

Bản án số: 36/2026/DS-ST

Ngày 22-4-2026

*V/v: Tranh chấp về quyền sử dụng đất, về
xác định hàng thừa kế, tranh chấp liên
quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công
chứng vô hiệu và hủy quyết định cá biệt.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Hoa

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Thu Thủy
Bà Đinh Thị Thanh Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Trà Thảo Vân Linh - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Quảng Ngãi tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Thanh Tài - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 - Quảng Ngãi mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 216/2025/TLST-DS ngày 05 tháng 11 năm 2025, về việc “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất, về xác định hàng thừa kế, tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy quyết định cá biệt*”

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 72/2026/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thanh Q, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Xóm M, thôn P, xã B, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh K, sinh năm 1989; địa chỉ: Hẻm C, đường B, phường C, tỉnh Quảng Ngãi.

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Đình T (chết ngày 10/02/2025).

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Đình T:

1.1. Bà Phan Thị L, sinh năm 1962;

1.2. Chị Nguyễn Phan Anh T1, sinh năm 1984;

1.3. Anh Nguyễn Phan Anh T2, sinh năm 1990;

1.4. Anh Nguyễn Phan Anh Q1, sinh năm 1987;
Cùng địa chỉ: Xóm H, thôn T, xã S, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Bà Phan Thị L, sinh năm 1962;
Địa chỉ: Xóm H, thôn T, xã S, tỉnh Quảng Ngãi.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.*

1. Chị Nguyễn Phan Anh T1, sinh năm 1984;
Địa chỉ: Xóm H, thôn T, xã S, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Ông Nguyễn Hoài N, sinh năm 1968;
Địa chỉ: Số nhà A đường N, tổ H, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3. Ông Bùi Tá Minh V, sinh năm 1980;

4. Bà Trần Thị Thùy T3, sinh năm 1988;
Cùng địa chỉ: Số A đường N, tổ C, phường C, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Tá Minh V và bà Trần Thị Thùy T3: Ông Phan Văn V1, sinh năm 1981;

Địa chỉ thường trú: Thôn V, xã L, tỉnh Quảng Ngãi.

Địa chỉ liên hệ: Số G đường P, phường C, tỉnh Quảng Ngãi.

5. Ông Nguyễn Thành T4, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Xóm C, thôn H, xã T, tỉnh Quảng Ngãi.

6. Ông Nguyễn P, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Số A đường V, phường C, tỉnh Quảng Ngãi.

7. Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1965;

Địa chỉ: C cư xá P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Số B đường B, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1966;

10. Bà Nguyễn Thị N3, sinh năm 1969;

11. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1978;

12. Bà Nguyễn Thị T5, sinh năm 1963;

Cùng địa chỉ: Thôn H, xã T, tỉnh Quảng Ngãi.

13. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1973;

14. Ông Nguyễn Công T6, sinh năm 1977;

15. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1978;

16. Cụ Trần Thị L1, sinh năm 1944;

Cùng địa chỉ: Thôn V, xã T, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của cụ Trần Thị L1 và các ông, bà Nguyễn Thành T4, Nguyễn P, Nguyễn Văn N1, Nguyễn Văn B, Nguyễn Thị N2, Nguyễn Thị N3, Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị T5, Nguyễn Thị M, Nguyễn Công T6, Nguyễn Thị X: Ông Nguyễn Thanh K, sinh năm 1989;

Địa chỉ: Hẻm C, đường B, phường C, tỉnh Quảng Ngãi.

17. Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường C, tỉnh Quảng Ngãi;

Địa chỉ: Số C đường N, phường C, tỉnh Quảng Ngãi.

18. Ủy ban nhân dân phường C, tỉnh Quảng Ngãi;

Địa chỉ trụ sở: Số C đường N, phường C, tỉnh Quảng Ngãi.

19. Văn phòng C3;

Địa chỉ trụ sở: Số C đường N, phường N, tỉnh Quảng Ngãi.

Tại phiên tòa ông Q, ông K, ông V, ông VI có mặt; chị T1, anh T2, anh Q1, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường C, Ủy ban nhân dân phường C, Văn phòng C3 có đơn xin xét xử vắng mặt; bà L và ông N vắng mặt không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh Q và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh K trình bày:*

Cha mẹ đẻ của ông Nguyễn Thanh Q là cụ Nguyễn Thanh B1 (chết vào năm 2008) và cụ Nguyễn Thị T7 (chết vào năm 2015). Cụ B1 và cụ T7 chung sống với nhau từ năm 1963, nhưng không có đăng ký kết hôn. Quá trình chung sống cụ B1 và cụ T7 có 04 người con chung gồm ông Nguyễn Thanh Q, ông Nguyễn Đình T, ông Nguyễn Hoài N và ông Nguyễn Thành T4.

Cụ Nguyễn Thanh B1 còn sống chung với cụ Trần Thị B2 từ năm 1957 (cụ B2 chết vào năm 2021); giữa cụ B1 và cụ B2 sinh được 07 người con gồm ông Nguyễn P, bà Nguyễn Thị T5, ông Nguyễn Văn N1, bà Nguyễn Thị N2, bà Nguyễn Thị N3, bà Nguyễn Thị D và ông Nguyễn Văn B. Bên cạnh đó, cụ B1 tiếp tục chung sống với cụ Trần Thị L1, giữa cụ B1 và cụ L1 sinh được 03 người con gồm bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Công T6 và bà Nguyễn Thị X.

Quá trình chung sống, cụ Nguyễn Thanh B1 và cụ Nguyễn Thị T7 đã tạo lập thửa đất số 41, tờ bản đồ số 24 (đo vẽ năm 2016), diện tích 114,6m², phường N, thành phố Q (nay là phường C), tỉnh Quảng Ngãi (viết tắt là thửa 41). Trên thửa đất này có một ngôi nhà cấp IV, có số nhà L đường N, phường N, thành phố Q (nay là phường C), tỉnh Quảng Ngãi. Đây là tài sản chung của cụ Nguyễn Thanh B1 và cụ Nguyễn Thị T7.

Thửa 41 có nguồn gốc do Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) thị xã Q cấp cho cụ B1, cụ T7 vào năm 1978 do nhà ở tại đường N, phường N (nay là

phường C), tỉnh Quảng Ngãi bị giải tỏa để làm công trình nhà vệ sinh chợ thị xã Q. Sau khi di dời, giải tỏa nhà cũ tại đường N thì UBND thị xã Q cấp thửa 41 cho cụ B1, cụ T7; sau đó, cụ B1, cụ T7 chuyển đến ở tại thửa đất này, xây dựng nhà và ở tại nơi đây cùng với 04 người con là ông Nguyễn Thanh Q, ông Nguyễn Đình T, ông Nguyễn Hoài N và ông Nguyễn Thành T4. Lúc đó, ông Nguyễn Đình T 15 tuổi, ông Nguyễn Hoài N 10 tuổi, ông Q 09 tuổi và ông Nguyễn Thành T4 07 tuổi. Bốn anh em ông Q, ông T, ông N và ông T4 được cha mẹ nuôi dưỡng cho ăn học đến khi trưởng thành nhưng do hoàn cảnh gia đình quá khó khăn nên ông Q, ông T, ông N lần lượt đi làm ăn ở nơi khác.

Ông Q ở tại số nhà A đường N đến năm 1994 thì lấy vợ và chuyển về sinh sống tại thôn P, xã T, huyện S (nay là xã B), tỉnh Quảng Ngãi; ông T4 ở trên nhà đất đến năm 2001 lấy vợ và chuyển về sinh sống tại thôn H, xã N, huyện T (nay là xã T), tỉnh Quảng Ngãi; ông N ở trên nhà đất đến năm 1989 thì lấy vợ rồi chuyển về sinh sống tại số nhà A đường N, tổ H, thị trấn L, huyện Đ (nay là xã Đ), tỉnh Lâm Đồng. Tại ngôi nhà số A đường N còn ông Nguyễn Đình T và vợ là bà Phan Thị L sinh sống cùng với cha mẹ. Tuy nhiên, ngày lễ, ngày giỗ các ông Q, N, T4 luôn tranh thủ về thăm nom cha mẹ; phụng dưỡng khi các cụ đau ốm. Từ khi cha mẹ qua đời, ông T cùng vợ con của ông T vẫn ở tại ngôi nhà; do các anh em chưa thống nhất được việc phân chia di sản thừa kế nên chưa họp mặt gia đình để cử người đại diện làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ).

Tháng 5/2022, các ông Q, N, T4 phát hiện vợ chồng ông Nguyễn Đình T có dấu hiệu chuyển quyền tài sản của cha mẹ để lại là thửa 41 cùng tài sản gắn liền với đất. Vì vậy, ông Q cùng với ông N và ông T4 gửi đơn đến UBND thành phố Q và Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh thành phố Q để ngăn chặn nhưng ông T, bà L đã chuyển nhượng thửa 41 cho ông Bùi Tá Minh V và bà Trần Thị Thùy T3 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C3, quyền số 02/2022.TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 10/5/2022. Đến ngày 23/5/2022, ông V và bà T3 đã được Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh thành phố Q chính lý chuyển nhượng tại trang 03 trong GCNQSDĐ cho ông V và bà T3.

Căn cứ vào hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ của ông T và bà L có rất nhiều nội dung không đúng sự thật, trong đó tại “*ĐƠN XIN XÁC NHẬN*” do ông T viết vào ngày 04/3/2020 có nội dung: “*Vào năm 1990, tôi có mua một mảnh đất hiện tôi đang ở và sử dụng (bằng giấy viết tay). Những năm trên lũ lụt nhiều, gia đình hộ nghèo, quá trình di chuyển nên giấy mua bán đất viết tay bị thất lạc do bà Nguyễn Thị T8 viết bán đất cho tôi. Gia đình tôi ở ổn định từ đó đến nay, không có tranh chấp*”. Sau đó, nội dung này đã được UBND phường N xác nhận: “*Ông Nguyễn Đình T hộ khẩu thường trú tại phường N, thành phố Q. Nay làm đơn xin xác nhận như nội dung trình bày là thực tế. Kinh chuyển quý cấp xem xét giải quyết*”. Nội dung Đơn xin xác nhận do ông Trung lập rất sơ sài; không ghi tên thửa đất, vị trí, diện tích đất, nơi tọa lạc của thửa đất; không thể hiện bà Nguyễn Thị T8 người viết giấy bán đất cho ông T trước đây ở địa chỉ nào nhưng Đơn xin xác nhận này vẫn được các cơ quan chức năng căn cứ vào đề

cấp GCNQSDĐ đối với thửa 41 cho ông T và bà L. Từ đó, ông T và bà L đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác là không đúng quy định của pháp luật.

Do đó, ông Nguyễn Thanh Q khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Xác định thửa đất số 41, tờ bản đồ số 24 (đo vẽ năm 2016), diện tích 114,6m², tổ C, phường N, thành phố Q (nay là phường C), tỉnh Quảng Ngãi là di sản thừa kế của cụ Nguyễn Thanh B1 và cụ Nguyễn Thị T7 để lại.

Trường hợp Hội đồng xét xử không chấp nhận tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Đình T và bà Phan Thị L với bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi Tá Minh V và bà Trần Thị Thùy T3 đối với thửa 41, đã được Văn phòng C3 công chứng ngày 10/5/2022, số chứng thực 4851, quyền số 02/2022.TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu thì xác định di sản thừa kế của cụ B1 và cụ T7 để lại là số tiền 5.200.000.000 đồng.

2. Xác định hàng thừa kế thứ nhất của cụ Nguyễn Thanh B1 gồm các ông, bà: Trần Thị B2, Nguyễn P, Nguyễn Thị T5, Nguyễn Văn N1, Nguyễn Thị N2, Nguyễn Thị N3, Nguyễn Thị D, Nguyễn Văn B, Nguyễn Thị M, Nguyễn Công T6, Nguyễn Thị X, Nguyễn Đình T, Nguyễn Thành T4, Nguyễn Thanh Q và Nguyễn Hoài N.

3. Xác định hàng thừa kế thứ nhất của cụ Nguyễn Thị T7 gồm các ông Nguyễn Đình T, Nguyễn Thành T4, Nguyễn Thanh Q và Nguyễn Hoài N.

4. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Đình T và bà Phan Thị L với bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi Tá Minh V và bà Trần Thị Thùy T3 đối với thửa 41, đã được Văn phòng C3 công chứng ngày 10/5/2022, số chứng thực 4851, quyền số 02/2022.TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

5. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 256400, số vào sổ cấp GCN CH15151 do Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp cho ông Nguyễn Đình T và bà Phan Thị Lê N4 06/8/2020 đối với thửa 41, đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh thành phố Q chỉnh lý chuyển nhượng cho ông Bùi Tá Minh V và bà Trần Thị Thùy T3 ngày 23/5/2022.

** Tại biên bản làm việc đề ngày 25/5/2023; các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, bị đơn là ông Nguyễn Đình T và bà Phan Thị L trình bày:*

Thông nhất với quan hệ huyết thống như nguyên đơn trình bày. Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất đối với thửa đất số 41: Nguyên trước đây gia đình ông T ở tại đường N, phường N, thị xã Q, tỉnh Quảng Ngãi; gia đình ông T sinh sống sát phòng vệ sinh trong chợ thị xã Q (nay là Chợ tỉnh Q); khi sinh sống chỉ dùng mái tôn che tạm làm nhà, không được Nhà nước cấp đất. Gia đình ông T ở gồm có cha mẹ của ông T là cụ Nguyễn Thanh B1, cụ Nguyễn Thị T7. Ông T và các em của ông là ông Nguyễn Thanh Q, ông Nguyễn Thành T4, ông Nguyễn

Hoài N. Đến năm 1979, do xây dựng mới Chợ thị xã Q nên Ban quản lý C không cho gia đình ông T ở nữa, gia đình ông T phải về ở gần hồ rác nằm trên đường N, thị xã Q. Khi dọn về ở tại địa điểm trên, ông T làm việc tại Phường Đ nên ông T kéo đất, đổ đất tại thửa 41 và nâng nền lên cao để xây dựng nhà. Việc ông nâng nền, cải tạo đất có những người bạn của ông phụ giúp.

Thửa đất tranh chấp này là của ông Sáu H (cha đẻ của bà Nguyễn Thị Thông sử D1). Khi gia đình ông T sử dụng hồ chuôi của ông Sáu H thì che tôn để ở. Ông Sáu H thấy gia đình ông T khổ cực nên đã đồng ý bán đất tại hồ chuôi cho ông T; quá trình mua bán hai bên không viết giấy, chỉ trao đổi bằng lời nói; số tiền chuyển nhượng đất là mấy trăm đồng, cụ thể bao nhiêu tiền thì ông T không nhớ.

Đến năm 1999, gia đình ông T cùng vợ ông T là bà Phan Thị L xây dựng một ngôi nhà cấp IV trên thửa 41; thời điểm năm 1990, em trai của ông T là ông N lập gia đình riêng, chuyển đến sinh sống tại huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; ông Q cũng lập gia đình và ra ở riêng; sau năm 2000 thì ông T4 lấy vợ, ra ở riêng.

Năm 2020, ông T và bà Lê L2 thủ tục xin cấp GCNQSDĐ và đã được UBND thành phố Q cấp GCNQSDĐ lần đầu số CX256400, sổ vào sổ cấp GCN: CH15151 đối với thửa 41. Năm 2022, do hoàn cảnh kinh tế gia đình khó khăn nên ông bà thống nhất chuyển nhượng thửa 41 cho ông Bùi Tá Minh V và bà Trần Thị Thùy T3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C3 công chứng, số công chứng 4851, quyền số 02/2022.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/5/2022. Việc chuyển nhượng nhà đất tại thửa 41 không bị ai ngăn chặn hay cản trở; sau khi chuyển nhượng nhà đất xong, ông T có gọi các ông Q, T4, N đến để cho mỗi người 300.000.000 đồng nhưng ông Q, ông N, ông T4 không ai đến nhận. Ông Q khởi kiện; ông bà không đồng ý đối với các yêu cầu khởi kiện của ông Q, đề nghị Tòa án không chấp nhận những yêu cầu này.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Bùi Tá Minh V, bà Trần Thị Thùy T3 và người đại diện theo ủy quyền của ông, bà là ông Phan Văn VI trình bày:*

Ngày 10/5/2022, tại Văn phòng C3, vợ chồng ông Bùi Tá Minh V và bà Trần Thị Thùy T3 cùng ông Nguyễn Đình T và vợ là bà Phan Thị L đã xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung như sau: Bên A chuyển nhượng cho bên B quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CX 256400, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 15151 do UBND thành phố Q cấp ngày 06/8/2020 thuộc quyền sử dụng của bên A cụ thể: Thửa đất số 41, tờ bản đồ số 24, diện tích 114,6m²; địa chỉ phường N, thành phố Q (nay là phường C), tỉnh Quảng Ngãi. Tại thời điểm xác lập hợp đồng các bên hoàn toàn tự nguyện; tài sản được quyền chuyển nhượng, không bị áp dụng bất kỳ biện pháp ngăn chặn nào và không có tranh chấp. Việc xác lập hợp đồng đảm bảo và đúng quy định pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; hai bên đã hoàn tất việc giao nhận tiền và tài sản.

Ngay sau khi xác lập hợp đồng theo quy định của pháp luật, vợ chồng ông Bùi Tá Minh V và bà Trần Thị Thùy T3 đã thực hiện việc đăng ký tài sản tại cơ quan có thẩm quyền. Ngày 23/5/2022, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q – Chi nhánh thành phố Q chính lý trang 03 tại GCNQSDĐ cho vợ chồng ông V, bà T3. Căn cứ quy định tại điểm c khoản 1 điều 99, điểm c khoản 2 Điều 106, khoản 1 Điều 167, khoản 1 Điều 168 của Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 79, khoản 3 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 1 Điều 17, khoản 1 Điều 19 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T13. Đối chiếu với quy định pháp luật nêu trên, ông V, bà T3 đã thực hiện trình tự thủ tục về đăng ký tài sản theo đúng quy định pháp luật.

Căn cứ khoản 2 Điều 133 của Bộ Luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu”*. Như vậy, ông Bùi Tá Minh V và bà Trần Thị Thùy T3 là người chiếm hữu ngay tình, nhận tài sản thông qua giao dịch dân sự phù hợp với quy định pháp luật nêu trên. Do đó, ông V, bà T3 được pháp luật bảo vệ về việc quản lý, sử dụng và định đoạt tài sản. Ngày 10/6/2022, ông V và bà T3 thực hiện việc xin Giấy phép xây dựng nhà ở tại số A đường N và ngày 30/6/2022, ông V được UBND thành phố Q cấp giấy phép xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật. Quá trình thi công, xây dựng nhà ở cũng không có bất kỳ tranh chấp phát sinh nào khác. Đến ngày 30/12/2022, ngôi nhà đã xây dựng hoàn thiện và đã đưa vào sử dụng ổn định. Do đó, ông V và bà T3 không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hoài N trình bày: Thống nhất phần trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

** Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành T4 là ông Nguyễn Thanh K trình bày: Thống nhất với phần trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

** Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ Trần Thị L1 và các ông, bà Nguyễn P, Nguyễn Văn N1, Nguyễn Văn B, Nguyễn Thị N2, Nguyễn Thị N3, Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị T5, Nguyễn Thị M, Nguyễn Công T6, Nguyễn Thị X là ông Nguyễn Thanh K trình bày:*

Lúc sinh thời, cụ Nguyễn Thanh B1 đã sống chung cùng lúc như vợ chồng với 03 người phụ nữ khác nhau, đều không có đăng ký kết hôn. Cụ thể:

Người thứ nhất là cụ Trần Thị B2 từ năm 1957, có 07 người con chung gồm: Nguyễn P, Nguyễn Thị T5, Nguyễn Văn N1, Nguyễn Thị N2, Nguyễn Thị N3, Nguyễn Thị D, Nguyễn Văn B.

Người thứ hai là cụ Nguyễn Thị T7 từ năm 1963, có 04 người con chung gồm: Nguyễn Đình T, Nguyễn Hoài N, Nguyễn Thanh Q và Nguyễn Thành T4.

Người thứ ba là cụ Trần Thị L1 từ năm 1979, có 03 người con chung gồm: Nguyễn Thị M, Nguyễn Công T6 và Nguyễn Thị X.

Cụ Nguyễn Thanh B1 chết năm 2008, không để lại di chúc và cũng không để lại bất kỳ nghĩa vụ nào về tài sản. Cha mẹ của cụ B1 là cố Nguyễn C1 và cố Trần Thị L3, cả hai đều đã chết trước cụ B1 (từ trước năm 1975). Ngoài ra, hiện nay cụ Trần Thị B2 và cụ Nguyễn Thị T7 đều đã chết. Cụ Trần Thị B2 chết năm 2021, không để lại di chúc và cũng không để lại bất kỳ nghĩa vụ nào về tài sản. Cha mẹ của cụ B2 là cụ Trần L4 và cụ Nguyễn Thị D2. Cha mẹ của cụ T7 là cụ Nguyễn Đ và cụ Lê Thị P1, tất cả các cụ đều đã chết trước năm 1975.

Theo cụ Trần Thị L1 và các ông, bà Nguyễn P, Nguyễn Văn N1, Nguyễn Văn B, Nguyễn Thị N2, Nguyễn Thị N3, Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị T5, Nguyễn Thị M, Nguyễn Công T6, Nguyễn Thị X là ông Nguyễn Thanh K thì thửa 41 là tài sản chung của cụ B1 và cụ T7, được Nhà nước cấp khi nhà đất của cụ B1, cụ T7 tại hẻm Đ bị thu hồi. Do đó, cụ L1 và các ông, bà Nguyễn P, Nguyễn Văn N1, Nguyễn Văn B, Nguyễn Thị N2, Nguyễn Thị N3, Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị T5, Nguyễn Thị M, Nguyễn Công T6, Nguyễn Thị X thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trường hợp được hưởng di sản thừa kế thì các ông, bà Phước, N1, Bé, N2, N3, D, T5, M, T6, X tự nguyện từ chối nhận toàn bộ phần di sản mà các ông, bà được hưởng. Việc từ chối nhận di sản thừa kế nêu trên không nhằm trốn tránh thực hiện bất kỳ một nghĩa vụ tài sản nào. Các ông, bà Phước, N1, Bé, N2, N3, D, T5, M, T6, X không tranh chấp khiếu nại gì về sau.

** Tại biên bản làm việc ngày 12/6/2023; các tài liệu có trong hồ sơ vụ án; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Phan Anh T1 trình bày:*

Chị là con của ông Nguyễn Đình T và bà Phan Thị Lê . Chị thống nhất với nội dung trình bày của ông T, bà L. Ngày 10/5/2022, ông T, bà Lê lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa 41 cho ông Bùi Tá Minh V và bà Trần Thị Thùy T3. Thửa đất trên đã được UBND thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 256400, số vào sổ cấp GCN 15151 cho ông T, bà L vào ngày 06/8/2020. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà L với ông V, bà T3 đã được Văn phòng C3, quyền số 02/2022.TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 10/5/2022.

Theo như nội dung trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại khoản 1 Điều 2 ghi giá trị quyền sử dụng đất là 2.900.000.000 đồng. Tuy nhiên, theo “Giấy bán nhà và nhận tiền” lập ngày 10/5/2022 thì giá chuyển nhượng là 5.200.000.000 đồng. Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại hợp đồng chuyển nhượng là ghi theo giá đất Nhà nước quy định, còn thực tế giá trị chuyển nhượng của thửa 41 và nhà trên đất là 5.200.000.000 đồng. Chị là người viết “Giấy bán nhà và nhận tiền” lập ngày 10/5/2022, bà Phan Thị L và ông Bùi Tá Minh V ký vào giấy. Ngoài ra, do cha mẹ của chị không có số tài khoản nên khi thanh toán tiền thì ông V, bà T3 thống nhất chuyển số tiền 5.200.000.000 đồng vào số tài khoản là 1026298489 của chị được mở tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần N6 - Chi nhánh Q. Chị đã rút toàn bộ số tiền 5.200.000.000 đồng giao lại ông T và bà L. Hiện nay, “Giấy bán nhà và nhận tiền” do ông V giữ bản gốc,

chị không giữ bản nào. Chị không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Tại Công văn số 790/UBND-NC ngày 16 tháng 3 năm 2023, Ủy ban nhân dân thành phố Q trình bày ý kiến:*

Theo hồ sơ đề nghị cấp GCNQSDĐ của ông Nguyễn Đình T, bà Phan Thị L thể hiện, về nguồn gốc được UBND phường xác nhận: “*Nguyên đất này của ông Lê B3 và bà Nguyễn Thị T8 tạo lập. Đến năm 1990 ông Lê B3 và bà Nguyễn Thị T8 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình T quản lý sử dụng làm nhà ở (giấy tờ chuyển nhượng đã thất lạc). Đến ngày 04/3/2020, ông T làm đơn xin xác nhận được UBND phường N xác nhận ngày 04/3/2020 không tranh chấp, phù hợp quy hoạch*”.

Ngày 23/7/2020, Phòng T14 có Tờ trình số 461/TTr-TNMT về việc cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông T và bà L đang sử dụng đất tại phường N, thành phố Q và được UBND thành phố cấp GCNQSDĐ, số phát hành CX 256400, số vào sổ CH 15151, thửa đất số 41, tờ bản đồ số 24, diện tích 114,6m² loại đất: ODT, phường N, thành phố Q cho ông T và bà L.

Ngày 10/5/2022, ông T và bà L đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Bùi Tá Minh V, bà Trần Thị Thùy T3 tại thửa đất số 41, tờ bản đồ số 24 được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh Thành phố Q chỉnh lý trang 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/5/2022.

Qua kiểm tra hồ sơ cấp GCNQSDĐ không phát sinh đơn tranh chấp do đó việc cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất trên là đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Đối với trường hợp thửa đất nêu trên đã chuyển nhượng, căn cứ Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: Nhà nước không thu hồi GCNQSDĐ đã cấp trái pháp luật trong các trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013 nếu người được cấp GCNQSDĐ đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C3 có văn bản trình bày ý kiến:*

Văn phòng C3, tỉnh Quảng Ngãi (viết tắt là Văn phòng) đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Đình T và bà Phan Thị L chuyển nhượng cho ông Bùi Tá Minh V và bà Trần Thị Thùy T3 thửa đất số 41, tờ bản đồ số 24, diện tích 114,6m², mục đích sử dụng: Đất ở đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, địa chỉ: phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX256400, số vào sổ cấp GCN CH15151 do UBND thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi cấp cho ông Nguyễn Đình T và bà Phan Thị Lê ngày 0 đã được Văn phòng C3 công chứng ngày 10/5/2022, số chứng thực 4851, quyền số 02/2022.TP/CC-SCC/HĐGD.

Theo đó, Văn phòng tiếp nhận yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 256400 đứng tên ông T và bà Lê chuyển N5 cho ông V và bà T3. Căn cứ tại Điều 188 của Luật Đất đai 2013: “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:*

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này,

b) Đất không có tranh chấp;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

d) Trong thời hạn sử dụng đất.”

Do đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật nên Văn phòng đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông T và bà Lê V2 bên nhận chuyển nhượng là ông V và bà T3. Tại thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng này các bên đã tự nguyện giao kết; các bên có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; các bên cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp; Mục đích, nội dung của Hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; các bên đã tự đọc lại Hợp đồng và đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng và đồng ý ký tên vào từng trang Hợp đồng trước mặt Công chứng viên theo đúng quy định. Đồng thời, Văn phòng cũng đã kiểm tra trên hệ thống dữ liệu công chứng tỉnh Quảng Ngãi (UCHI) về lịch sử giao dịch, thông tin ngăn chặn và cũng không nhận được bất cứ văn bản nào của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền ngăn chặn giao dịch về quyền sử dụng đất nêu trên. Như vậy, việc công chứng Hợp đồng trên của Văn phòng là đúng với quy định của Bộ luật Dân sự và Luật Đất đai hiện hành và đúng trình tự thủ tục theo quy định của Luật Công chứng hiện hành. Đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án trên theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền và lợi ích của các bên.

** Tại biên bản làm việc ngày 19/9/2023; các tài liệu có trong hồ sơ vụ án; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi có ý kiến:*

Ông Nguyễn Đình T và bà Phan Thị Lê đăng K1 xin cấp GCNQSDĐ, được UBND thành phố Q cấp GCNQSDĐ số phát hành CX 256400, số vào sổ CH 15151, thửa đất số 41, tờ bản đồ số 24, diện tích 114,6m² loại đất: ODT, phường N, thành phố Q; ông T, bà L đã chuyển nhượng toàn bộ tài sản này cho ông Bùi Tá Minh V và bà Trần Thị Thùy T3.

Nguyên nguồn gốc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 24, diện tích 114,6m²; địa chỉ: Phường N, thị xã Q (nay là số nhà A đường N, phường N, thành phố Q), được tách ra từ thửa đất số 13 tờ bản đồ số 02, đo vẽ năm 1983, xã N (Thực hiện theo Chỉ thị 299/TTg). Trong đó, thửa đất số 13, tờ bản đồ số 02 lập theo Chỉ thị

299/TTg, diện tích 700m², loại đất T, xã N được bà Lê Thị B3, H, Huỳnh X1 cùng đứng tên kê khai đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị 299/TTg, tại sổ Đăng ký ruộng đất (mẫu 5b), quyển số 1, trang số 23 được biến động thành các thửa đất sau:

- Theo tờ bản đồ số 02 đo vẽ năm 1993 gồm các thửa đất:

+ Thửa đất số 20, diện tích 165m², loại đất T9

+ Thửa đất số 21, diện tích 130m², loại đất T9

+ Thửa đất số 22, diện tích 130m², loại đất T9

+ Thửa đất số 23, diện tích 150m², loại đất T9

+ Thửa đất số 24, diện tích 145m², loại đất T9

- Theo tờ bản đồ số 24 đo vẽ năm 2016 gồm các thửa đất:

+ Thửa đất số 43, diện tích 153.6m², loại đất ODT.

+ **Thửa đất số 41, diện tích 114.6m², loại đất ODT.**

+ Thửa đất số 38, diện tích 134.7m², loại đất ODT.

+ Thửa đất số 36, diện tích 142.6m², loại đất ODT.

+ Thửa đất số 35, diện tích 133m², loại đất ODT.

Thửa đất số 12, tờ bản đồ số 02 lập theo Chỉ thị 299/TTg, diện tích 430m², loại đất T, xã N được ông Nguyễn H1 và bà Nguyễn Thị T8 cùng đứng tên kê khai đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị 299/TTg, tại sổ Đăng ký ruộng đất (mẫu 5b), quyển số 1, trang số 103, biến động thành các thửa đất sau:

- Theo tờ bản đồ số 02 đo vẽ năm 1993 gồm các thửa đất:

+ Một phần thửa đất số 17, diện tích 155m², loại đất T9

+ Thửa đất số 18, diện tích 155 m², loại đất T.

+ Thửa đất số 19, diện tích 160m², loại đất T9

- Theo tờ bản đồ số 24 đo vẽ năm 2016 gồm các thửa đất:

+ Một phần thửa đất số 46, diện tích 122,6m², loại đất ODT.

+ Thửa đất số 44, diện tích 129.1m², loại đất ODT.

+ Thửa đất số 42, diện tích 151.5m², loại đất ODT.

Ngoài ra, trong nội dung “Đơn xin xác nhận” đề ngày 04/3/2020 của ông Nguyễn Đình T gửi Chủ tịch UBND phường N xác nhận đối với chữ viết tại phần UBND phường N xác nhận nội dung: “Xác nhận: ông Nguyễn Đình T có đăng ký HKTT tại phường N, TP .. Nay làm đơn xin xác nhận như nội dung trình

bày là thực tế. K/chuyển quý cấp xem xét giải quyết”. Chữ viết này là của bà Dương Thị Kiều H2, thời điểm đó là Cán bộ văn phòng của UBND phường N, hiện nay bà H2 là Chủ tịch Hội phụ nữ phường N. Tại thời điểm xác nhận, do không kiểm tra kỹ nội dung ông T xin xác nhận nên Chủ tịch UBND phường N đã ký tên vào phần xác nhận của UBND phường N, còn nội dung bà Nguyễn Thị T8 chuyển nhượng thửa đất số 41, tờ bản đồ số 24, phường N, thành phố Q cho ông T, bà L thì việc này UBND phường N không hề biết.

* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Quảng Ngãi phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về thẩm quyền thụ lý giải quyết vụ án; xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng; thu thập chứng cứ; thực hiện thủ tục tổng đạt các văn bản tố tụng của Tòa án, thời hạn chuẩn bị xét xử và gửi hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu.

Nguyên đơn, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ được quy định tại các Điều 70, 71, 85, 86 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn ông Nguyễn Đình T thực hiện chưa đầy đủ quyền và nghĩa vụ được quy định tại các Điều 70, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND phường C chấp hành chưa đầy đủ quyền và nghĩa vụ được quy định tại các Điều 70, 76 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 15, 91, 92, 93, 147, 157, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 167, 188 của Luật Đất đai 2013; Điều 117, 122, 133, 501, 609, 612, 613, 618, 649, 650, 651, 688 của Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn:

+ Xác định thửa đất số 41, tờ bản đồ số 24 (đo vẽ năm 2016), diện tích 114,6m², tờ C, phường N, thành phố Q (nay là phường C), tỉnh Quảng Ngãi là tài sản chung của cụ Nguyễn Thanh B1 và cụ Nguyễn Thị T7; di sản thừa kế của cụ Nguyễn Thanh B1 và cụ Nguyễn Thị T7 để lại là số tiền 5.200.000.000 đồng.

+ Xác định hàng thừa kế thứ nhất của cụ Nguyễn Thanh B1 gồm các ông, bà: Trần Thị B2, Nguyễn P, Nguyễn Thị T5, Nguyễn Văn N1, Nguyễn Thị N2, Nguyễn Thị N3, Nguyễn Thị D, Nguyễn Văn B, Nguyễn Thị M, Nguyễn Công T6, Nguyễn Thị X, Nguyễn Đình T, Nguyễn Thành T4, Nguyễn Thanh Q, Nguyễn Hoài N.

+ Xác định hàng thừa kế thứ nhất của cụ Nguyễn Thị T7 gồm các ông, bà: Nguyễn Đình T, Nguyễn Thành T4, Nguyễn Thanh Q, Nguyễn Hoài N.

- Không chấp nhận đối với các yêu cầu của nguyên đơn về:

+ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Đình T và bà Phan Thị L với bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi Tá Minh V và bà Trần Thị Thùy T3 đối với thửa 41, đã được Văn phòng C3 công chứng ngày 10/5/2022, số chứng thực 4851, quyền số 02/2022. TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 256400, số vào sổ cấp GCN CH15151 do Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp cho ông Nguyễn Đình T và bà Phan Thị Lê N4 06/8/2020 đối với thửa 41, đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh thành phố Q chỉnh lý chuyển nhượng cho ông Bùi Tá Minh V và bà Trần Thị Thùy T3 ngày 23/5/2022.

- Đình chỉ đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc: Chia di sản thừa kế của cụ Nguyễn Thanh B1 và cụ Nguyễn Thị T7 là quyền sử dụng thửa 41 có giá trị 5.200.000.000 đồng theo pháp luật, cụ thể: Di sản của cụ Nguyễn Thị T7 để lại là 2.600.000.000 đồng ($1/2 * 5.200.000.000$ đồng) chia thành 04 kỷ phần cho các ông Nguyễn Đình T, Nguyễn Thành T4, Nguyễn Thanh Q, Nguyễn Hoài N; mỗi kỷ phần được hưởng là 650.000.000 đồng; Di sản của cụ Nguyễn Thanh B1 để lại là 2.600.000.000 đồng chia thành 14 kỷ phần cho các ông, bà: N, Nguyễn Thị T5, Nguyễn Văn N1, Nguyễn Thị N2, Nguyễn Thị N3, Nguyễn Thị D, Nguyễn Văn B, Nguyễn Thị M, Nguyễn Công T6, Nguyễn Thị X, Nguyễn Đình T, Nguyễn Thành T4, Nguyễn Thanh Q, Nguyễn Hoài N; mỗi kỷ phần được hưởng là 185.714.000 đồng. Ông Nguyễn Thanh Q yêu cầu được nhận giá trị với số tiền là 835.714.000 đồng.

- Về phần án phí: Nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực I - Quảng Ngãi, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bà Phan Thị L, ông Nguyễn Hoài N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do; chị Nguyễn Phan Anh T1, anh Nguyễn Phan Anh T2, anh Nguyễn Phan Anh Q1, Chủ tịch UBND phường C, UBND phường C và Văn phòng C3 vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[1.2] Ngày 31/12/2025 và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh Q rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể là rút yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ Nguyễn Thanh B1 và cụ Nguyễn Thị T7 để lại. Căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu mà nguyên đơn đã rút.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về hàng thừa kế của cụ B1 và cụ T7:

[2.1.1] Các đương sự đều trình bày cụ Nguyễn Thanh B1 đã chung sống như vợ chồng với 03 người phụ nữ gồm cụ Trần Thị B2, cụ Nguyễn Thị T7 và cụ Trần Thị L1 nhưng không có đăng ký kết hôn theo quy định của Luật Hôn nhân và gia đình.

Năm 1957, cụ Nguyễn Thanh B1 (chết năm 2008) chung sống với cụ Trần Thị B2 (chết năm 2021), cụ B1 và cụ B2 sinh được 07 người con chung gồm ông Nguyễn P, bà Nguyễn Thị T5, ông Nguyễn Văn N1, bà Nguyễn Thị N2, bà Nguyễn Thị N3, bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn B.

Năm 1962, cụ B1 chung sống với cụ Nguyễn Thị T7 (chết năm 2015) sinh được 04 người con chung gồm ông Nguyễn Thanh Q, ông Nguyễn Đình T, ông Nguyễn Hoài N và ông Nguyễn Thành T4.

Năm 1979, cụ B1 còn sống chung với cụ Trần Thị L1 và có 03 người con chung gồm bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Công T6 và bà Nguyễn Thị X.

Ngoài những người con nêu trên, cụ B1 và cụ T7 không còn con riêng hay con nuôi nào khác. Cha, mẹ của cụ Trần Thị B2 là cố Trần L4 và cố Nguyễn Thị D2; cha mẹ của cụ Nguyễn Thị T7 là cố Nguyễn Đ và cố Lê Thị P1 đều chết trước năm 1975.

[2.1.2] Theo quy định tại Nghị quyết số 35/2000/NQ-QH10 ngày 09/6/2000 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thì đối với quan hệ vợ chồng được xác lập trước ngày 03/01/1987 được công nhận là hôn nhân thực tế, do đó xác định cụ Nguyễn Thanh B1 và cụ Trần Thị B2 là vợ chồng. Do đó, hàng thừa kế thứ nhất của cụ Nguyễn Thanh B1 bao gồm: Cụ Trần Thị B2, ông Nguyễn Thanh Q, ông Nguyễn Đình T, ông Nguyễn Hoài N, ông Nguyễn Thành T4, ông Nguyễn P, bà Nguyễn Thị T5, ông Nguyễn Văn N1, bà Nguyễn Thị N2, bà Nguyễn Thị N3, bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Công T6 và bà Nguyễn Thị X. Hàng thừa kế thứ nhất của cụ Nguyễn Thị T7 gồm: Ông Nguyễn Thanh Q, ông Nguyễn Đình T, ông Nguyễn Hoài N và ông Nguyễn Thành T4. Như vậy yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ và được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Về nguồn gốc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 24, diện tích 114,6m², tờ C, phường N, thành phố Q (nay là phường C), tỉnh Quảng Ngãi:

[2.2.1] Theo Công văn số 239/UBND ngày 31/7/2023 của UBND phường N về việc cung cấp thông tin, tài liệu (bút lục số 382): Theo bản đồ đo vẽ năm 1983 thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ 02, diện tích 700m² do bà Lê Thị B3, ông Huỳnh Si C2 đứng tên trong Sổ mục kê lập năm 1985, tại quyển 1 trang số 61. Theo sổ Đăng ký ruộng đất (mẫu 5b, sổ 299/TTg) lưu trữ tại UBND phường thì bà Lê Thị B3, ông Huỳnh H3, ông Huỳnh Si đứng T10 kê khai theo Chỉ thị 299/TTg, tại quyển số 1, trang số 151, số thứ tự 23. Thực tế, UBND phường N có sự nhầm lẫn tên ông Lê B3 thành bà Lê Thị B3; ông Lê B3 là chồng của bà

Nguyễn Thị T8 (bút lục số 418) nhưng ông B3, bà T8 không chuyển nhượng đất cho ông T.

[2.2.2] Bị đơn ông Nguyễn Thành T11 cho rằng thửa đất này thực chất là của ông Sáu H (cha đẻ của bà Nguyễn Thị T8) sử dụng. Khi gia đình ông sử dụng hồ chuôi của ông Sáu H thì che tôn để ở. Ông Sáu H thấy gia đình ông khổ cực nên đã đồng ý bán đất tại hồ chuôi cho ông; quá trình mua bán hai bên không viết giấy, chỉ trao đổi bằng lời nói; số tiền chuyển nhượng đất là mấy trăm đồng, cụ thể bao nhiêu tiền thì ông không nhớ. Năm 1983, ông kết hôn với bà Phan Thị Lê. Đến năm 1999, gia đình ông cùng vợ ông là bà Lê xây D3 ngôi nhà cấp IV trên thửa 41. Gia đình ông sinh sống ổn định trên thửa đất này từ năm 1979 đến năm 1990, năm 2000 thì ông N, ông T4 lấy vợ ra ở riêng; ông Q cũng chuyển ra ngoài ở riêng chỉ còn vợ chồng ông cùng cụ B1, cụ T7 sinh sống trên đất. Cuối năm 2019, vợ chồng ông làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ đối với thửa 41 và đã được UBND thành phố Q cấp GCNQSDĐ đứng tên vợ chồng ông vào ngày 06/8/2020.

[2.2.3] Tại Đơn đăng ký cấp GCNQSDĐ đề ngày 14/10/2019 thể hiện ông Nguyễn Thành T11 kê khai nguồn gốc thửa 41 là do ông T11 nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị T8. Tuy nhiên, tại giấy xác nhận đề ngày 05/4/2023 (bút lục số 126-127), bà Nguyễn Thị T8 xác nhận: *“Gia đình tôi không sở hữu quyền sử dụng đất và nhà ở tại A N, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi và tôi không chuyển nhượng hoặc mua bán nhà đất cho ông Nguyễn Đình T và bà Phan Thị Lê T12 đất trên vào năm 1990. Thực tế từ năm 1978 nhà nước giải toả và đền bù cho ông Nguyễn Thanh B1, bà Nguyễn Thị T7 cùng các con là Nguyễn Đình T, Nguyễn Hoài N, Nguyễn Thanh Q, Nguyễn Thành T4 gần nhà của tôi số 198 N”*; tại Biên bản lấy lời khai ngày 26/5/2023 (bút lục số 403), bà T8 trình bày bà không biết gì về nguồn gốc căn nhà số A đường N và nguồn gốc thửa 41, bà chỉ biết sơ sơ là căn nhà số A đường N là của cụ B1 và cụ T7.

[2.2.4] Theo Công văn số 2459/CCTKV-KTNDP ngày 20/7/2023 của Chi cục thuế khu vực Q2 - S xác định thông tin người nộp thuế liên quan đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ số 24, diện tích 114,6m² như sau: *“Trước năm 2012, thực hiện pháp lệnh thuế Nhà đất thì bà Nguyễn Thị T7 đã kê khai nộp thuế đối với diện tích 105m²..... Đến năm 2012, ông Nguyễn Đình T thực hiện kê khai nộp thuế địa chỉ tại số nhà A N Đến năm 2022, sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Nguyễn Đình T, bà Phan Thị L chuyển nhượng cho ông Bùi Tá Minh V và bà Trần Thị Thùy T3 thì các bên đã nộp xong nghĩa vụ về thuế”*. Tại thời điểm kê khai, đóng thuế không có mục kê khai vị trí, diện tích 105m² là của thửa đất, tờ bản đồ số bao nhiêu nên không xác định được cụ T7 đã nộp thuế cho thửa đất nào.

[2.2.5] Từ các cơ sở trên, có thể xác định cụ B1 và cụ T7 đã sinh sống, quản lý, sử dụng ổn định thửa 41. Bị đơn cũng xác định thời điểm năm 1979, do xây dựng C mới thị xã Q nên Ban quản lý C không cho gia đình ông T ở nữa, gia đình ông T gồm cha, mẹ ông và ông cùng các em là ông Nguyễn Thanh Q, ông Nguyễn Thành T4 và ông Nguyễn Hoài N về ở gần hồ rác nằm trên đường N, thì

xã Q. Điều đó chứng tỏ gia đình cụ B1, cụ T7 đã sử dụng ổn định thửa đất từ năm 1979. Thời điểm này ông T mới 16 tuổi, nên việc ông T trình bày ông T làm việc tại Phường Đ nên ông T kéo đất và đổ đất nâng nền lên cao lên để xây dựng nhà, thửa đất này là của ông Sáu H cha đẻ của bà Nguyễn Thị Thông sử D1 là không phù hợp.

[2.2.6] Tại Biên bản làm việc ngày 05/4/2023, ông T thừa nhận ông kê khai gian dối việc mua bán đất với bà T8 nhằm hợp thức hóa thủ tục để được cấp GCNQSDĐ. Như vậy, ông T bà L không có tài liệu gì để chứng minh tài sản nhà và đất nêu trên có nguồn gốc là ông, bà tạo lập. Do đó, có căn cứ xác định thửa đất số 41, tờ bản đồ số 24, đo vẽ năm 2016, diện tích 114,6m² tại phường N, thành phố Q (nay là phường C), tỉnh Quảng Ngãi; trên đất có 01 ngôi nhà cấp IV tại số nhà A đường N, tổ C, phường N, thành phố Q (nay là phường C), tỉnh Quảng Ngãi là tài sản chung của cụ Nguyễn Thanh B1 và cụ Nguyễn Thị T7 chưa chia là có căn cứ.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Đình T và bà Phan Thị L với bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi Tá Minh V và bà Trần Thị Thùy T3, Hội đồng xét xử nhận thấy: Ông T và bà Lê chuyển N5 nhà, đất đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 41, được Văn phòng C3 công chứng ngày 10/5/2022, số chứng thực 4851, quyền số 02/2022.TP/CC-SCC/HĐGD với giá chuyển nhượng là 2.900.000.000 đồng. Ngoài ra, cùng ngày 10/5/2022 giữa các bên còn lập Giấy bán nhà và nhận tiền (bút lục 213) với nội dung bán căn nhà số A đường N với giá là 5.200.000.000 đồng. Do đó, các bên đã thực hiện việc lập hợp đồng bằng văn bản và có công chứng là phù hợp quy định tại các điều 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013. Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q – Chi nhánh thành phố Q đã chỉnh lý biến động sang tên cho ông V và bà T3 vào ngày 23/5/2022. Tại phiên tòa, ông Q và ông T4 xác định trong quá trình ông T, bà L chuyển nhượng cho ông V, bà T3 và quá trình ông V, bà T3 phá dỡ nhà cấp IV, xin giấy phép xây dựng và xây dựng lại ngôi nhà mới thì các ông không có đơn khiếu nại hay tranh chấp gửi đến cơ quan có thẩm quyền. Do đó, ông V, bà T3 là người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ theo quy định tại Điều 180 và khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Theo hồ sơ kèm theo Văn bản số 1427/QNG-QLTK ngày 19/8/2025 của Cơ quan Thuế cơ sở 2 cung cấp cho Tòa án thể hiện: Ông T và bà Lê K2 phải nộp thuế thu nhập cá nhân vì lý do miễn nhà ở, đất ở duy nhất tại Việt Nam. Đối với tiền lệ phí trước bạ nhà, đất ông V, bà T3 đã nộp số tiền 14.500.000 đồng căn cứ vào Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh Q quy định là phù hợp với quy định tại Điều 3 và Điều 7 Nghị định số 10/2022/NĐ-CP ngày 15/01/2022 của Chính phủ quy định về lệ phí trước bạ. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông T, bà L bên nhận chuyển nhượng là ông V, bà T3.

[4] Về xác định di sản thừa kế: Nhà, đất tại thửa 41 là tài sản chung của cụ B1, cụ T7. Cụ B1 chết năm 2008, cụ T7 chết năm 2015; cụ B1, cụ T7 chết không để lại di chúc. Căn cứ vào Giấy bán nhà và nhận tiền đề ngày 10/5/2022 giữa bà L và ông V, giá chuyển nhượng nhà, đất là 5.200.000.000 đồng; ông V chuyển vào tài khoản của chị Nguyễn Phan Anh T1 (con gái ruột ông T, bà L) số tiền 5.000.000.000 đồng vào ngày 10/5/2022, ngày 11/5/2022 chuyển 140.000.000 đồng và ngày 26/5/2022 chuyển 60.000.000 đồng. Do đó, di sản thừa kế của cụ B1, cụ T7 để lại là số tiền 5.200.000.000 đồng.

[5] Đối với GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 256400, số vào sổ cấp GCN CH15151 do UBND thành phố Q cấp cho ông Nguyễn Đình T và bà Phan Thị Lê N4 06/8/2020 đối với thửa 41, đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh thành phố Q chỉnh lý chuyển nhượng cho ông Bùi Tá Minh V và bà Trần Thị Thùy T3 ngày 23/5/2022; vì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 41 giữa ông T, bà L với ông V, bà T3 có hiệu lực nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu hủy GCNQSDĐ của nguyên đơn.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Thanh Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông Q đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 004985 ngày 13/01/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi là 24.750.000 đồng. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Thanh Q số tiền 24.450.000 đồng.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Thành T11 gồm bà Phan Thị L, chị Nguyễn Phan Anh T1, anh Nguyễn Phan Anh T2, anh Nguyễn Phan Anh Q1 phải chịu 600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

Hoàn trả lại cho ông Bùi Tá Minh V và bà Trần Thị Thùy T3 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006082 ngày 19/6/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

[7] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Quảng Ngãi phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, khoản 5, khoản 11 Điều 26; các Điều 147, 227, 228, 235, 244, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 133, 180, 398, 500, 501, 502, 503, 651 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị định số 10/2022/NĐ-CP ngày 15/01/2022 của Chính phủ quy định về lệ phí trước bạ; Nghị quyết số 35/2000/NQ-QH10 ngày 09/6/2000 của Quốc hội về việc thi hành Luật Hôn nhân và gia đình; điểm d khoản 2 Điều 106, Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 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. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chia di sản thừa kế của cụ Nguyễn Thanh B1 và cụ Nguyễn Thị T7 là quyền sử dụng thửa 41 có giá trị 5.200.000.000 đồng theo pháp luật, cụ thể: Di sản của cụ Nguyễn Thị T7 để lại là 2.600.000.000 đồng ($1/2 * 5.200.000.000$ đồng) chia thành 04 kỹ phần cho các ông Nguyễn Đình T, Nguyễn Thành T4, Nguyễn Thanh Q, Nguyễn Hoài N; mỗi kỹ phần được hưởng là 650.000.000 đồng; Di sản của cụ Nguyễn Thanh B1 để lại là 2.600.000.000 đồng chia thành 14 kỹ phần cho các ông, bà: N, Nguyễn Thị T5, Nguyễn Văn N1, Nguyễn Thị N2, Nguyễn Thị N3, Nguyễn Thị D, Nguyễn Văn B, Nguyễn Thị M, Nguyễn Công T6, Nguyễn Thị X, Nguyễn Đình T, Nguyễn Thành T4, Nguyễn Thanh Q, Nguyễn Hoài N; mỗi kỹ phần được hưởng là 185.714.000 đồng. Ông Nguyễn Thanh Q yêu cầu được nhận giá trị với số tiền là 835.714.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

2.1. Xác định hàng thừa kế thứ nhất của cụ Nguyễn Thanh B1 bao gồm: Cụ Trần Thị B2, ông Nguyễn Thanh Q, ông Nguyễn Đình T, ông Nguyễn Hoài N, ông Nguyễn Thành T4, ông Nguyễn P, bà Nguyễn Thị T5, ông Nguyễn Văn N1, bà Nguyễn Thị N2, bà Nguyễn Thị N3, bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Công T6 và bà Nguyễn Thị X.

2.2. Xác định hàng thừa kế thứ nhất của cụ Nguyễn Thị T7 gồm ông Nguyễn Đình T, ông Nguyễn Thành T4, ông Nguyễn Thanh Q và ông Nguyễn Hoài N.

3. Xác định thửa đất số 41, tờ bản đồ số 24, đo vẽ năm 2016, diện tích $114,6m^2$ tại phường N, thành phố Q (nay là phường C), tỉnh Quảng Ngãi; trên đất có 01 ngôi nhà cấp IV tại số nhà A đường N, tổ C, phường N, thành phố Q (nay là phường C), tỉnh Quảng Ngãi là tài sản chung của cụ Nguyễn Thanh B1 và cụ Nguyễn Thị T7; di sản thừa kế của cụ Nguyễn Thanh B1 và cụ Nguyễn Thị T7 để lại là số tiền 5.200.000.000 đồng.

4. Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Đình T và bà Phan Thị L với bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi Tá Minh V và bà Trần Thị Thùy T3 đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ số 24 (đo vẽ năm 2016), diện tích $114,6m^2$, tổ C, phường N, thành phố Q (nay là phường C), tỉnh Quảng Ngãi (viết tắt là thửa 41), đã được Văn phòng C3 công chứng ngày 10/5/2022, số chứng thực 4851, quyền số 02/2022.TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 256400, số vào sổ cấp GCN CH15151 do Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp cho ông Nguyễn Đình T và bà Phan Thị Lê N4 06/8/2020 đối với thửa 41, đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh thành phố Q chính lý chuyển nhượng cho ông Bùi Tá Minh V và bà Trần Thị Thùy T3 ngày 23/5/20221.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Thanh Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông Q đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 004985 ngày 13/01/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi là 24.750.000 đồng. Hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh Q số tiền 24.450.000 đồng.

Bà Phan Thị L, chị Nguyễn Phan Anh T1, anh Nguyễn Phan Anh T2 và anh Nguyễn Phan Anh Q1 phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Bùi Tá Minh V và bà Trần Thị Thùy T3 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006082 ngày 19/6/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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.

7. Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND khu vực 1 - Quảng Ngãi;
- THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- Phòng THADS khu vực 1 - Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Thị Hồng Hoa