

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NINH HẢI
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 33/2025/DS-ST

Ngày: 27 - 6 - 2025

V/v tranh chấp chia tài sản chung,
tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, chia di
sản thừa kế theo pháp luật

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NINH HẢI, TỈNH NINH THUẬN

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Thành.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hà Văn Châu;

Bà Huỳnh Thị Sâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quỳnh Như - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa: Bà Trịnh Thị Khánh Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 151/2023/TLST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2023 về việc tranh chấp: “Chia tài sản chung, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chia di sản thừa kế theo pháp luật” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 24/2025/QĐXXST-DS ngày 19/5/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 34/2025/QĐST-DS ngày 12/6/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Hoàng O, sinh năm 1970. Địa chỉ: Thôn G, xã H, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc V, sinh năm 1966. Địa chỉ: Thôn L, xã H, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (có mặt).

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1953 (vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1955 (vắng mặt).

+ Bà Nguyễn Thị Thanh V1, sinh năm 1958 (vắng mặt).

+ Bà Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1960 (có mặt).

+ Bà Nguyễn Thị Xuân L1, sinh năm 1961 (vắng mặt).

- + Bà Nguyễn Thị Mỹ P, sinh năm 1963 (xin vắng mặt).
- + Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1974 (xin vắng mặt).
- + Bà Nguyễn Thị Thu T1, sinh năm 1976 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn L, xã H, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

- + Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1968 (vắng mặt).
- + Bà Nguyễn Thị Hương T2, sinh năm 1972 (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn H, xã H, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thanh H, bà Nguyễn Thị Thu T1, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thanh V1 và bà Nguyễn Thị K: Bà Nguyễn Thị Hoàng O, sinh năm 1970. Địa chỉ: Thôn G, xã H, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của Nguyễn Thị Thanh T, bà Nguyễn Thị Xuân L1, bà Nguyễn Ngọc L: ông Nguyễn Ngọc V, sinh năm 1966. Địa chỉ: Thôn L, xã H, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (có mặt).

+ Ông Nguyễn Thành T3, sinh năm 1987. Địa chỉ: thôn L, xã H, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (xin vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Thành A, sinh năm 1987. Địa chỉ: Thôn H, xã H, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (xin vắng mặt).

+ Bà Phạm Thị T4, sinh năm 1952; ông Nguyễn Đức T5, sinh năm 1971; ông Nguyễn Đức K1, sinh năm 1976; ông Nguyễn Đức H1, sinh năm 1979; ông Nguyễn Đức H2, sinh năm 1982; bà Nguyễn Thị Kim L2, sinh năm 1984 và ông Nguyễn Đức M, sinh năm 1986; bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1988, anh Nguyễn Đức P1, sinh năm 1992; chị Nguyễn Thị H3, sinh năm 1995. Cùng địa chỉ: thôn L, xã H, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Ngọc N, sinh năm 1947. Địa chỉ: thôn L, xã H, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (vắng mặt).

+ UBND xã H, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Người đại diện theo pháp luật: ông Trần Anh K2 - Chủ tịch UBND xã (vắng mặt).

+ Ngân hàng N1. Địa chỉ: B L, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Bà Bùi Thị Cẩm B - Trưởng phòng khách hàng Ngân hàng và phát triển nông thôn Chi nhánh huyện N, tỉnh Ninh Thuận (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoàng O trình bày:

Cha của bà tên Nguyễn Văn C1 (sinh năm 1931, chết năm 2008), mẹ của bà tên Phan Thị D (sinh năm 1933, chết năm 2000). Cha mẹ ông C1, bà D đã chết trước cha mẹ bà. Cha mẹ của bà không có con nuôi, không có con riêng. Cha mẹ bà sinh được 12 người con gồm: Nguyễn Thị K, sinh năm 1953; Nguyễn Văn Đ,

sinh năm 1955; Nguyễn Thị Thanh V1, sinh năm 1958; Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1960; Nguyễn Thị Xuân L1, sinh năm 1961; Nguyễn Thị Mỹ P, sinh năm 1963; Nguyễn Ngọc V2, sinh năm 1966; Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1968; Nguyễn Thị Hoàng O, sinh năm 1970; Nguyễn Thị Hương T2, sinh năm 1972; Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1974 và Nguyễn Thị Thu T1, sinh năm 1976. Bà cam đoan không che giấu hàng thừa kế của ông C1, bà D.

Trước năm 1994, hộ gia đình cha mẹ bà được nhà nước giao khoán các thửa đất số 723, 71, 724, 79, 98 và 110 tờ bản đồ địa chính số 12 xã H, huyện N (viết tắt thửa đất số 723, 71, 724, 79, 98 và 110). Tại thời điểm giao khoán, hộ gia đình cha mẹ bà gồm có 11 nhân khẩu là: cha mẹ bà, bà, bà L, bà H, bà T2, bà T, bà T1, ông V và 02 người cháu là Nguyễn Thành T3 (con bà L), Nguyễn Thanh A1 (con bà H). Sau khi được giao khoán, các thửa đất số 723, 79, 98, 110 hộ gia đình ông C1 đã được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 652843 cấp ngày 21/02/1994. Riêng 02 thửa đất số 71, 724, hộ gia đình bà chưa đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, ngày 13/8/1994, cha mẹ bà có nhận chuyển nhượng các thửa đất 91, 112, 113 nay là các thửa đất số 440, 445, 13 tờ bản đồ địa chính 13, 20 xã H (viết tắt thửa đất số 440, 445, 13) của ông Nguyễn Hữu P2. Thửa đất này ông P2 đã được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 652245 ngày 21/02/1994. Việc chuyển nhượng đất giữa cha mẹ bà và ông P2 được lập bằng giấy tay, có chữ ký của đại diện hộ ông P2 là ông P2 và chữ ký của cha bà. Sau khi nhận chuyển nhượng, do chưa có điều kiện nên cha mẹ bà chưa đi làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hiện nay, ông V cũng đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 652245 ngày 21/02/1994 và trực tiếp canh tác sử dụng các thửa đất số 723, 71, 724, 79, 98, 110, 440, 445, 13.

Còn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 652843 cấp ngày 21/02/1994 cho hộ ông Nguyễn Văn C1, hiện nay Ngân hàng N1 Chi nhánh huyện N, tỉnh Ninh Thuận đang giữ.

Cha mẹ bà chết không để lại di chúc đối với phần diện tích đất được giao khoán và diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hữu P2 như đã trình bày ở trên.

Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Chia tài sản chung của hộ gia đình là các thửa đất 723, 71, 724, 79, 98 và 110 cho các nhân khẩu của hộ gia đình bà tại thời điểm giao khoán.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/8/1994 giữa ông Nguyễn Đức P3 và ông Nguyễn Văn C1 đối với các thửa đất 91, 112, 113 (nay là thửa đất số 440, 445 và 13 xã H).

- Chia thừa kế theo pháp luật đối với di sản là phần diện tích cha mẹ bà được chia đối với phần đất thuộc các thửa đất 723, 71, 724, 79, 98 và 110 và các thửa đất 91, 112, 113 (nay là thửa đất số 440, 445 và 13) mà cha mẹ bà đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đức P3.

Bà có nguyện vọng nhận phần tài sản chung và tài sản thừa kế của cha mẹ bằng hiện vật là đất để sản xuất nông nghiệp.

Tại phiên hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, bà đồng ý nhận thừa đất số 723, 724, 71, 79 để sử dụng chung với bà T1, bà H và anh A1; bà đồng ý giao thừa đất số 98, 110 cho ông V sử dụng. Bà, bà T1, bà H, bà K, ông Đ, bà V1 đồng ý nhận thừa đất số 13 và 150m² nằm ở hướng T của thửa đất số 445 (nay là thửa đất số 373); bà, bà T1, bà H, bà K, ông Đ, bà V1 đồng ý giao thừa đất số 440 và 637m² thuộc thửa đất 445 nằm ở hướng Đ (nay là thửa đất số 594) cho bà Nguyễn Ngọc L sử dụng.

Về chi phí thẩm định, đo đạc, định giá tài sản và án phí: bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà đồng ý chịu chi phí thẩm định, đo đạc và định giá cho bà T1, bà H, bà K, ông Đ, bà V1, anh A1. Đối với án phí của bà K, ông Đ, bà V1 là người cao tuổi nên đề nghị xem xét miễn án phí cho họ, đối với án phí của bà, bà T1, bà H và anh A1, bà tự nguyện chịu cho họ.

2. Bị đơn ông Nguyễn Ngọc V trình bày:

Ông thống nhất với toàn bộ lời trình bày của bà O về quan hệ nhân thân của ông Nguyễn Văn C1 và bà Phan Thị D, về diện tích đất giao khoán, đất nhận chuyển nhượng của ông P3. Trong quá trình sử dụng đất phần diện tích đất nhận khoán, cha ông có đổi các thửa đất 723, 724, 71 và 79 cho ông Nguyễn Ngọc N (Nay) để cha ông canh tác các thửa đất 77, 78, 85 và 96 của ông N. Tuy nhiên sau đó, ông và ông N đã tiến hành đổi lại đất như giao khoán ban đầu cho nhau.

Ông đồng ý chia tài sản chung và chia thừa kế theo pháp luật là các thửa đất 723, 71, 724, 79, 98, 110, 440, 445, 13 theo yêu cầu khởi kiện của bà O.

Hiện nay, ông đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 652245 ngày 21/02/1994 đã cấp cho ông P3 và đang trực tiếp canh tác sử dụng các thửa đất số 723, 71, 724, 79, 98, 110, 440, 445, 13.

Còn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 652843 cấp ngày 21/02/1994 cho hộ ông Nguyễn Văn C1, hiện nay Ngân hàng N1 Chi nhánh huyện N, tỉnh Ninh Thuận đang giữ.

Tại phiên hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, ông đồng ý nhận các thửa đất số 98, 110 để sử dụng và giao lại các thửa đất 723, 724, 71, 79 cho bà O, bà T1, bà H, anh A1 sử dụng; giao thừa đất số 13 và 150m² nằm ở hướng T của thửa đất số 445 (nay là thửa đất số 373) cho bà O, bà T1, bà H, bà K, ông Đ, bà V1 sử dụng; giao thừa đất số 440 và 637m² thuộc thửa đất 445 nằm ở hướng Đông Bắc của thửa đất

445 (nay là thửa đất số 594) cho bà L sử dụng.

Ông đồng ý giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 652245 ngày 21/02/1994 đã cấp cho ông P3 cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Về chi phí thẩm định, đo đạc, định giá tài sản và án phí: ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc L trình bày:

Bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày của bà O về quan hệ nhân thân của ông Nguyễn Văn C1 và bà Phan Thị D, về diện tích đất giao khoán, đất nhận chuyển nhượng của ông P3

Tại biên bản lấy lời khai ngày 18/12/2023, bà đồng ý tặng cho phần tài sản bà được hưởng tại các thửa đất số 723, 71, 724, 79, 98, 110, 440, 445, 13 cho ông V.

Tại phiên hoà giải và tại phiên toà sơ thẩm bà xác định do bà và con trai là anh Nguyễn Thành T3 không có đất nông nghiệp để canh tác nên bà thay đổi ý kiến về việc xin nhận đất để canh tác. Bà thống nhất với ý kiến về việc phân chia các thửa đất này của bà O và ông V, bà đồng ý nhận thửa đất số 440 và 637m² thuộc thửa đất 445 nằm ở hướng Đông Bắc để sử dụng (nay là thửa đất số 594). Bà đồng ý giao các thửa đất còn lại cho những người khác như ý kiến của bà O và ông V.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh H trình bày:

Bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày của bà O về quan hệ nhân thân của ông Nguyễn Văn C1 và bà Phan Thị D, về diện tích đất giao khoán, đất nhận chuyển nhượng của ông P3 và thống nhất với các ý kiến về việc phân chia các thửa đất 723, 71, 724, 79, 98, 110, 440, 445, 13 của bà O và ông V. Đối với phần đất con trai bà là anh Nguyễn Thành A được hưởng thì đề nghị Toà xem xét cho ông A được quyền sử dụng chung với bà, bà O, bà T1.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với bà Nguyễn Thị Thanh T, bà Nguyễn Thị Xuân L1, bà Nguyễn Thị Hương T2 và bà Nguyễn Thị Mỹ P trình bày:

Bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày của bà O về quan hệ nhân thân của ông Nguyễn Văn C1 và bà Phan Thị D, về diện tích đất giao khoán, đất nhận chuyển nhượng của ông P3.

Các bà đồng ý với yêu cầu chia tài sản chung, chia di sản thừa kế của bà O. Các bà đồng ý tặng cho toàn bộ phần tài sản được hưởng cho ông V.

6. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị Thanh V1, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thu T1 trình bày:

Các ông bà thống nhất với lời trình bày của bà O về quan hệ nhân thân của ông Nguyễn Văn C1 và bà Phan Thị D, về diện tích đất giao khoán, đất nhận chuyển nhượng của ông P3.

Các ông bà đồng ý với yêu cầu chia tài sản chung, chia di sản thừa kế của bà O. Các ông bà xin nhận phần tài sản bà được hưởng bằng hiện vật và uỷ quyền cho bà O quyết định mọi vấn đề liên quan trong vụ án.

7. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thành T3 trình bày:

Tại thời điểm nhà nước giao khoán các thửa đất 723, 71, 724, 79, 98, 110 cho hộ ông C1, anh là thành viên của hộ gia đình ông C1. Anh đồng ý với yêu cầu khởi kiện chia tài sản chung là các thửa đất này của bà O. Anh có nguyện vọng nhận phần tài sản của anh được hưởng bằng hiện vật là đất và đồng ý tặng phần đất này cho mẹ anh là bà Nguyễn Ngọc L.

8. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thanh A1 trình bày:

Tại thời điểm nhà nước giao khoán các thửa đất 723, 71, 724, 79, 98, 110 cho hộ ông C1, anh là thành viên của hộ gia đình ông C1. Anh đồng ý với yêu cầu khởi kiện chia tài sản chung là các thửa đất này của bà O. Anh có nguyện vọng nhận phần tài sản của anh được hưởng bằng hiện vật là đất.

9. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T4 trình bày:

Bà xác nhận vợ chồng bà đã chuyển nhượng các thửa đất 91, 112, 113 xã H (nay là thửa đất số 440, 445 và 13 xã H) cho vợ chồng ông C1 vào khoảng năm 1994 và đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất này cho vợ chồng ông C1. Các con của bà và ông P3 biết diện tích đất này vợ chồng bà đã đại diện hộ gia đình chuyển nhượng cho vợ chồng ông C1 bà D. Hiện nay ông P3 đã chết, bà và các con của vợ chồng bà không tranh chấp gì, đề nghị Tòa án công nhận diện tích đất này cho vợ chồng ông C1 bà D.

10. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Ủy ban nhân dân huyện N trình bày:

Các thửa đất 723, 71, 724, 79, 98, 110 hộ gia đình ông C1 được giao khoán năm 1993, trong đó các thửa đất 723, 79, 98, 110 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Riêng 02 thửa đất 71, 724, hộ gia đình ông C1 sử dụng ổn định, không tranh chấp, đủ điều kiện công nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất này.

11. Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng N1 (viết tắt Ngân hàng) trình bày:

Trước năm 2008, ông Nguyễn Văn C1 có quan hệ tín dụng với Ngân hàng

N1 Chi nhánh huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Ông C1 đã thực hiện xong các nghĩa vụ trong hợp đồng tín dụng đối với Ngân hàng. Để thực hiện hợp đồng tín dụng thì ông C1 có giao cho Ngân hàng giữa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 652843 cấp ngày 21/02/1994 cho hộ ông Nguyễn Văn C1. Tuy nhiên sau khi thực hiện xong hợp đồng, ông C1 chưa làm thủ tục nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Hiện nay ngân hàng đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 652843 cấp ngày 21/02/1994 cho ông Nguyễn Văn C1.

Những người thừa kế của ông C1 có thể ủy quyền cho một người đại diện đến Ngân hàng để nhận lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 652843 cấp ngày 21/02/1994 cho ông Nguyễn Văn C1. Trong trường hợp họ không thống nhất cử người đại diện xuống nhận bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này thì Ngân hàng đồng ý giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xử lý theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ninh Hải tại phiên tòa sơ thẩm:

- Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng của đương sự: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/8/1994 giữa ông Nguyễn Đức P3 và ông Nguyễn Văn C1 đối với các thửa đất số 91, 112, 113 (nay là thửa đất số 440, 445 và 13 xã H); Chấp nhận yêu cầu chia tài sản chung và chia di sản thừa kế theo pháp luật của nguyên đơn; Công nhận việc phân chia tài sản chung và chia di sản thừa kế theo pháp luật giữa nguyên đơn và bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Lờ trình bày và kết quả tranh tụng của đương sự. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng.

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào các nội dung, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoàng O, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật của vụ án là chia tài sản chung, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chia di sản thừa kế theo pháp luật.

- Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn và bất động sản tranh chấp đều thuộc địa bàn huyện N, căn cứ vào khoản 2, khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 1

Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận.

- Đối với việc vắng mặt của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải đã thông báo, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người trên.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Xét yêu cầu chia tài sản chung của hộ gia đình là các thửa đất số 723, 724, 79, 71, 98, 110 của nguyên đơn.

Đối với thửa đất số 723, 79, 98, 110 (trước đây là các thửa đất 263, 319, 316 và 315): căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 652843 do UBND huyện N cấp ngày 21/02/1994 cho hộ ông Nguyễn Văn C1 có đủ cơ sở xác định đây là đất nhận khoán của hộ gia đình của ông C1.

Đối với thửa đất 724, 71: Tại văn bản số 2595/UBND-NNMT ngày 21/5/2025 của UBND huyện N xác định 02 thửa đất này có nguồn gốc là đất nhận khoán của hộ gia đình ông C1 năm 1993, hiện nay hộ gia đình ông C1 sử dụng ổn định, không tranh chấp, đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bên cạnh đó, quá trình giải quyết vụ án, các đương sự trong vụ án đều xác định các thửa đất số 723, 724, 79, 71, 98, 110 là đất hộ gia đình ông C1 được nhà nước giao khoán trước năm 1994. Tại thời điểm giao khoán, hộ gia đình ông C1 gồm cha mẹ bà, bà, bà L, bà H, bà T2, bà T, bà T1, ông V và 02 người cháu là Nguyễn Thành T3 (con bà L), Nguyễn Thanh A1 (con bà H). Do đó, đây là tình tiết không phải chứng minh.

Xét thấy đây là tài sản chung của hộ gia đình chưa được phân chia, phần tài sản của vợ chồng ông C1 bà D được nhận là di sản thừa kế cũng chưa phân chia, ông C1 bà D không để lại di chúc đối với phần tài sản này. Do đó có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu chia tài sản chung, chia di sản thừa kế là phần tài sản của ông C1, bà D của nguyên đơn.

[2.2] Xét yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 13/8/1994 giữa ông Nguyễn Đức P3 và ông Nguyễn Văn C1 đối với các thửa đất 91, 112, 113 xã H (nay là thửa đất số 440, 445 và 13 xã H).

Thửa đất 91, 112, 113 hộ ông Nguyễn Đức P3 được nhà nước giao khoán trước năm 1994 và hộ ông P3 đã được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C652245 ngày 21/2/1994.

Đến ngày 13/8/1994, vợ chồng ông Nguyễn Đức P3 bà Phạm Thị Trọng đại

D1 cho hộ gia đình chuyển nhượng lại các thửa đất này cho vợ chồng ông Nguyễn Văn C1 bà Phan Thị D.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị T6 (vợ ông P3) xác định vợ chồng bà đã chuyển nhượng các thửa đất này và đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông C1 bà D giữ, bà đề nghị Tòa xem xét công nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông C1 bà D. Các con của ông P3 bà T6 không có tranh chấp gì.

Xét thấy mặc dù các bên thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất chưa đúng theo quy định của pháp luật nhưng bên nhận chuyển nhượng (hộ gia đình ông C1) đã sử dụng đất ổn định từ thời điểm chuyển nhượng đến nay, hộ gia đình ông P3 bà T6 không tranh chấp. Do đó, hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 13/8/1994 giữa ông C1 và ông P3. Ông C1 bà D được quyền sử dụng đối với các thửa đất này. Ông C1 chết năm 2008 và bà D chết năm 2000, không để lại di chúc đối với các thửa đất này. Do đó, các thửa đất này là di sản thừa kế do ông C1 và bà D để lại, chưa được phân chia nên chấp nhận yêu cầu phân chia di sản thừa kế theo pháp luật là các thửa đất 91, 112, 113 của nguyên đơn.

[2.3] Về việc phân chia tài sản chung và di sản thừa kế:

Tại phiên hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoàng O và bị đơn ông Nguyễn Ngọc V đã thỏa thuận việc phân chia tài sản chung của hộ và di sản thừa kế của ông C1 bà D là các thửa đất 723, 71, 724, 79, 98, 110, 440, 445, 13, cụ thể như sau:

Chia cho bà Nguyễn Thị Hoàng O, bà Nguyễn Thị Thanh H, bà Nguyễn Thị Thu T1, anh Nguyễn Thanh A1 được quyền sử dụng chung các thửa đất 723, 724, 71, 79.

Chia cho ông Nguyễn Ngọc V được quyền sử dụng các thửa đất 98, 110.

Chia cho bà Nguyễn Ngọc L thửa đất 440 và 637m² thuộc thửa đất 445 nằm ở hướng Đông Bắc của thửa đất (nay là thửa đất số 594, tờ bản đồ số 13).

Chia cho bà Nguyễn Thị Hoàng O, bà Nguyễn Thị Thu T7, bà Nguyễn Thị Thanh H, bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thanh V1 cùng sử dụng chung thửa đất 13 và 150m² thuộc thửa đất 445, nằm ở hướng T của thửa đất (nay là thửa đất 373, tờ bản đồ số 20).

Xét thấy, bà L, bà T7, bà H có mặt tại phiên hòa giải, phiên tòa và thống nhất với việc thỏa thuận phân chia tài sản chung và di sản thừa kế. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là những người được hưởng phần tài sản chung và ký phần thừa kế vắng mặt đã uỷ quyền cho nguyên đơn, bị đơn toàn quyền quyết định mọi vấn đề, các bà Nguyễn Thị Mỹ P, Nguyễn Thị Hương T2 đã đồng

ý tặng cho phần tài sản mình được hưởng cho ông Nguyễn Ngọc V; ông T3 đã đồng ý tặng cho phần tài sản mình được hưởng cho bà L.

Do đó, Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận việc phân chia tài sản chung của hộ gia đình và di sản thừa kế của ông C1 bà D là các thửa đất số 723, 71, 724, 79, 98, 110, 440, 445, 13 như trên giữa bà O và ông V.

Tại biên bản định giá ngày 04/4/2024, Hội đồng định giá xác định các thửa đất tranh chấp có giá thị trường là 50.000đ/m².

[3] Về chi phí xem xét thẩm định, đo đạc, định giá tài sản:

Chi phí xem xét thẩm định, đo đạc, định giá tài sản hết tổng số tiền 10.064.600 đồng. Do bà O, ông V, bà L, bà T7, bà H, bà K, ông Đ, bà V1, anh A1 và anh T3 đều được chia di sản thừa kế, tài sản chung nên chịu chi phí xem xét thẩm định, đo đạc và định giá tương ứng với phần tài sản được chia. Bà O tự nguyện chịu chi phí này cho bà T7, bà H, bà K, ông Đ, bà V1 và anh A1. Do đó, bà O phải chịu 4.534.000đ; ông V phải chịu 3.809.000đ, bà L phải chịu 1.722.000đ.

Do bà O đã nộp đủ chi phí xem xét thẩm định nên ông V, bà L có nghĩa vụ hoàn trả số tiền phải chịu cho bà O.

[4] Về án phí:

Do các đương sự đã thỏa thuận được việc phân chia tài sản chung, di sản thừa kế tại phiên hoà giải nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như sau:

Bà L, bà K, ông Đ, bà V1 là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Ngọc V phải chịu 4.229.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Hoàng O phải chịu 4.082.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ninh Hải là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 165; 166, 227, 228, 246, 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Các Điều 219, 611, 612, 614, 649; 650; 651; 652 và Điều 623 Bộ luật Dân sự 2015.

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoàng O về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/8/1994 giữa ông Nguyễn Đức P3 và ông Nguyễn Văn C1.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoàng O về việc chia tài sản chung và chia di sản thừa kế theo pháp luật.

- Công nhận sự thỏa thuận về việc phân chia tài sản chung và di sản thừa kế là các thửa đất số 723, 71, 724, 79, 98, 110, 440, 445, 13 xã H, huyện N, tỉnh Ninh Thuận giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoàng O và bị đơn ông Nguyễn Ngọc V, cụ thể như sau:

+ Bà Nguyễn Thị Hoàng O, bà Nguyễn Thị Thanh H, bà Nguyễn Thị Thu T1 và anh Nguyễn Thanh A1 được quyền sử dụng chung các thửa đất số 723 (diện tích 347m²), số 724 (diện tích 1277m²), số 71 (diện tích 259m²) và số 79 (diện tích 515m²), tờ bản đồ số 12 xã H, huyện N, tỉnh Ninh Thuận theo trích lục bản đồ địa chính ngày 25/4/2024 của Văn phòng Đ1 chi nhánh N.

+ Ông Nguyễn Ngọc V được quyền sử dụng các thửa đất số 98 (diện tích 2044m²), số 110 (diện tích 1339m²), tờ bản đồ số 12 xã H, huyện N, tỉnh Ninh Thuận theo trích lục bản đồ địa chính ngày 25/4/2024 của Văn phòng Đ1 chi nhánh N.

+ Bà Nguyễn Ngọc L được quyền sử dụng thửa đất số 594 (diện tích 1529m²), tờ bản đồ số 13 (tách ra từ thửa đất số 440 và một phần thửa đất số 445) xã H, huyện N, tỉnh Ninh Thuận theo trích lục bản đồ địa chính ngày 23/6/2025 của Văn phòng Đ1 chi nhánh N.

+ Bà Nguyễn Thị Hoàng O, Nguyễn Thị Thu T7, bà Nguyễn Thị Thanh H, bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thanh V1 được quyền sử dụng chung thửa đất số 373 (diện tích 1529m²), tờ bản đồ số 20 (tách ra từ thửa đất số 13 và một phần thửa đất số 445) xã H, huyện N, tỉnh Ninh Thuận theo trích lục bản đồ địa chính ngày 23/6/2025 của Văn phòng Đ1 chi nhánh N.

- Ông Nguyễn Ngọc V có nghĩa vụ giao các thửa đất số 723, 724, 71, 79, tờ bản đồ số 12 xã H, huyện N, tỉnh Ninh Thuận cho bà Nguyễn Thị Hoàng O, bà Nguyễn Thị Thanh H, bà Nguyễn Thị Thu T1 và anh Nguyễn Thanh A1 sử dụng; giao thửa đất số 594, tờ bản đồ số 13 xã H, huyện N, tỉnh Ninh Thuận cho bà Nguyễn Ngọc L sử dụng và giao thửa đất số 373, tờ bản đồ số 20 xã H, huyện N, tỉnh Ninh Thuận cho bà Nguyễn Thị Hoàng O, bà Nguyễn Thị Thu T7, bà Nguyễn Thị Thanh H, bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thanh V1 sử dụng.

- Ông Nguyễn Ngọc V có nghĩa vụ giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C652245 do UBND huyện N cấp ngày 21/2/1994 cho hộ ông

Nguyễn Đức P3 cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để các bên có quyền sử dụng đất đi đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

- Ngân hàng N1 chi nhánh huyện N, tỉnh Ninh Thuận có nghĩa vụ giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 652843 cấp ngày 21/02/1994 cho hộ ông Nguyễn Văn C1 cơ quan nhà nước có thẩm quyền để các bên đi đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Các bên đương sự được quyền sử dụng đất có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất được nhận như trên theo quy định của pháp luật đất đai.

2. Về chi phí thẩm định, đo đạc, định giá:

- Bà Nguyễn Thị Hoàng O phải chịu 4.534.000đ (bốn triệu năm trăm ba mươi bốn nghìn đồng) và đã nộp đủ.

- Ông Nguyễn Ngọc V phải chịu 3.809.000đ (ba triệu tám trăm lẻ chín nghìn đồng) và có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền này cho bà Nguyễn Thị Hoàng O.

- Bà Nguyễn Ngọc L phải chịu 1.722.000đ (một triệu bảy trăm hai mươi hai nghìn đồng) và có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền này cho bà Nguyễn Thị Hoàng O.

3. Về án phí:

- Bà Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Thanh V1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Nguyễn Thị Hoàng O phải chịu 4.082.000đ (bốn triệu không trăm tám mươi hai nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 9.000.000đ (chín triệu đồng) bà O đã đóng tạm ứng án phí, lệ phí tòa án theo biên lai thu số 0007768 ngày 10/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Hoàng O 4.918.000đ (bốn triệu chín trăm mười tám nghìn đồng) theo biên lai tạm ứng án phí nêu trên và 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0003749 ngày 15/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận.

- Ông Nguyễn Ngọc V phải chịu 4.229.000đ (bốn triệu hai trăm hai mươi hai nghìn chín trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án, quyết định 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.

Án xử công khai sơ thẩm, đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hợp lệ.

(Kèm theo trích lục bản đồ địa chính ngày 25/4/2024 và ngày 23/6/2025 của Văn phòng Đ1 Chi nhánh N)

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Ninh Hải;
- CCTHADS huyện Ninh Hải;
- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

(Đã ký)

Đinh Thị Thành