TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HÀ TĨNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 56/2025/DS-ST
Ngày: 30-9-2025
V/v "Tranh chấp chia di sản thừa kế; Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ TĨNH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Bùi Quang Năng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Thái Linh

Bà Trần Thị Kim Phương

- ***Thư ký phiên toà***: Bà Nguyễn Thảo Chi - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh tham gia phiên toà: Bà: Dương Thị Thanh Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 19/2025/TLST-DS ngày 06 tháng 3 năm 2025 về việc *"Tranh chấp chia di sản thừa kế; Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và huỷ Giấy CNQSD đất"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 77/2025/QĐXX-DSST ngày 11/9/2025, Quyết định hoãn phiên tòa dân sự sơ thẩm số 69/2025/QĐST ngày 22/9/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Trọng C, sinh năm 1953; địa chỉ: Thôn A, xã X, huyện N (nay là xã N), tỉnh Hà Tĩnh. *(Có đơn xin xét xử vắng mặt)*

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Trọng C: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1995; địa chỉ: Tổ dân phố P, thị trấn L, huyện T (nay là xã L), tỉnh Hà Tĩnh. *(Có mặt)*

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm: 1957 và bà Phạm Thị O, sinh năm 1959; cùng trú tại: Thôn A, xã X, huyện N (nay là xã N), tỉnh Hà Tĩnh. *(Ông T1 có đơn xin xét xử vắng mặt, bà O vắng mặt)*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Trần Thị Thanh H, sinh năm: 1988 – Luật sư Văn phòng L5, địa chỉ: Số C, đường L, phường T,

thành phố V (nay là Phường T) tỉnh Nghệ An. *(Có mặt)*

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Lê Thị Minh N, sinh năm 1951; địa chỉ: Thôn A, xã X, huyện N (nay là xã N), tỉnh Hà Tĩnh. *(Có đơn xin xét xử vắng mặt)*

+ Ông Nguyễn Đức T2, sinh năm: 1980; địa chỉ: Thôn A, xã X, huyện N (nay là xã N), tỉnh Hà Tĩnh. *(Vắng mặt)*

+ Chị Nguyễn Thị Minh N1, sinh năm: 1974; địa chỉ: Xã E, huyện K (nay là xã D), tỉnh Đắk Lắk. *(Vắng mặt)*

+ Chị Nguyễn Thị Hằng N2, sinh năm: 1976; địa chỉ: Thôn A, xã X, huyện N (nay là xã N), tỉnh Hà Tĩnh. *(Vắng mặt)*

+ Nguyễn Thị Thanh T3, sinh năm: 1982; địa chỉ: phường T, thành phố H (nay là phường T), tỉnh Hà Tĩnh. *(Vắng mặt)*

+ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1951; địa chỉ: Tổ C, ấp E, S, T,(nay là xã T), Đồng Nai. *(Vắng mặt)*

+ Ông Nguyễn Ngọc M, sinh năm 1954; địa chỉ: Khu phố X, V, T (nay là xã V), tỉnh Thanh Hóa. *(Vắng mặt)*

+ Anh Nguyễn Tiến G, sinh năm 1965; địa chỉ: Thôn A, xã X, huyện N (nay là xã N), tỉnh Hà Tĩnh. *(Vắng mặt)*

+ Bà Nguyễn Thị Tường V, sinh năm 1968; địa chỉ: Số nhà C, đường V, phường T, thành phố V, (nay là Phường T), tỉnh Nghệ An. *(Vắng mặt)*

+ Nguyễn Hải A, sinh năm 1970; địa chỉ: Số nhà E, đường A, khu phố F, phường P, thành phố T (nay là phường T), tỉnh Bình Dương. *(Vắng mặt)*

+ Nguyễn Thị L, sinh năm: 1978; địa chỉ: Thôn A, xã X, huyện N (nay là xã N), tỉnh Hà Tĩnh. *(Vắng mặt)*

+ Nguyễn Thị Bằng T4, sinh năm: 2006; địa chỉ: Thôn A, xã X, huyện N (nay là xã N), tỉnh Hà Tĩnh. *(Vắng mặt)*

+ Nguyễn Quốc B, sinh năm: 2008; địa chỉ: Thôn A, xã X, huyện N (nay là xã N), tỉnh Hà Tĩnh. *(Vắng mặt)*

Đại diện theo pháp luật của cháu Nguyễn Quốc B là bà Nguyễn Thị L - mẹ đẻ.

+ Nguyễn Phi H1, sinh năm: 1987; địa chỉ: Tổ dân phố C, phường C, thành phố C, (nay là phường B), tỉnh Khánh Hòa. *(Vắng mặt)*

+ Nguyễn Thị Quỳnh C1, sinh năm: 1990; địa chỉ: Lô A, Chung cư X, Hẻm B N, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường R, thành phố Hồ Chí Minh) *(Vắng mặt)*

+ UBND xã N, tỉnh Hà Tĩnh. *(Vắng mặt)*

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, trình bày của các đương sự và các tài liệu có tại hồ sơ, vụ án có nội dung như sau:

** Nguyên đơn ông Nguyễn Trọng C và người đại diện theo uỷ quyền của ông C ông Nguyễn Hữu T5 thống nhất trình bày:*

Ông Nguyễn X (sinh năm: 1917, đã chết năm: 1989) và bà Trần Thị N3 (sinh năm: 1918, đã chết năm: 2007), lấy nhau sinh ra được các người con gồm:

Nguyễn Minh Q (sinh năm: 1942, đã chết năm: 1967 không có vợ con), Nguyễn Ngọc S (sinh năm: 1942), Nguyễn Thị Kim L1 (sinh năm: 1946, đã chết), Nguyễn Thị L (sinh năm: 1951), Nguyễn Trọng C (sinh năm: 1953), Nguyễn Ngọc M (sinh năm: 1954), Nguyễn Viết T6 (sinh năm: 1958, đã chết năm 2022), Nguyễn Văn T1 (sinh năm: 1957).

Trong thời kỳ hôn nhân bố mẹ ông Nguyễn Trọng C là cụ X và cụ N3 đã tạo lập được khối tài sản chung là 01 mảnh đất thuộc thửa số 108, tờ bản đồ số 01, có diện tích: 2650m^2, tại địa chỉ: Thôn A, xã X, huyện N (nay là xã N), tỉnh Hà Tĩnh. Đến năm 1989 và năm 2007 cụ X và cụ N3 lần lượt qua đời không để lại di chúc.

Sau khi bố mẹ ông Nguyễn Trọng C chết ông Nguyễn Văn T1 là người trực tiếp trông nom quản lý thửa đất số 108, tờ bản đồ số 01, trên đất thời điểm đó ngoài căn nhà ông T1 xây còn có 01 căn nhà tình nghĩa do nhà nước xây cho mẹ ông Nguyễn Trọng C ở, sau đó được anh em sửa chữa thành nhà thờ.

Năm 2006, ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Thị O đã tự ý đi kê khai cấp GCN QSD đất đối với thửa đất của bố mẹ ông Nguyễn Trọng C nêu trên mà không có văn bản về thừa kế cũng như các anh chị em trong gia đình đều không biết việc ông T1, bà O làm thủ tục cấp bìa. Vợ chồng ông T1, bà O được cấp GCN QSD đất đối với thửa đất số 108, tờ bản đồ số 01, diện tích 2650m^2, do Chủ tịch UBND huyện N cấp ngày 21/03/2006, số vào sổ cấp GCN số H-01786. Thời điểm này cụ Trần Thị N3 đang ở với gia đình ông Nguyễn Trọng C, sức khỏe của cụ rất yếu chỉ nằm được một chỗ. Đến năm 2022, ông Nguyễn Văn T1, bà Phạm Thị O lại tiếp tục làm thủ tục và được UBND huyện N cấp đổi GCN QSD đất thành thửa số 447, tờ bản đồ số 38, diện tích 3036m^2, số vào sổ cấp GCN CH02589, ngày 28/10/2022.

Việc ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Thị O tự ý làm thủ tục và được UBND huyện N cấp GCN QSD đất mẹ và các anh chị em trong gia đình ông Nguyễn Trọng C không hề hay biết, mãi đến bây giờ khi anh em không hòa giải được về việc chia di sản thừa kế của bố, mẹ để lại thì ông Nguyễn Trọng C mới biết là đất đã được cấp bìa cho ông T1, bà O và hồ sơ cấp bìa dựa trên Hợp đồng chuyển nhượng từ mẹ tôi bà Trần Thị N3 sang cho vợ chồng ông T1, bà O. Hợp đồng chuyển nhượng này không hợp pháp vì: Lúc đó cụ Trần Thị N3 đã 91 tuổi, không biết chữ lại đang rất yếu và cụ đã mất 1 năm sau đó, hợp đồng chuyển nhượng từ mẹ sang con trong khi mẹ ông Nguyễn Trọng C không biết chữ nhưng thời điểm đó không có ai làm chứng việc mẹ ông Nguyễn Trọng C tự nguyện lăn tay vào hợp đồng chuyển nhượng, UBND xã cũng không chứng thực việc đó, anh em ông Nguyễn Trọng C và mẹ chỉ để cho chú, mự ở tạm trên đất chứ không cho bán hay làm bìa đỏ đứng tên chú mự.

Do bố mẹ ông Nguyễn Trọng C chết không để lại di chúc nên phần di sản thừa kế là thửa đất số 108, tờ bản đồ số 01, diện tích 2650m^2 được chia theo

pháp luật, tuy nhiên từ trước đến nay chưa có việc phân chia di sản thừa kế đối với thửa đất này. Các ngày 02/10/2024 và 16/10/2024 UBND xã X có tổ chức 2 đợt hòa giải để giải quyết vấn đề về di sản thừa kế do hai cụ X và cụ N3 để lại nhưng các anh em trong gia đình đều không thống nhất được hướng giải quyết.

Việc UBND huyện N cấp GCN QSD đất cho ông Nguyễn Văn T1, bà Phạm Thị O là do ông T1, bà O tự ý đi kê khai không có bất kỳ văn bản thoa thuận nào của những người thừa kế và ý chí, sự tự nguyện của cụ Trần Thị N3 cũng không có. Cho nên việc UBND huyện N cấp GCN QSD đất số AĐ 455748 ngày 21/03/2006 là trái với quy định của pháp luật.

Vì vậy để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, căn cứ vào các quy định của pháp luật tôi đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh giải quyết cho ông Nguyễn Trọng C những yêu cầu sau:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/02/2006 từ cụ bà Trần Thị N3 sang cho ông Nguyễn Văn T1, bà Phạm Thị O vô hiệu.

2. Hủy GCN QSD đất số phát hành AĐ 455748, số vào sổ cấp GCN H01786 do UBND huyện N cấp cho ông Nguyễn Văn T1, bà Phạm Thị O ngày 21/03/2006.

3. Hủy GCN QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DD 685782, số vào sổ cấp GCN CH02589 do UBND huyện N cấp cho ông Nguyễn Văn T1, bà Phạm Thị O ngày 28/10/2022 và các biến động sang tên từ ông Nguyễn Văn T1, bà Phạm Thị O cho các con của ông T1, bà O (nếu có).

4. Chia thừa kế theo pháp luật cho tôi Nguyễn Trọng C và các đồng thừa ke đối với thửa đất số 108, tờ bản đồ số 01, diện tích: 2650m^2, tại địa chỉ thôn A, xã X, huyện N, tỉnh Hà Tĩnh.

Tại phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, chứng cứ và hoà giải ngày 11/9/2025 và tại phiên tòa, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện rút toàn bộ nội dung đơn khởi kiện mà Tòa án đã thụ lý theo thông báo thụ lý số 19/2025/TLST-DS ngày 06/3/2025 gồm:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/02/2006 từ cụ bà Trần Thị N3 sang cho ông Nguyễn Văn T1, bà Phạm Thị O vô hiệu.

2. Hủy GCN QSD đất số phát hành AĐ 455748, số vào sổ cấp GCN H01786 do UBND huyện N cấp cho ông Nguyễn Văn T1, bà Phạm Thị O ngày 21/03/2006.

3. Hủy GCN QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DD 685782, số vào sổ cấp GCN CH02589 do UBND huyện N cấp cho ông Nguyễn Văn T1, bà Phạm Thị O ngày 28/10/2022 và các biến động sang tên từ ông Nguyễn Văn T1, bà Phạm Thị O cho các con của ông T1, bà O (nếu có).

4. Chia thừa kế theo pháp luật cho tôi Nguyễn Trọng C và các đồng thừa ke đối với thửa đất số 108, tờ bản đồ số 01, diện tích: 2650m^2, tại địa chỉ thôn A, xã X, huyện N, tỉnh Hà Tĩnh.

Nguyên đơn ông Nguyễn Trọng C đề nghị ông Nguyễn Văn T1 cắt một phần diện tích đất có diện tích cụ thể 21,2m^2 tại thửa đất số 502, tờ bản đồ số 38, địa chỉ: tại thôn A, xã X, huyện N (nay là xã N), tỉnh Hà Tĩnh, có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp nhà thờ dài 1,76m; phía Tây giáp nhà thờ dài 13,1m; phía Đông giáp thửa đất 502 của ông Nguyễn Văn T1 dài 13,44m; phía Nam giáp đường giao thông dài 1,26m để anh em làm nơi thờ cúng ông bà cha mẹ. Trên phần diện tích 21,2m² cắt từ thửa đất số 502, tờ bản đồ số 38 có 01 cây mít của ông Nguyễn Văn T1, ông C tự nguyện thanh toán giá trị tài sản 01 cây mít trên phần diện tích đất đó với giá trị là: 1.260.000 đồng.

** Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Văn T1, bà Phạm Thị O trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất của cha mẹ ông Nguyễn Văn T1 là ông Nguyễn X, sinh năm 1917 (chết năm 1989) và mẹ là bà Trần Thị N3, sinh năm 1918 (chết năm 2007) ở từ năm 1969 nhưng các giấy tờ liên quan đều mang tên của mẹ ông Nguyễn Văn T1 là bà Trần Thị N3. Bà N3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/10/1996. Từ năm 1989 đến nay ông Nguyễn Văn T1 đã ở tại thửa đất của bố mẹ. Sau đó đến năm 2006 bà N3 đã làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất sang cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Thị O. Khi bà Trần Thị N3 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Thị O ông C có cầm tay bà N3 để lăn tay của mẹ vào hợp đồng chuyển nhượng và có vợ của ông C chứng kiến, thời điểm đó bà N3 đang ở cùng ông C. Đến ngày 21/3/2006 vợ chồng ông Nguyễn Văn T1 được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ chứng nhận quyền sử dụng đất: H-01786 thửa đất số 108, tờ bản đồ số 01, diện tích 2800m^2 tại Thôn A, xã X, huyện N (nay là xã N), tỉnh Hà Tĩnh. Năm 2022 vợ chồng ông Nguyễn Văn T1 cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH: 02589 thửa đất số 447, tờ bản đồ số 38 diện tích 3036,0m^2, thửa đất tại Thôn A, xã X, huyện N, tỉnh Hà Tĩnh. Đến năm 2024 vợ chồng ông Nguyễn Văn T1 đã tặng cho 02 con là Nguyễn Phi H1, sinh năm 1986 với diện tích đất khoảng 500m^2 và tặng cho con gái là Nguyễn Thị Quỳnh C1, sinh năm 1990 với diện tích đất khoảng 600m^2. Anh H1 và chị C1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa sử dụng. Trên thửa đất hiện nay đang tranh chấp có 01 nhà cấp 4 và 01 nhà thờ họ 180,9m^2 đã tách riêng ra và xây hàng rào xung quanh. Ông X và bà N3 có 08 người con gồm: Nguyễn Ngọc S (chết bà và năm 2025); Nguyễn Minh Q (chết 1967); Nguyễn Thị Kim L1 (không rõ năm mất); Nguyễn Thị L; Nguyễn Trọng C; Nguyễn Ngọc M; Nguyễn Viết T6 (chết năm 2022); và Nguyễn Văn T1.

Ngày 7/5/2025, ông Nguyễn Văn T1 có đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện chia thừa kế đối với phần di sản của ông Nguyễn X (chết năm 1989) để lại tại thửa đất nêu trên do hết thời hiệu khởi kiện chia thừa kế.

Những hồ sơ tài liệu mà nguyên đơn ông Nguyễn Trọng C cung cấp cho Toà án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh, yêu cầu huỷ tất cả các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1, bà O và các biến động sang tên từ ông Nguyễn Văn T1, bà Phạm Thị O cho các con của ông T1, bà O là không đúng pháp luật về quyền

thừa kế chuyển nhượng đất của mẹ cho con, gia đình ông nên ông T1 không đồng ý.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T1 cung cấp 01 biên bản họp gia đình vào ngày 19/8/2005. Tham gia cuộc họp gồm có 10 người (bà Trần Thị N3, anh cả Nguyễn Ngọc S, vợ Lê Thị N; anh Nguyễn Trọng C, vợ Đinh Thị L2; anh Nguyễn Ngọc M, vợ Phạm Thị L3, anh Nguyễn Văn T7; Nguyễn Văn T1, vợ Phạm Thị O) và vắng mặt bà Nguyễn Thị L1, Nguyễn Thị L với nội dung: Hiện nay mẹ đã già yếu nên anh em họp bàn, thỏa thuận và nhất trí chuyển tên thửa đất của mẹ Trần Thị N3 cho con trai là Nguyễn Văn T1 và vợ là Phạm Thị O được quyền sử dụng 3450 m² đất bao gồm, 200 m² đất ở lâu dài, 2450 m² đất vườn và 800 m² đất sản xuất nông nghiệp. Có xác nhận của thôn trưởng và UBND xã X.

Tại phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, chứng cứ và hoà giải ngày 11/9/2025 và tại phiên toà, bị đơn ông Nguyễn Văn T1 nhất trí với ý kiến của nguyên đơn ông Nguyễn Trọng C, cắt một phần diện tích đất có diện tích cụ thể 21,2m^2 tại thửa đất số 502, tờ bản đồ số 38, địa chỉ: tại thôn A, xã X, huyện N (nay là xã N), tỉnh Hà Tĩnh, có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp nhà thờ dài 1,76m; phía Tây giáp nhà thờ dài 13,1m; phía Đông giáp thửa đất 502 của ông Nguyễn Văn T1 dài 13,44m; phía Nam giáp đường giao thông dài 1,26m để anh em làm nơi thờ cúng ông bà cha mẹ.

** Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Minh N, chị Nguyễn Thị L trình bày:* Thống nhất với quan điểm của nguyên đơn ông Nguyễn Trọng C và nhất trí với phương án cắt một phần diện tích đất 21,16m^2 tại thửa đất số 502, tờ bản đồ số 38, địa chỉ: tại thôn A, xã X, huyện N (nay là xã N), tỉnh Hà Tĩnh để làm nơi thờ cúng ông bà cha mẹ.

** Tại Văn bản số 234/UBND-ĐC ngày 18/3/2025, UBND xã X, huyện N trình bày:*

1. Hồ sơ lưu trữ

- Theo bản đồ 299: Thuộc thửa 108, tờ bản đồ 01, diện tích 2650 m^2; loại đất: Thổ cư; chủ sử dụng: "ông X".

- Theo sổ 05: Thuộc thửa 108, tờ bản đồ 01, diện tích 2800 m^2, chủ sử dụng mang tên: bà Trần Thị N3.

- Theo bản đồ địa chính năm 2014, thửa đất thuộc thửa 447, tờ bản đồ số 38, diện tích 3036 m^2; Sau khi chỉnh lý thuộc thửa 502, tờ bản đồ số 38, diện tích 1904 m^2

2. Về nguồn gốc thửa đất:

- Thửa đất được vợ chồng ông Nguyễn X và bà Trần Thị N3 sử dụng vào mục đích đất ở từ khoảng năm 1969, liên tục, ổn định, sau khi ông Nguyễn X và bà Trần Thị N3 qua đời thì được ông Nguyễn Văn T1 (là con trai) tiếp quản sử dụng cho đến nay.

3. Về quá trình sử dụng đất:

- Thửa đất được cấp GCN QSD đất lần đầu năm 1996, thuộc thửa 108, tờ

bản đồ số 01, số vào sổ 277, chủ sử dụng mang tên: Trần Thị N3.

- Ngày 28/10/2022 thửa đất được cấp đổi GCN QSD đất, thuộc thửa 447, tờ bản đồ số 38, diện tích 3036 m^2 (đất ở: 1640 m^2; đất CLN: 1432.0 m^2). Chủ sử dụng mang tên: ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Thị O, Giấy chứng nhận có số phát hành: DD 685782; số vào số: 02589.

- Ngày 03/8/2023, thửa đất được chuyển mục đích 300 m^2 từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở theo Quyết định số 2812/QĐ-UBND ngày 03/8/2023.

- Ngày 29/5/2024 ông Nguyễn Văn T1 thực hiện tách thửa đất trên thành 03 thửa: Thửa 502 diện tích 1904 m^2; thửa 503 diện tích 532 m^2; thửa đất 504 diện tích 600m^2

- Ngày 06/6/2024 ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Thị O tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Phi H1 đối với thửa 503, tờ bản đồ 38, Hợp đồng tặng cho được UBND xã X chứng thực ngày 06/6/2024, số chứng thực: 155 quyển số 01/2024/SCT-HĐ,GD. Ông Nguyễn Phi H1 được Văn phòng đăng ký đất đai cấp GCN QSD đất số DP 637723, ngày 19/7/2024, thửa 503, tờ bản đồ 38, diện tích 532 m^2 (đất ở: 200 m^2; đất CLN: 332.0 m^2).

- Ngày 11/6/2024 ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Thị O tặng cho quyền sử dụng đất bà Nguyễn Thị Quỳnh C1 đối với thửa 504, tờ bản đồ 38, Hợp đồng tặng cho được UBND xã X chứng thực ngày 11/6/2024, số chứng thực: 159 quyển số 01/2024/SCT-HĐ,GD. Bà Nguyễn Thị Quỳnh C1 được Văn phòng đăng ký đất đai cấp GCN QSD đất số DP 637724, ngày 19/7/2024, thửa 504, tờ bản đồ 38, diện tích 600 m^2 (đất ở: 200 m^2; đất CLN:400 m^2).

Quá trình đo đạc bản đồ địa chính, gia đình đã thống nhất tách ngôi nhà tình nghĩa ra thành thửa riêng, nay thuộc thửa 448, tờ bản đồ số 38, diện tích 180.9 m^2, ngôi nhà tình nghĩa và phần đất này được tách từ thửa đất gốc.

** Tại văn bản số 4911/UBND-NNMT ngày 07/5/2025 UBND huyện N trình bày:*

1.1. Về nguồn gốc thửa đất liên quan đến tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất.

Thửa đất có nguồn gốc do ông Nguyễn X và bà Trần Thị N3 (là cha, mẹ đẻ của ông Nguyễn Trọng C và ông Nguyễn Văn T1) sử dụng trước ngày 18/12/1980. Theo bản đồ 299 xã X thuộc thửa đất số 108, tờ bản đồ 01, diện tích 2650m^2; tại Sổ mục kê lập năm 1986 thể hiện số thửa 108, tờ bản đồ 01, diện tích 2650m^2 loại đất Thổ cư, ký hiệu chữ "T" chủ sử dụng mang tên "ông X" (bố đẻ của ông Nguyễn Trọng C và ông Nguyễn Văn T1). Ông Nguyễn X chết năm 1989.

Thực hiện chủ trương giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo tinh thần Nghị định 64-CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ, Ban quản lý đất đai tỉnh H đã ban hành Hướng dẫn số 01-HD/QLĐĐ ngày

05/01/1994 hướng dẫn về việc tổ chức, xét duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; Tại mục 1, B, mục V. Tổ chức triển khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bản Hướng dẫn nêu rõ: *UBND xã phường tổ chức cho tất cả các chủ sử dụng ruộng đất tự kê khai đăng ký quyền sử dụng đất do mình sử dụng. Cán bộ địa chính xã có trách nhiệm cùng Hội đồng giao đất hướng dẫn chủ sử dụng đất kê khai đúng các nội dung theo yêu cầu của việc cấp giấy chứng nhận".*

Thực hiện chủ trương bà Trần Thị N3 đã thực hiện kê khai, đăng ký, thửa đất 108, tờ bản đồ số 01, loại bản đồ 299, diện tích 2650 m^2, trong đó 200m^2 đất ở, 2450m^2 đất vườn;

Trên cơ sở kê khai đăng ký, ngày 15/10/1996 UBND huyện N đã cấp Giấy CNQSD đất số L 597152, chủ sử dụng đất mang tên bà Trần Thị N3, tổng diện tích 3450m^2 bao gồm cả đất ở và đất sản xuất nông nghiệp, trong đó: thửa đất số 108, tờ bản đồ 01, diện tích 2650m^2 (200 m^2 đất ở, 2450m^2 đất vườn), vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 277 QSDĐ; Tại thời điểm đó, trong gia đình không xảy ra tranh chấp, không có ý kiến hay đơn thư khiếu nại, kiến nghị gì liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà Trần Thị N3.

Ngày 20/02/2006, bà Trần Thị N3 thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng con trai là ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Thị O; được UBND huyện cấp GCNQSD đất số AĐ 455748 ngày 21/3/2006.

- Ngày 26/6/2020, thửa đất số 108, tờ bản đồ số 01, loại bản đồ 299 được UBND huyện công nhận lại 1300 m^2 đất trồng cây lâu năm sang đất ở theo Quyết định số 542/QĐ-UBND ngày 26/3/2020 của UBND huyện. Diện tích đất ở sau khi công nhận lại là 1500 m^2

- Về thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Thị O: Ngày 20/10/2021, ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Thị O có đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Ngày 28/10/2022, ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Thị O được UBND huyện N cấp đổi Giấy CNQSĐ số DD 685782 thuộc thửa đất số 447, tờ bản đồ số 38, bản đồ đo đạc năm 2014, diện tích 3036 m^2 (mục đích sử dụng đất ở: 1604 m^2, đất trồng cây lâu năm: 1432 m^2) địa chỉ thửa đất: thôn A, xã X, huyện N, tỉnh Hà Tĩnh.

Ngày 03/8/2023 ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Thị O được chuyển mục đích sử dụng từ 300 m^2 đất trồng cây lâu năm sang mục đích đất ở tại nông thôn; thuộc một phần thửa đất số 447, tờ bản đồ số 38, bản đồ địa chính xã X đo đạc năm 2014 theo Quyết định số 2812/QĐ-UBND ngày 03/8/2023 của UBND huyện; Diện tích thửa đất số 447, tờ bản đồ số 38, sau khi chuyển mục đích sử dụng đất: 3036 m^2, trong đó: đất ở tại nông thôn: 1904 m^2, đất trồng cây lâu năm: 1132 m^2.

Ngày 29/5/2024 ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Thị O thực hiện tách Thửa đất số 447, TBĐ số 38, diện tích 3036m^2 được tách thành 03 thửa: Thửa đất số 502, TBĐ số 38, diện tích 1904 m^2; thửa đất số 503, TBĐ số 38, diện tích

532 m^2 và thửa đất số 504, TBĐ số 38, diện tích 600 m^2.

Ngày 06/6/2024 ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Thị O thực hiện tặng cho con trai Nguyễn Phi H1 thửa đất số 503, tờ bản đồ số 38, diện tích 532 m^2 (đất 200m^2; đất CLN 332m^2) được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh cấp GCNQSD đất số DP 637723 ngày 19/7/2024; Ngày 11/6/2024 ông Nguyễn Văn T8 và bà Phạm Thị O thực hiện tặng cho con gái Nguyễn Thị Quỳnh C1 thửa đất số 504, tờ bản đồ số 38, diện tích 600 m^2 (đất 200m^2; đất CLN 400m^2) được được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh cấp GCNQSD đất số DP 637724 ngày 19/7/2024; Thửa đât sô 502, TBĐ số 38, diện tích 1904 m^2 do ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Thị O sử dụng được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh cấp GCNQSD đất số DP 637722 ngày 19/7/2024.

2. Về quan điểm giải quyết vụ việc của UBND huyện.

Việc ông Nguyễn Trọng C, địa chỉ: TDP P, TT L, huyện T (nay là xã L), tỉnh Hà Tĩnh khởi kiện yêu câu tuyên bố hợp đông chuyên nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/02/2006 từ cụ bà Trần Thị N3 sang cho ông Nguyễn Văn T1, bà Phạm Thị O vô hiệu; đề nghị tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 455748, số vào sổ cấp GCN H 01786 do UBND huyện N cấp ngày 21/3/2006 cho ông Nguyên Văn T9 và bà Phạm Thị O; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD685782, số vào sổ cấp GCN CH02589 do UBND huyện cấp ngày 28/10/2022 cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Thị O và các biến động sang tên từ Ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Thị O cho các con của ông T1, bà O và chia di sản thừa kế là quyền sử dụng thửa đất số 108, tờ bản đồ số 01, loại bản đồ 299, diện tích 2650 m^2 tại thôn A, xã X, huyện N, tỉnh Hà Tĩnh là không có sơ sở vì:

- Trước khi ông Nguyễn Xán C2, ông X1 và bà N3 cùng sử dụng thửa đất, được xác lập vào Bản đồ 299 và sổ mục kê thuộc thửa đất số 108, TBĐ số 01, diện tích 2650m^2 mang tên ông X1 nhưng chưa được công nhận quyền sử dụng và cấp GCNQSD đất, pháp luật tại thời điêm đó chưa có quy định về thừa kế quyền sử dụng đất.

- Sau khi ông X1 chết (năm 1989), bà Trần Thị N3 tiếp tục sử dụng đất và kê khai, đăng ký vào số địa chính vào năm 1994 trước khi Bộ luật dân sự năm 1995 có hiệu lực.

- Bà Trần Thị N3 được cấp GCNQSD lần đầu vào năm 1996, thực hiện theo Nghị định 64/CP của Chính phủ và Văn bản số 01-HD/QLĐĐ.

- Về điều kiện và đối tượng cấp GCNQSD đất (Theo Văn bản số 01-HD/QLĐĐ (trang 3), mục III): 2. Đối với hộ gia đình cá nhân phải có: *(1)Quyết định giao đất của cấp có thẩm quyền; (2) Có tên trong hồ sơ địa chính Nhà nước; (3)Được cấp có thẩm quyền xét duyệt giao đất để sản xuất nông nghiệp theo Nghị định 64-CP*.

Đối chiếu với quy định trên xác định: Bà Trần Thị N3 được đăng ký, kê khai trong Số 05/ĐC, trang 36(277) thuộc thửa 108, tờ bản đồ số 01 diện tích đất ở 200m^2, đất vườn 2450m^2, chủ sử dụng đất là Trân Thị N4. Việc cấp GCNQSD đất cho bà Trần Thị N3 là đúng đối tượng theo Văn bản số 01-HD/QLĐĐ. Như

vậy việc cấp GCNQSD đất cho bà Trần Thị N3 là đúng.

- Về điều kiện thừa kế: Tại thời điểm cấp GCNQSD đất cho bà Trần Thị N3, Văn bản pháp luật hướng dẫn về cấp GCNQSD lần đầu không có hướng dẫn cụ thể về chia di sản thừa kế, thỏa thuận phân chia di sản thừa kế khi cấp GCNQSD đất. Gia đình không xảy ra tranh chấp, không có ý kiến hay đơn thư khiếu nại, kiến nghị gì liên quan đến việc cấp giây chứng nhận QSD đất cho bà Trần Thị N3.

- Căn cứ vào Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế QSD đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất; Nghị định số 79/2001/NĐ-CP ngày 01/11/2001 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 17/199/NĐ-CP thì việc bà Trần Thị N3 chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/02/2006 từ cụ bà Trần Thị N3 sang cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Thị O đúng quy định.

Từ những nội dung trên UBND huyện N đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trọng C, địa chỉ: TDP P, TT L, huyện T (nay là xã L), tỉnh Hà Tĩnh

** Quá trình giải quyết vụ án Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản đối với thửa đất và các tài sản trên thửa đất tranh chấp:* Căn cứ kết quả quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 07/5/2025 xác định: Thửa đất số 108, tờ bản đồ số 1 theo hiện trạng sử dụng có diện tích: 3176m^2 , (nay được tách thành 03 thửa: Thửa đất số 502, 503, 504 tờ bản đồ số 38) có tứ cận như sau: Phía Tây giáp đất bà Lê Thị L4 và ông Nguyễn Viết T6 dài: 57,22m; Phía Nam giáp đường giao thông dài: 56,79m; Phía Đông giáp đất nông nghiệp dài: 52,29m; Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Trọng C và đường giao thông dài: 60,93m.

- Về giá trị thửa đất:

Lớp 1: có diện tích: 1173,05m^2 (đất ở) có giá 1.290.355.000 đồng (Một tỷ hai trăm chính mươi triệu ba trăm năm mươi lăm nghìn đồng)

Lớp 2: có diện tích: 1198,56m^2 (đất ở: 730,95m^2, đất CLN: 467,61m^2) có giá: 321.618.000 (đất ở) + 27.355.185 (đất CLN) = 348.973.185 đồng (Ba trăm bốn mươi tám triệu chính trăm bảy mươi ba nghìn một trăm tám mươi lăm đồng)

Lớp 3: có diện tích: 804,42m^2 (đất CLN) có giá 47.058.570 đồng (Bốn mươi bảy triệu không trăm năm mươi tám nghìn năm trăm bảy mươi đồng).

Tổng giá trị thửa đất là: 1.686.386.755 đồng (Một tỉ sáu trăm tám mươi sáu triệu ba trăm tám mươi sáu nghìn bảy trăm năm mươi lăm đồng)

- Về giá trị tài sản trên đất:

+ Về cây trồng:

- 32 cây Mít, cao thân cao từ 10-15cm, giá trị: 40.320.000 đồng.

- 02 cây Xoài thân cao lớn hơn 20cm: 6.400.000 đồng

- 35 cây Na thân cao từ 5-10 cm: 41.300.000 đồng.

- 13 cây Cam thân cao từ 5-10 cm: 20.800.000 đồng.

- 03 cây Bưởi thân cao từ 5-10 cm: 7.950.000 đồng.

- 01 cây Vải thân cao lớn hơn 20cm: 3.200.000 đồng.

- 01 cây Ổi thân cao 5-10 cm: 1.550.000 đồng.

- 03 cây Đu đủ: 360.000 đồng

- 05 cây Đào thân cao 5-10 cm: 5.900.000 đồng

- 08 cây Thị, bứa thân cao lớn hơn 20cm: 3.200.000 đồng

+ Về công trình vật kiến trúc trên đất:

- Nhà chính (nhà 2 tầng, móng betong cốt thép, khung chịu lực, tường xây gạch đặc, lợp mái ngói, vệ sinh khép kín). Diện tích sàn: 190,2m^2. Năm xây dựng 2017, có giá trị tài sản còn lại: 854.308.000 đồng

- Nhà cấp 4 (móng đá hộc, tường xây gạch). Năm xây dựng 1990, đã xuống cấp. Diện tích: 52,5m^2. Đã hết giá trị khấu hao tài sản.

- Sân lát gạch C3 (phía trước và 1 bên nhà): diện tích 140,2m^2. Giá trị tài sản còn lại: 23.063.000 đồng.

- Mái tôn xốp chống nóng khung thép hộp: diện tích: 103m^2. Giá trị tài sản còn lại: 23.793.000 đồng.

- Hàng rào xây bằng gạch taplo, móng đá hộc, chiều cao 1,5m; chiều ài: 205m. Giá trị tài sản: 84.116.000 đồng.

- Cổng, trụ cổng lõi bằng betong cốt thép, xây gạch bao xung quanh, ốp gạch Creamic; cánh cổng bằng thép hộp mạ kẽm, mái cổng lợp ngói. Giá trị tài sản: 22.033.000 đồng.

Tại phiên toà hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Trọng C là ông Nguyễn Hữu T5 trình bày: Sau khi cha của ông Nguyễn Trọng C (ông Nguyễn X) chết không để lại giấy tờ gì, còn về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Trần Thị N3 thì bà N3 đã tặng cho ông Nguyễn Văn T1. Nhưng bây giờ anh em ông Nguyễn Trọng C muốn đề nghị ông Nguyễn Văn T1 cắt thêm một phần diện tích đất nữa (diện tích 21,2m^2) để làm nhà thờ, mong ông Nguyễn Văn T1 chấp nhận.

Ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị O1 vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt và có đơn trình bày với nội dung thửa đất đã được mẹ là bà Trần Thị N3 đã lập hợp đồng tặng cho ông Nguyễn Văn T1. Ông T1 đồng ý cắt một phần diện tích đất (diện tích 21,2m^2) để làm nhà thờ theo đề nghị của ông Nguyễn Trọng C.

Luật sư của ông Nguyễn Văn T1 là bà Trần Thị Thanh H yêu cầu Toà án ghi nhận ý kiến của ông Nguyễn Văn T1 và bà Trần Thị O1 tại đơn trình bày và ghi nhận sự thoả thuận thống nhất của các đương sự.

Các đương sự đã tự thống nhất với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thoả thuận của các đương sự, cụ thể như sau:

1. Cắt một phần diện tích đất có diện tích cụ thể 21,2 m^2 tại thửa đất số 502, tờ bản đồ số 38, mang tên ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Thị O, địa chỉ: thôn A, xã X, huyện N (nay là xã N), tỉnh Hà Tĩnh, có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp nhà thờ dài 13,1m; phía Tây giáp nhà thờ dài 1,76m; phía Đông giáp thửa đất 502 của ông Nguyễn Văn T1 dài 13,44m; phía Nam giáp đường giao thông dài 1,26m để anh em làm nơi thờ cúng ông bà cha mẹ.

2. Trên phần diện tích 21,2m^2 cắt từ thửa đất số 502, tờ bản đồ số 38 có 01 cây mít của ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Trọng C tự nguyện thanh toán giá trị tài sản 01 cây mít trên phần diện tích đất đó với giá trị là: 1.260.000 đồng (Một triệu hai trăm sáu mươi nghìn đồng).

3. Về chi phí thẩm định, định giá: ông Nguyễn Trọng C tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh sau khi phát biểu về việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 91, Khoản 1 Điều 147, Khoản 1 Điều 157, Khoản 2 Điều 161, điểm c Khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điểm a, b Khoản 2 Điều 193 của Luật tố tụng hành chính; Các Điều 166, 167, 170, 203 của Luật đất đai; các Điều 175, 176 Bộ luật dân sự, Đ a Khoản 1 Điều 24, Khoản 1, 5 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTV-QH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, đề nghị xử:

- Đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu của nguyên đơn gồm: yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 20/02/2006 từ cụ bà Trần Thị N3 sang cho ông Nguyễn Văn T1, bà Phạm Thị O vô hiệu; Yêu cầu hủy GCNQSDĐ đối với thửa đất số 108, tờ bản đồ số 01, diện tích 2650m2, cấp cho ông Nguyễn Văn T1, bà Phạm Thị O ngày 21/03/2006; Yêu cầu Hủy thửa đất số 447, tờ bản đồ số 38, diện tích 3036m^2 ngày 28/10/2022 và Hủy GCNQSDĐ được cấp cho con của ông T1 và bà O là Nguyễn Phi H1 và Nguyễn Thị Quỳnh C1; Không yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật cho ông C4 và các đồng thừa kế đối với thửa đất số 108, tờ bản đồ số 01, diện tích: 2650m², tại địa chỉ thôn A, xã X, huyện N, tỉnh Hà Tĩnh.

- Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đề nghị bị đơn Nguyễn Văn T1 về cắt một phần diện tích đất 21,2m² tại GCNQSDĐ số DP637722 số vào sổ cấp GCN VP03082 đối với thửa đất số 502, tờ bản đồ số 38 cấp ngày 19/7/2024 do Văn

phòng đăng ký đất đai tỉnh H cấp mang tên ông Nguyễn Văn T1, bà Phạm Thị O, có tứ cận như sau:

+ Phía Bắc giáp thửa đất nhà thờ dài 1,76m;

+ Phía Nam giáp đường giao thông dài 1,5m;

+ Phía Đông giáp thửa đất số 502, tờ bản đồ số 38 dài 13,44m;

+ Phía Tây giáp đất nhà thờ dài 13,1m để nguyễn đơn mở rộng con đường đi vào nhà thờ do nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan làm nơi thờ cúng cha mẹ.

- *Về án phí:* đương sự là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến các đương sự và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/02/2006 từ cụ bà Trần Thị N3 sang cho ông Nguyễn Văn T1, bà Phạm Thị O vô hiệu; Hủy GCN QSD đất số phát hành AĐ 455748, số vào sổ cấp GCN H01786 do UBND huyện N cấp cho ông Nguyễn Văn T1, bà Phạm Thị O ngày 21/03/2006; Hủy GCN QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DD 685782, số vào sổ cấp GCN CH02589 do UBND huyện N cấp cho ông Nguyễn Văn T1, bà Phạm Thị O ngày 28/10/2022 và các biến động sang tên từ ông Nguyễn Văn T1, bà Phạm Thị O cho các con của ông T1, bà O (nếu có); Chia thừa kế theo pháp luật cho tôi Nguyễn Trọng C và các đồng thừa kế đối với thửa đất số 108, tờ bản đồ số 01, diện tích: 2650m^2, tại địa chỉ thôn A, xã X, huyện N (nay là xã N), tỉnh Hà Tĩnh, nên quan hệ pháp luật tranh chấp là *"Tranh chấp chia di sản thừa kế; Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và huỷ Giấy CNQSD đất"* theo quy định tại khoản 5, khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 39 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 32 Luật Tố tụng Hành chính, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện:

Trong vụ án này người khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế, ông Nguyễn X chết năm 1989, bà Cao Thị N5 chết ngày 09/12/2007; căn cứ Điều 623 Bộ luật dân sự năm 2015 thì thời hiệu để người thừa kế yêu cầu chia thừa kế là 30

năm đối với bất động sản...kể từ thời điểm mở thừa kế (di sản thừa kế của ông X, bà N5 để lại là quyền sử dụng đất); đến ngày 15/11/2024 nguyên đơn nộp đơn khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế nên phần di sản thừa kế của bà Cao Thị N5 để lại là còn thời hiệu khởi kiện theo quy định của pháp luật.

Căn cứ điều 623, Bộ luật dân sự 2015 *"thời hiệu để người thừa kế yêu cầu chia di sản là 30 năm đối với bất động sản... Hết thời hiệu này thì di sản thuộc về người thừa kế đang quản lý do sản đó".* Theo Công văn số 01/GĐ-TANDTC Đối với trường hợp thừa kế mở trước ngày 10/9/1990 thì thời hiệu khởi kiện chia di sản thừa kế là bất động sản được thực hiện theo quy định tại Điều 36 pháp lệnh thừa kế năm 1990 và hướng dẫn tại Nghị quyết 02/HĐTP ngày 19/10/1990 của hội đồng thẩm phán TAND tối cao là thời hiệu khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế được tính từ ngày 10/9/1990. Do đó, đã hết thời hiệu khởi kiện chia di sản thừa kế đối với phần di sản của ông Nguyễn X trong thửa đất số 108, tờ bản đồ số 01, diện tích 2650 m^2 nêu trên.

[1.3] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa vắng mặt một số người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, xét thấy: Đây là phiên tòa được mở lần thứ hai, Tòa án đã tống đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho các đương sự và người tham gia tố tụng; một số người vắng mặt không có lý do; quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã thu thập đầy đủ quan điểm, trình bày của những người vắng mặt. Tại phiên tòa các đương sự có mặt và đại diện Viện kiểm sát đều có quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án. Căn cứ quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu của Nguyên đơn về việc yêu cầu Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/02/2006 từ cụ bà Trần Thị N3 sang cho ông Nguyễn Văn T1, bà Phạm Thị O vô hiệu; Hủy GCN QSD đất số phát hành AĐ 455748, số vào sổ cấp GCN H01786 do UBND huyện N cấp cho ông Nguyễn Văn T1, bà Phạm Thị O ngày 21/03/2006 và Hủy GCN QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DD 685782, số vào sổ cấp GCN CH02589 do UBND huyện N cấp cho ông Nguyễn Văn T1, bà Phạm Thị O ngày 28/10/2022 và các biến động sang tên từ ông Nguyễn Văn T1, bà Phạm Thị O cho các con của ông T1, bà O (nếu có); yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật cho ông Nguyễn Trọng C đối với thửa đất số 108, tờ bản đồ số 01, diện tích: 2650m^2, địa chỉ tại thôn A, xã X, huyện N, tỉnh Hà Tĩnh.

Tại buổi hoà giải ngày 11/9/2025, nguyên đơn ông Nguyễn Trọng C đã rút toàn bộ yêu cầu huỷ GCN QSD đất số phát hành AĐ 455748, số vào sổ cấp

GCN H01786 do UBND huyện N cấp cho ông Nguyễn Văn T1, bà Phạm Thị O ngày 21/03/2006 và Hủy GCN QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DD 685782, số vào sổ cấp GCN CH02589 do UBND huyện N cấp cho ông Nguyễn Văn T1, bà Phạm Thị O ngày 28/10/2022 và các biến động sang tên từ ông Nguyễn Văn T1, bà Phạm Thị O cho các con của ông T1, bà O (nếu có).

Tại phiên toà, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Trọng C rút yêu cầu Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/02/2006 từ cụ bà Trần Thị N3 sang cho ông Nguyễn Văn T1, bà Phạm Thị O vô hiệu và không yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật cho ông C4 và các đồng thừa kế đối với thửa đất số 108, tờ bản đồ số 01, diện tích: 2650m², tại địa chỉ thôn A, xã X, huyện N, tỉnh Hà Tĩnh.

Xét thấy, yêu cầu rút của đương sự là tự nguyện nên theo quy định tại điểm c Khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự Toà án đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trọng C.

[2.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn đề nghị bị đơn Nguyễn Văn T1 về cắt một phần diện tích đất 21,2m² tại GCNQSDĐ số DP637722 số vào sổ cấp GCN VP03082 đối với thửa đất số 502, tờ bản đồ số 38 cấp ngày 19/7/2024 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh H cấp mang tên ông Nguyễn Văn T1, bà Phạm Thị O.

Tại buổi hoà giải, nguyên đơn ông Nguyễn Trọng C, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T; bị đơn Nguyễn Văn T1 và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Minh N đã thống nhất và tự thoả thuận với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Toà án ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự như sau:

+ Cắt một phần diện tích đất có diện tích cụ thể 21,2m^2 tại thửa đất số 502, tờ bản đồ số 38, mang tên ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Thị O, địa chỉ: thôn A, xã X, huyện N (nay là xã N), tỉnh Hà Tĩnh, có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp nhà thờ dài 1,76m; phía Tây giáp nhà thờ dài 13,1m; phía Đông giáp thửa đất 502 của ông Nguyễn Văn T1 dài 13,44m; phía Nam giáp đường giao thông dài 1,26m để anh em làm nơi thờ cúng ông bà cha mẹ.

(có sơ đồ kèm theo)

+ Đối với phần đất nhà thờ giáp thửa đất số 502, tờ bản đồ số 38 mang tên ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Thị O sau khi cắt một phần diện tích 21,2m^2 từ thửa đất số 502, các đương sự thống nhất là di sản thừa kế chung của các đồng thừa kế sử dụng để làm nhà thờ và thống nhất không chia thừa kế đối với thửa

đất này.

+ Trên phần diện tích 21,2m^2 cắt từ thửa đất số 502, tờ bản đồ số 38 có 01 cây mít của ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Trọng C tự nguyện thanh toán giá trị tài sản 01 cây mít trên phần diện tích đất đó với giá trị là: 1.260.000 đồng (Một triệu hai trăm sáu mươi nghìn đồng).

+ Về chi phí thẩm định, định giá: ông Nguyễn Trọng C tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá.

Xét thấy, biên bản hòa giải không có đầy đủ các thành phần tham gia, nên không có chữ ký và ý kiến thể hiện quan điểm của một số người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác về việc thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn về cắt phần diện tích đất 21,2m² thửa đất số 502, tờ bản đồ số 38 cấp ngày 19/7/2024 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh H cấp mang tên ông Nguyễn Văn T1, bà Phạm Thị O để mở rộng con đường đi vào nhà thờ (phần diện tích nhà thờ là di sản chung các đồng thừa kế dùng để xây dựng nhà thờ, không chia di sản thừa kế). Vì vậy không đủ điều kiện để Tòa án ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự theo quy định tại Đều 212 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 nên Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh đưa vụ án ra xét xử theo quy định.

Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc đề nghị cắt một phần diện tích đất 21,2 m² để mở rộng lối đi vào nhà thờ, Hội đồng xét xử nhận thấy: Qua kết quả thẩm định tại chỗ cho thấy trên thửa đất có một căn nhà thờ với diện tích 180,9 m², trước đây là nhà tình nghĩa do Nhà nước xây dựng cho bà Trần Thị N3, nay đã được các đồng thừa kế tôn tạo, sử dụng làm nơi thờ cúng tổ tiên. Phần diện tích đất này là di sản chung của các đồng thừa kế và đã được thống nhất sử dụng làm nhà thờ, không có tranh chấp, cũng như không có yêu cầu chia di sản thừa kế.

Bên cạnh đó, việc mở rộng lối đi với diện tích 21,2 m² không làm thay đổi hiện trạng sử dụng đất còn lại, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Hơn nữa, bị đơn ông Nguyễn Văn T1 cũng đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Trọng C. Sự thoả thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Do đó, Toà án ghi nhận sự thoả thuận của các đương sự.

[3] Về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng:

[3.1] Về nghĩa vụ chịu án phí:

Nguyên đơn, bị đơn là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn tiền án phí.

[3.2] Về nghĩa vụ chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí giám định:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 11.500.000 đồng Trong vụ án này, nguyên đơn ông Nguyễn Trọng C tự nguyện chịu hoàn toàn chi phí thẩm định, định giá tài sản.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 5, khoản 9 Điều 26, 34, 37, 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 235, Điều 246, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 213, 609, 610, 611, 612, 613, 614 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 15 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án: Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu của nguyên đơn gồm: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/02/2006 từ cụ bà Trần Thị N3 sang cho ông Nguyễn Văn T1, bà Phạm Thị O vô hiệu; Hủy GCN QSD đất số phát hành AĐ 455748, số vào sổ cấp GCN H01786 do UBND huyện N cấp cho ông Nguyễn Văn T1, bà Phạm Thị O ngày 21/03/2006 và Hủy GCN QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DD 685782, số vào sổ cấp GCN CH02589 do UBND huyện N cấp cho ông Nguyễn Văn T1, bà Phạm Thị O ngày 28/10/2022 và các biến động sang tên từ ông Nguyễn Văn T1, bà Phạm Thị O cho các con của ông T1, bà O (nếu có); yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật cho ông C4 và các đồng thừa kế đối với thửa đất số 108, tờ bản đồ số 01, diện tích: 2650m², tại địa chỉ thôn A, xã X, huyện N, tỉnh Hà Tĩnh.

2. Ghi nhận sự thoả thuận của các đương sự như sau:

+ Cắt một phần diện tích đất có diện tích cụ thể 21,2m^2 tại thửa đất số 502, tờ bản đồ số 38, mang tên ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Thị O, địa chỉ: thôn A, xã X, huyện N (nay là xã N), tỉnh Hà Tĩnh, có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp nhà thờ dài 13,1m; phía Tây giáp nhà thờ dài 1,76m; phía Đông giáp thửa đất 502 của ông Nguyễn Văn T1 dài 13,44m; phía Nam giáp đường giao thông dài 1,26m để anh em làm nơi thờ cúng ông bà cha mẹ.

+ Đối với phần đất nhà thờ giáp thửa đất số 502, tờ bản đồ số 38 mang tên ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Thị O sau khi cắt một phần diện tích 21,2m^2 từ thửa đất số 502, các đương sự thống nhất là di sản thừa kế chung của các đồng thừa kế sử dụng để làm nhà thờ và thống nhất không chia thừa kế đối với thửa đất này.

+ Trên phần diện tích 21,2m^2 cắt từ thửa đất số 502, tờ bản đồ số 38 có 01 cây mít của ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Trọng C tự nguyện thanh toán giá trị tài sản 01 cây mít trên phần diện tích đất đó với giá trị là: 1.260.000 đồng (Một triệu hai trăm sáu mươi nghìn đồng).

+ Về chi phí thẩm định, định giá: ông Nguyễn Trọng C tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá.

(Chi tiết, cụ thể phần đất giao cho các đương sự có sơ đồ kèm theo bản án).

3. Các đương sự được giao quản lý, sử dụng đất có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí, chi phí tố tụng:

4.1. Về án phí:

Miễn án phí dân sự cho ông Nguyễn Trọng C và Nguyễn Văn T1.

4.2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản:

Nguyên đơn ông Nguyễn Trọng C tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá.

5. Về nghĩa vụ thi hành án: 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 thoả 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 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.

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 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 còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- Toà Phúc thẩm TANDTC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Hà Tĩnh;
- Đương sự;
- Người BVQLIHPCĐS;
- THADS tỉnh Hà Tĩnh;
- Lưu HSVA.

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

Bùi Quang Năng