa số 18, tờ bản đồ số 36 diện tích 934,2m². Năm 2010, cụ bà làm thủ tục cấp GIẤY thì tách thành thửa số 10 (diện tích 526,3m²) và thửa số 18 diện tích 407,9m². Việc ông C hiến đất để làm đường đi cho xóm, cho đền là việc làm phù hợp và địa phương đã xây dựng mương trên phần đất đó nên các bà chấp nhận phần đất đó là hiến cho nhà nước. Các bà đồng thuận với các nội dung mà ông C, ông T và chị H2 đã thỏa thuận được tại phiên tòa. Diện tích chính xác như thế nào thì đề nghị Tòa án căn cứ vào thực địa và bản đồ địa chính để cắt chia phù hợp mà không có ý kiến số liệu cụ thể. Phần đất 100m² làm nhà thờ các bà đồng ý giao cho ông C, ông T đứng tên trong GIẤY và đề nghị được định vị tại khu vực giáp với đất ông N1.

Quá trình chuẩn bị xét xử người làm chứng anh Võ Văn T3 trình bày: anh là công chức địa chính xã N từ năm 2016 đến năm 2021. Ngày 09/11/2017, anh cùng chị Trà M2, anh D, ông V1 (nguyên phó chủ tịch xã) được cử tham gia đo đạc xác định mốc giới ranh giới giữa thửa đất số 18 của cụ T5 và thửa đất số 10 của ông C theo yêu cầu tách thửa của gia đình cụ T5. Lúc đo đạc, gia đình cụ T5 có lấy giấy chuyển nhượng đất cho ông C bà Đ1 ra làm căn cứ. Do trên thực địa có giếng khoan của ông C nên các bên thống nhất cắm mốc cho đất ông C tiến sang đất cụ T5 khoảng 0,5m nữa để không phải tháo dỡ tài sản. Sau đó, ông T cầm thước giăng dây và đóng cọc mốc ranh giới rồi cụ T5, ông C, ông T ký vào biên bản giao đất tại thực địa.

Người làm chứng chị Nguyễn Thị Trà M2 và anh Nguyễn Phấn D2 nguyên công chức của UBND xã N đã được cử tham gia đoàn đo đạc ngày 09/11/2017 tại gia đình cụ T5. Anh chị thừa nhận có sự việc đo đạc, cắm mốc, lập và ký biên bản như trình bày của anh T3.

Người làm chứng ông Hồ Viết N trình bày: ông là xóm trưởng xóm D (nay là xóm C) xã N từ năm 2010 đến tháng 9/2015. Trong thời gian làm xóm trưởng, ông cùng với công chức địa chính UBND xã N (ông T7) đã tiến hành đo đất cụ T5 bằng thước dây được 804m² (không đo bờ bụi) và chia đôi ra cho cụ bà ½, vợ chồng ông C ½ (402m²) để họ sử dụng. Việc phân chia không có ai phản đối gì. Ông trực tiếp ký vào hồ sơ cấp GIẤY cho cụ T5 vào năm 2010. Sau này, do phát quang bờ bụi, đo lại bằng máy móc nên diện tích đã tăng thêm.

** Kết quả thẩm định và định giá: trị giá đất 1.000.000 đồng/m²; trên thửa đất số 18 có các tài sản gắn liền thuộc quyền sở hữu của cụ Nguyễn Thị T5 và*

một số tài sản của vợ chồng ông C, vợ chồng chị H2; trên thửa đất số 10 có các tài sản gắn liền do vợ chồng ông C, vợ chồng chị H2 tạo lập.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An phát biểu ý kiến theo quy định tại điều 262 Bộ luật Tố tụng dân sự như sau:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và các đương sự đã tuân thủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: sau khi phân tích các tình tiết của vụ án và các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ, Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận với kết quả hòa giải mà các đương sự đã thống nhất được tại phiên tòa, cụ thể: trích 100m² đất làm di sản thờ cúng; chia cho ông C và ông T phần diện tích đất còn lại thuộc di sản của vợ chồng cụ T5. Đề nghị đình chỉ xét xử phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (về giải quyết các giao dịch chuyển quyền sử dụng đất) và yêu cầu phản tố của bị đơn (về công nhận giao dịch chuyển nhượng đất) các đương sự đã rút tại phiên tòa. Về án phí và chi phí tố tụng: giải quyết theo thỏa thuận của đương sự và quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

Các đương sự tranh chấp về thừa kế thừa đất số 696, tờ bản đồ số 01 diện tích 934,2m² tại xóm C xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An và có đương sự (người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn G, anh Nguyễn Ngọc T2) cư trú ở nước ngoài nên theo quy định tại khoản 3 Điều 35 và Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An thụ lý giải quyết là đúng quy định.

Tại phiên tòa ngày 18/4/2025, các đương sự đề nghị tạm ngừng phiên tòa để hòa giải nên Hội đồng xét xử quyết định tạm ngừng và mở lại phiên tòa vào ngày 26/4/2025 là đúng quy định tại Điều 259 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người vắng mặt có Văn bản trình bày ý kiến thống nhất với kết quả hòa giải tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử chấp nhận sử dụng những tài liệu này để xem xét, giải quyết.

Tại phiên tòa, nguyên rút 01 phần yêu cầu khởi kiện; bị đơn rút yêu cầu phản tố. Hội đồng xét xử thấy: việc rút một phần yêu cầu khởi kiện và yêu cầu phản tố là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên được hội đồng xét xử chấp nhận và áp dụng Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu này.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét nguồn gốc, quá trình sử dụng đất:

Căn cứ vào lời trình bày của đương sự và Công văn số 91/BC-UBND ngày 09/6/2023 của UBND xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An thì có cơ sở xác định: thửa đất số 696 tờ bản đồ số 01 (Bản đồ 1996) diện tích 900m² nay theo đo đạc Bản đồ địa chính là thửa đất số 18 tờ bản đồ số 36 diện tích 934,2m² thuộc xóm C xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An có nguồn gốc là tài sản của vợ chồng cụ Nguyễn Văn

T4 và Nguyễn Thị T5 (tên gọi khác Nguyễn Thị H4) tạo lập từ trước năm 1970. Các cụ còn cho vợ chồng con trai là ông Nguyễn Văn C – bà Nguyễn Thị Đ1 sử dụng chung. Hiện trên đất có các tài sản gắn liền do vợ chồng cụ T5 và vợ chồng ông C (và một số tài sản khác do vợ chồng chị Nguyễn Thị H2 – anh Nguyễn Ngọc T2 được ông C cho phép xây dựng). Vì thửa đất hình thành trước ngày 18/12/1980 nên theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 5 của Quyết định số 34/2024/QĐ-UBND ngày 30/9/2024 của UBND tỉnh N thì 934,2m² đất được công nhận là đất ở.

Căn cứ dữ liệu ghi nhận tại Sổ Địa chính, ngày 28/8/1998 và báo cáo của UBND xã N, thửa đất số 696, tờ bản đồ số 01 đã được UBND huyện N cấp GIẤY lần đầu với diện tích là 900m² (gồm 200m² đất ở và 700m² đất vườn) mang tên chủ sử dụng Nguyễn Văn T4. Theo xác minh tại UBND xã N thì các cụ chưa được địa phương giao GIẤY. Tuy nhiên, cũng chưa có bất kỳ văn bản của cơ quan có thẩm quyền nào thu hồi GIẤY, vì vậy Hội đồng xét xử xác định: toàn bộ thửa đất đã được cấp GIẤY.

Năm 2010, thửa đất được đo tách thành 2 phần: 01 phần diện tích 402m² (được UBND huyện N cấp GIẤY số CH 00878/QĐUB ngày 31/12/2011 cho cụ Nguyễn Thị T5, định danh thửa 696, tờ bản đồ số 01, cấp theo diện chưa phân chia thừa kế) và phần còn lại do vợ chồng ông C bà Đ1 sử dụng. Ngày 17/3/2016, cụ T5 được cấp đổi thành GIẤY số CH 01769 và ghi nhận tại thửa đất số 18, tờ bản đồ số 36 diện tích 407,9m². Phần diện tích vợ chồng ông C sử dụng được định danh là thửa đất số 10, tờ bản đồ số 36 diện tích 526,3m² thì bị đơn làm thủ tục xin cấp GIẤY vào năm 2017 nhưng bị nguyên đơn khiếu nại nên đã bị tạm dừng.

Thực hiện mở đường giao thông nông thôn, ông C bà Đ1 hiến một đất về phía Đ2 và T8 thửa đất số 10 để địa phương xây dựng cơ sở hạ tầng.

[2.2]. Xét yêu cầu chia thừa kế của nguyên đơn.

Cụ Nguyễn Văn T4 chết năm 2007, cụ Nguyễn Thị T5 chết năm 2018 đều không để lại di chúc. Bị đơn trình bày về việc các cụ nợ số tiền 2.700.000 đồng và đã thực hiện việc chuyển nhượng đất để thay thế nghĩa vụ trả nợ nhưng tại phiên tòa bị đơn tự nguyện rút yêu cầu phản tố liên quan đến nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch dân sự của các cụ nên khi phân chia thừa kế trong vụ án này, Hội đồng xét xử không xem xét khấu trừ nghĩa vụ di sản.

Các cụ sinh được 5 người con chung gồm: bà Nguyễn Thị H3, ông Nguyễn Văn C1, ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị V. Năm 2022 ông C1 chết; ông C1 có vợ là bà Hoàng Thị M1 và 4 con Nguyễn Văn D1, Nguyễn Văn G, Nguyễn Thị A và Nguyễn Thị T1. Như vậy, theo quy định tại Điều 651 của Bộ luật Dân sự, những người được quyền thừa kế di sản của các cụ gồm: bà H3, bà M1, anh D1, anh G, chị A, chị T1, ông C, ông T, bà V. Các đương sự thừa nhận chưa bao giờ họp bàn để phân chia di sản thừa kế nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông T, phân chia thừa kế 934,2m² đất nêu trên theo pháp luật.

Tại phiên tòa và ý kiến của những người vắng mặt, tất cả các đương sự đã đồng thuận với nhau về việc phân chia di sản của các cụ theo đó: trích 100m² đất về phía Tây Nam thửa đất số 18 để làm nơi thờ cúng; chia cho ông C toàn bộ diện tích đất thuộc thửa số 10 và một phần thửa đất số 18 trên khu vực đã xây dựng nhà ở và ranh giới xác định là sát với tường nhà của ông C và chị H2; chia cho ông T phần diện tích còn lại tại thửa đất số 18; đồng thời vợ chồng ông C phải tháo dỡ các tài sản gắn liền trên phần đất chia cho ông T. Quá trình sử dụng đất, bà Đ1 có công sức trực tiếp bảo quản di sản và đồng thuận đề nghị giao phần đất chia cho ông C để vợ chồng sử dụng chung. Xét sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Dựa trên kết quả tính toán từ Sơ đồ xem xét thẩm định tại chỗ, Hội đồng xét xử phân chia như sau:

Trích 100m² đất ở tại phía Tây Nam thửa số 18 làm di sản thờ cúng, giao cho các đương sự sử dụng chung vào mục đích xây dựng nhà thờ, do ông T và ông C đứng tên đăng ký quyền sử dụng đất. Quyền và nghĩa vụ xây dựng nhà thờ thuộc về ông C; những người thừa kế khác có quyền nhưng không có nghĩa vụ đóng góp công sức và vật chất vào việc xây dựng nhà thờ.

Chia cho ông C bà Đ1 23,4m² đất ở tại thửa đất số 18 và 526,3m² đất ở tại thửa số 10 tổng trị giá 549.700.000 đồng. Ông C bà Đ1 có nghĩa vụ tháo dỡ bờ tường rào ngăn cách + di dời cây cối trên thửa đất số 18 mà không được bồi hoàn trị giá đồng thời thực hiện các thủ tục để hiến 42,2m² đất đường giao thông nông thôn.

Chia cho ông T 284,5m² đất ở tại phần còn lại của thửa đất số 18 trị giá 284.500.000 đồng.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với nhau và với cơ quan có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Người đang cầm giữ GIẤY có nghĩa vụ giao nộp GIẤY cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi làm thủ tục phân chia thừa kế theo bản án.

** Đối với di sản là 01 ngôi nhà cấp IV và 01 giếng khơi gắn liền trên đất thửa đất số 18 thì do các đương sự không yêu cầu phân chia nên Hội đồng xét xử không xem xét.*

[2.3]. Về các chi phí tố tụng: nguyên đơn, bị đơn đồng thuận chịu toàn bộ chi phí giám định đã nộp, không yêu cầu tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét. Các đương sự thỏa thuận được về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nên cần chấp nhận: buộc ông C bà Đ1 chịu 6.500.000 đồng; ông T chịu 6.500.000 đồng; do ông T đã nộp toàn bộ chi phí nên ông C bà Đ1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông T 6.500.000 đồng.

[3]. Vấn đề khác: đối với ngôi nhà của ông C bà Đ1 xây dựng lấn sang thửa đất 36, tờ bản đồ số 36 thuộc xóm C xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An thì ông C bà Đ1 có quyền và nghĩa vụ thương lượng với chủ sử dụng thửa đất số 36 để xử lý phù hợp khi thực hiện các thủ tục cấp GIẤY theo quy định của pháp luật.

[4]. Về án phí: ông C bà Đ1 là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí.

Ông T phải chịu án phí đối với phần tài sản được phân chia tương ứng với tổng trị giá là 284.500.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Điều 26; Điều 37; Điều 38; Điều 39; Khoản 1 Điều 147; Điều 158; Điều 166; Điều 218; Điều 235; Điều 244; Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Điều 649, Điều 650, Điều 651, Điều 660 của Bộ luật Dân sự 2015.

Điều 27 và Điều 137 của Luật Đất đai 2024.

Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15, 27 Nghị quyết 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]. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T về việc:

- Tuyên vô hiệu giao dịch mượn quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C – bà Nguyễn Thị Đ1 và ông Nguyễn Duy H1 + anh Nguyễn Ngọc T2 + chị Nguyễn Thị H2 đồng thời tuyên buộc gia đình ông H1, anh T2, chị H2 phải tháo dỡ các công trình xây dựng trái phép là ngôi nhà cấp 3 để trả lại diện tích 250m² tại thửa đất 696, tờ bản đồ số 01 (bản đồ 299) thuộc xóm C xã N cho ông T và các đồng thừa kế.

- Tuyên vô hiệu giao dịch chuyển nhượng ghi nhận tại Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa cụ T5 với vợ chồng ông C bà Đ1.

[2]. Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn C về việc: công nhận giao dịch chuyển nhượng đất (thửa số 10) năm 1993 giữa vợ chồng cụ Nguyễn Văn T4 – cụ Nguyễn Thị T5 với vợ chồng ông Nguyễn Văn C - bà Nguyễn Thị Đ1 (trị giá 1.200.000 đồng); công nhận giao dịch chuyển nhượng đất (thửa số 18) năm 1995 giữa vợ chồng cụ Nguyễn Văn T4 – cụ Nguyễn Thị T5 với vợ chồng ông Nguyễn Văn C - bà Nguyễn Thị Đ1 (trị giá 1.700.000 đồng); nếu giao dịch vô hiệu thì đề nghị tuyên vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là trả lại số tiền 2.900.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông C bà Đ1.

[3]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chia di sản thừa kế của cụ Nguyễn Văn T4 – cụ Nguyễn Thị T5 đối với thửa đất số 696 tờ bản đồ số 01 (Bản đồ 299) nay là thửa đất số 18 + thửa đất số 10 tờ bản đồ số 36 diện tích 934,2m² đất ở thuộc xóm C xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An theo sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa, cụ thể như sau:

- Trích 100m² đất ở làm di sản thờ cúng giao cho các đồng thừa kế gồm ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H3, bà Nguyễn Thị V, bà Hoàng Thị M1, anh Nguyễn Văn D1, anh Nguyễn Văn G, chị Nguyễn Thị T1, chị Nguyễn Thị A sử dụng chung vào mục đích xây dựng nhà thờ cúng. Quyền và nghĩa vụ xây dựng nhà thờ thuộc về ông C; những người thừa kế khác có quyền nhưng không có nghĩa vụ đóng góp công sức và vật chất vào việc xây dựng nhà thờ. Trên sơ đồ phân chia ký hiệu là S5 và định vị bởi các điểm S-X-V-T-S.

- Chia cho ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Đ1 23,4m² đất tại thửa đất số 18 và 526,3m² đất tại thửa số 10 trị giá 549.700.000 đồng. Ông C bà Đ1 có nghĩa vụ tháo dỡ bờ tường ngăn cách xây taplo năm 2017 (dài 6,24m+0,28m+10,5m+2m+16,59m) và di dời cây cối (gồm 01 cây bơ, 03 cây mít, 01 cây nhãn) trên phần đất phân chia cho ông T mà không được bồi hoàn trị giá. Trên sơ đồ phân chia ký hiệu là S1+S3 và định vị bởi các điểm P-G-H-I-K-A-C-D-E-F-L-M-N-O-P.

Ông C bà Đ1 có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục để hiến 42,2m² đất ở làm đường giao thông nông thôn. Trên sơ đồ ký hiệu là S2 + S4 và được gạch chéo để phân biệt. Trong đó:

S2 (38,2m²) có các kích thước cạnh gồm: 0,44m+4,94m+1,15m+0,3m+2,86m+1,62m+2,17m+2,5m +6,46m+3,8m+17,69m+1,1m+37,62m+4,39m.

S4 (4m²) có các kích thước cạnh gồm: 9,19m+11,98m+2,9m.

- Chia cho ông Nguyễn Văn T 284,5m² đất ở tại phần còn lại của thửa đất số 10 trị giá 284.500.000 đồng. Trên sơ đồ phân chia ký hiệu là S6 và định vị bởi các điểm L-P-Q-R-X-V-L.

Sơ đồ phân chia thể hiện như sau:

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với nhau và với cơ quan có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Người nào đang cầm giữ GIẤY có nghĩa vụ giao nộp GIẤY cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi làm thủ tục phân chia thừa kế theo bản án.

- Chị Nguyễn Thị H2 có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 5.500.000 đồng tương ứng với diện tích đất 5,5m² xây dựng nhà trên thửa đất số 10 cho ông Nguyễn Văn T.

[4]. Về chi phí tố tụng:

- Không giải quyết chi phí giám định tư pháp.

- Ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Đ1 phải hoàn lại cho ông Nguyễn Văn T số tiền 6.500.000 (Sáu triệu năm trăm ngàn) đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền chi phí tố tụng và tiền hoàn trả) cho đến khi thi hành án xong, bên thi

hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[5]. Về án phí: Miễn án phí cho ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Đ1. Trả lại cho ông Nguyễn Văn C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004416 ngày 27/9/2023 do Cục Thi hành án dân sự tỉnh Nghệ An phát hành.

Ông Nguyễn Văn T phải chịu 14.225.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.500.000 đồng tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0012900 ngày 12/6/2023 do Cục Thi hành án dân sự tỉnh Nghệ An phát hành. Ông T còn phải nộp 12.725.000 (Mười hai triệu bảy trăm hai mươi lăm ngàn) đồng tiền án phí.

[6]. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Bản án này 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, 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, 7, 7a và 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;
- VKSND T. Nghệ An;
- Cục THADS T. Nghệ An;
- Lưu Hồ sơ, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

LƯU THỊ HỒNG THỂ