TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG NGÃI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 72/2025/DS-PT
Ngày: 20-9-2025
V/v tranh chấp về đòi lại quyền sử dụng đất; tranh chấp văn bản thỏa thuận phân chia di sản và tặng cho quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Mỹ Giang
Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Túc
Ông Lê Quang Toại.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Ngọc Hiếu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên toà: Bà Huỳnh Thị Tuyết Nhung - Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 30/2025/TLPT-DS ngày 27 tháng 5 năm 2025, về việc: "*Tranh chấp về đòi lại quyền sử dụng đất; tranh chấp văn bản thỏa thuận phân chia di sản và tặng cho quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Quảng Ngãi) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 89/QĐ-PT ngày 25 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Đào Xuân T - sinh năm 1991; căn cước công dân số 051091007715, cấp ngày 06/9/2021; cư trú tại tổ dân phố B, xã T (thị trấn L, huyện T cũ), tỉnh Quảng Ngãi; có mặt tại phiên toà.

- *Bị đơn:*

1. Ông Trần C - sinh năm 1962; căn cước công dân số 051062000066, cấp ngày 11/02/2022; có mặt tại phiên toà.

2. Ông Trần X - sinh năm 1964;

Cùng cư trú tại thôn T, phường T (xã T, thành phố Q cũ), tỉnh Quảng Ngãi; vắng mặt tại phiên toà.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần C, ông Trần X: Bà Trần Thị H - sinh năm 1989, địa chỉ liên hệ : 151 P, phường N (Phường L, thành

phố Q cũ), tỉnh Quảng Ngãi (theo các văn bản ủy quyền ngày 12/9/2022 và 19/10/2022); có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần M - sinh năm 1945; cư trú tại xóm H, thôn H, xã T (xã T, thành phố Q cũ), tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần M: Ông Trần Văn M1 - sinh năm 1977; cư trú tại số I đường N, phường L (phường P, Quận I cũ), Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 15/8/2024); vắng mặt tại phiên toà.

2. Ông Trần X1 - sinh năm 1961;

Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần X1 : Bà Trần Thị H - sinh năm 1989, địa chỉ liên hệ : 151 P, phường N (phường L, thành phố Q cũ), tỉnh Quảng Ngãi (theo các văn bản ủy quyền ngày 12/9/2022 và 19/10/2022); có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Chị Trần Thị S - sinh năm 1988;

4. Anh Trần D - sinh năm 1989;

Cùng cư trú tại thôn S, xã Đ (Xã H, huyện Đ cũ), tỉnh Gia Lai.

5. Bà Huỳnh Thị P - sinh năm 1957 ;

6. Anh Trần Thanh N - sinh năm 1980;

7. Chị Trần Thị Kim V - sinh năm 1983;

8. Chị Trần Thị Cẩm G - sinh năm 1987;

9. Chị Trần Thị Thúy T1 - sinh năm 1991;

Cùng cư trú tại số nhà H đường B, khu phố H, phường T (phường T, thành phố T cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

10. Bà Trương Thị Kim L - sinh năm 1963; cư trú tại đội A, thôn T, phường T (xã T, thành phố Q cũ), tỉnh Quảng Ngãi.

11. Bà Hoàng Thị L1 - sinh năm 1963; cư trú tại số nhà A đường C, tổ B, khu phố B, phường X (Phường I, Quận C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

12. Bà Phan Thị H1 - sinh năm 1959; cư trú tại số nhà B đường K, phường N (Phường I, Quận C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Số A P, phường N (Phường L, thành phố Q cũ), tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trương Thị Kim L, chị Trần Thị S, anh Trần D, bà Hoàng Thị L1, bà Huỳnh Thị P, chị Trần Thị Kim V, anh Trần Thanh N, chị Trần Thị Cẩm G, chị Trần Thị Thúy T1, bà Phan Thị H1: Ông Nguyễn Thanh K - sinh năm 1989; căn cước công dân số 051089010486 ngày 05/12/2021; địa chỉ liên hệ: Hẻm C đường B, phường C (phường N, thành phố Q cũ), tỉnh Quảng Ngãi (theo các văn bản ủy quyền ngày 19/10/2022, 05/12/2022, 10/12/2022); có mặt tại phiên toà.

13. Văn phòng C1; địa chỉ: Tổ dân phố L, Phường T (phường T, thành phố Q cũ), tỉnh Quảng Ngãi; vắng mặt tại phiên toà.

14. Văn phòng C2 ; địa chỉ: Số B đường P, phường C (phường N, thành phố Q cũ), tỉnh Quảng Ngãi; vắng mặt tại phiên toà.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 18/02/2022, 10/5/2022 và 24/5/2022; các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn anh Đào Xuân T trình bày:

Ngày 02/11/2021, giữa anh và ông Trần M lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 152, tờ bản đồ số 20 diện tích 1013,7m^2 tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (sau đây viết tắt là thửa 152) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 20/9/2019 cho ông Trần M được Văn phòng C1 chứng thực và ngày 09/11/2021, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q-chi nhánh thành phố Q chỉnh lý chuyển nhượng cho anh Đào Xuân T.

Về nguồn gốc thửa 152: Ngày 30/12/2017 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp GCNQSDĐ đối với thửa 152 cho hộ cụ Đỗ Thị L2. Sau khi cụ L2 chết, năm 2019 các ông Trần M, Trần M2, Trần X1, Trần C, Trần X là những người thừa kế theo pháp luật của cụ Đỗ Thị L2 và các ông, bà: Trần Dần, Trần Thị S, Trương Thị Kim L (là thành viên trong hộ cụ Đỗ Thị L2 tại thời điểm cấp GCNQSDĐ) đã lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản và tặng cho quyền sử dụng đất ngày 23/8/2019 (sau đây viết tắt là văn bản thỏa thuận) với nội dung ông Trần M được quyền kê khai và sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 152.

Anh nhận chuyển nhượng thửa 152 trước khi kết hôn với chị Đặng Thị Ngọc T2 và không có bất kỳ văn bản nào nhập vào khối tài sản chung của vợ chồng nên đây là tài sản riêng của anh và anh không đưa chị T2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Khi anh nhận chuyển nhượng thì trên thửa 152 có ngôi nhà cấp 4 chưa được đăng ký quyền sở hữu. Do đó, giữa anh và ông M lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 152, nhưng hợp đồng đặt cọc giao ngày 08/10/2021, ông M thỏa thuận chuyển nhượng căn nhà trên cho anh với giá 100.000.000 đồng. Và giá trị thực tế anh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 1.900.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng giữa anh và ông M đối với thửa 152 đã hoàn thành, anh đã chuyển tiền, nhận đất và thửa đất đã sang tên cho anh.

Tháng 11 năm 2021, ông Trần C, Trần X là em trai của ông Trần M tự ý xây dựng sửa chữa căn nhà trên thửa 152. Sau khi phát hiện sự việc, anh đã có đơn gửi Ủy ban nhân dân xã Y giải quyết; ngày 30/11/2021 đại diện Ủy ban nhân dân xã T đã đến xem xét hiện trạng và lập biên bản yêu cầu ông Trần C, Trần X không được tự ý sửa chữa, cơi nới và chờ kết quả giải quyết của cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên ông C, ông X không chấp hành mà tiếp tục sửa chữa, cơi nới ngôi nhà và hiện nay ngôi nhà đã hoàn thiện, đồng thời ông C và ông X vào sinh sống trong ngôi nhà.

Do đó, anh khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Trần C và ông Trần X phải tháo dỡ toàn bộ ngôi nhà đã xây dựng trái phép và trả lại cho anh Đào Xuân T quyền sử dụng đất đối với thửa 152.

Tại phiên tòa nguyên đơn anh Đào Xuân T thay đổi nội dung yêu cầu buộc ông Trần C và Trần X phải tháo dỡ phần cơi nới, sửa chữa trái phép trên ngôi nhà thuộc thửa 152 gồm lợp lại mái ngói, lót nền nhà, xây nâng tường nhà

bếp trả lại hiện trạng ngôi nhà ban đầu và trả lại cho anh Đào Xuân T quyền sử dụng đất đối với thửa 152.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần C thì anh không đồng ý. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn thì anh yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng, buộc ông Trần M phải trả lại cho anh số tiền 1.900.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại làm cho hợp đồng vô hiệu.

Theo đơn phản tố đề ngày 23/11/2022; các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Trần Thị H là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần C trình bày:

Thửa 152 trước đây là thửa đất số 104, tờ bản đồ số 4, diện tích 1008m^2 tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (sau đây viết tắt là thửa 104) có nguồn gốc ông bà lưu hạ cho cha mẹ cụ Trần M3 và cụ Đỗ Thị L2. Cụ Trần M3 chết năm 1965. Năm 1976 vì nhà của ông bà nội xuống cấp nên 05 anh em ông gồm: Trần Mật, Trần M2, Trần X1, Trần C, Trần X cùng nhau góp tiền xây dựng lại ngôi nhà cấp 04 để gia đình cùng nhau sinh sống. Đến khi trưởng thành, các anh em đều lập gia đình và ở riêng, chỉ có ông Trần X1 (tên gọi khác Trần S1) lập gia đình và ở chung với mẹ là cụ Đỗ Thị L2. Thực hiện Chỉ thị 299/TTg, cụ Đỗ Thị L2 đăng ký kê khai là thửa đất số 962, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.107m^2.

Theo chính sách vận động của Nhà nước, khoảng năm 2000 ông Trần X1 đi kinh tế mới tại tỉnh Gia Lai. Ngày 06/8/2002, hộ cụ Đỗ Thị L2 được cấp GCNQSDĐ đất đối với thửa 104. Vào thời điểm này, hộ cụ Đỗ Thị L2 có các thành viên gồm: bà Đỗ Thị L2, vợ và các con ông Trần X1 gồm: bà Trương Thị Kim L, chị Trần Thị S, anh Trần Dần . Trong quá trình quản lý sử dụng đất, cụ Đỗ Thị L2 không sửa chữa, xây dựng lại ngôi nhà cấp 04 mà các con trai đã xây dựng năm 1976.

Cụ Đỗ Thị L2 chết năm 2017, đăng ký khai tử tại Ủy ban nhân dân xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi ngày 08/12/2017 nhưng đến ngày 30/12/2017, thửa 104 được cấp đổi GCNQSDĐ là thửa 152 cho hộ cụ Đỗ Thị L2. Như vậy, tại thời điểm được cấp đổi GCNQSDĐ (ngày 30/12/2017), cụ Đỗ Thị L2 đã chết nhưng vẫn đứng tên chủ sử dụng đất trong GCNQSDĐ.

Cụ Trần M3 (chết năm 1965) và cụ Đỗ Thị L2 (chết năm 2017) có 7 người con chung gồm: Trần Đ và Trần B (đều chết khi còn nhỏ và chưa có vợ, con); còn lại 5 người con gồm: Trần Mật, Trần M2 (chết ngày 11/5/2022, có vợ Huỳnh Thị P và các con gồm Trần Thanh N, Trần Thị Kim V, Trần Thị Cẩm G, Trần Thị Thúy T1), Trần C, Trần X1 và Trần Xi .1 Ngoài ra, cha mẹ không có con riêng, con nuôi nào khác và đều không để lại di chúc, không để lại bất kỳ nghĩa vụ nào về tài sản.

Sau khi cụ L2 chết, ông Trần M và các anh em đến Văn phòng công chứng ký giấy tờ để ông M thay mặt anh em quản lý nhà đất của ông bà, cha mẹ làm nơi thờ cúng. Tin lời ông Trần M, nên ông Trần C, ông Trần X, ông Trần X1 đến Văn phòng C1 ký giấy tờ, còn ông Trần M2 ở Thành phố Hồ Chí Minh nên không đến Văn phòng công chứng ký tên. Tháng 11 năm 2021, khi đang sửa chữa lại ngôi nhà trên thửa 152 thì có anh Đào Xuân T đến nhà yêu cầu ông giao nhà và đất vì ông Trần M đã chuyển nhượng quyền sử dụng thửa 152 cho anh T. Ông không đồng ý và gửi đơn yêu cầu đến Ủy ban nhân dân xã T giải quyết

tranh chấp. Ngày 07/12/2021 và ngày 10/12/2021, Ủy ban nhân dân xã T đã tổ chức hòa giải nhưng kết quả không thành.

Khi Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi thụ lý vụ án "*Tranh chấp về đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*" ông mới biết văn bản thỏa thuận phân chia di sản và tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa 152 đã được Văn phòng C1 công chứng ngày 23/8/2019, nhưng chữ ký của bà Trương Thị Kim L, chị Trần Thị S, anh Trần D trong văn bản thỏa thuận đều là giả mạo. Ngày 20/9/2019, ông Trần M được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp đổi GCNQSDĐ đối với thửa 152.

Theo hợp đồng nhượng quyền sử dụng đối với thửa 152 giá trị chuyển nhượng 70.000.000 đồng nhưng theo hợp đồng đặt cọc giá trị chuyển nhượng thửa 152 là 1.900.000.000 đồng. Ngày 09/11/2021, Văn phòng Đ chi nhánh thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi chỉnh lý tại trang 03 GCNQSDĐ cho anh Đào Xuân T, nhưng ông Trần M và anh Đào Xuân T chưa tiến hành giao nhận thửa 152 trên thực tế. Vì từ sau khi cụ Đỗ Thị L2 qua đời, ông Trần C và ông Trần X là người quản lý, sử dụng nhà đất từ đó đến nay.

Như vậy, hộ cụ Đỗ Thị L2 được cấp đổi GCNQSDĐ đối với thửa 152 vào ngày 30/12/2017 (sau khi cụ L2 chết). Văn bản thỏa thuận vi phạm điều cấm của pháp luật do giả mạo chữ ký, không có nội dung thỏa thuận tặng cho ngôi nhà cấp 4 trên thửa 152. Mặt khác, ông Trần M đã thỏa thuận với các anh em trong gia đình rằng giao ông M đứng tên GCNQSDĐ thửa 152 để thuận tiện quản lý nhà đất, thờ cúng ông bà cha mẹ nên anh em ông mới tin tưởng, ký vào văn bản thỏa thuận nhưng ông M lại lén lút, tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Đào Xuân T. Mặc dù anh T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 152 được Văn phòng C1 công chứng và được Văn phòng Đ chi nhánh thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi chỉnh lý ngày 09/11/2021 nhưng giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng không đúng với giá trị thực tế, anh T chưa được ông Trần M bàn giao thửa đất, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 152 không ngay tình, xâm phạm nghiêm trọng quyền, lợi ích hợp pháp của ông.

Do đó, ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia di sản và tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa 152 đã được Văn phòng C1 công chứng số 1751, quyển số 01TP/CC-SCC/TK vào ngày 23/8/2019 vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 152 giữa ông Trần M và ông Đào Xuân T do Văn phòng C1, quyển số 08/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/11/2021 vô hiệu.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần X là bà Trần Thị H trình bày: Thống nhất với trình bày và yêu cầu của bị đơn ông Trần C. Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị P, chị Trần Thị Kim V, chị Trần Thanh N, chị Trần Thị Thúy T1, bà Trần Thị S, ông Trần D, bà Trương Thị Kim L, bà Hoàng Thị L1, bà Phan Thị H1 là ông Nguyễn Thanh K trình bày: Thống nhất với trình bày và yêu cầu của bị đơn ông Trần C. Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần M trình bày:

Về quan hệ huyết thống: Cố T (chết năm 1978) và cố Trương Thị N1 (chết khoảng năm 31 tuổi) là ông bà nội ông. Hai cố có 04 người con là cụ Trần M3 (cha của ông), cụ Trần T3, cụ Trần T4 và cụ Trần T5. Cha mẹ ông là cụ Trần M3 (chết 1965) và cụ Đỗ Thị L2 (chết năm 2017) có 7 người con gồm Trần Đ và Trần B (chết khi còn nhỏ chưa vợ, con) còn lại 5 người con là Trần M, Trần M2, Trần C, Trần X1, Trần Xi .1

Cố Nành chết sớm, cố H2 một mình nuôi 04 người con. Sinh thời cố H2 có nhiều mảnh vườn nên cho các con là cụ Trần T3, cụ Trần T4 và cụ Trần T5 ra ở riêng mỗi người mỗi mảnh vườn khác nhau. Cụ M3 là con trai trưởng nên cố H2 ở chung với cụ M3. Sau khi cụ M3 chết năm 1965 cố H2 vẫn ở chung với cụ Đỗ Thị L2 và các con của cụ M3 và cụ L2.

Thửa 152 trước đây là thửa 104 và thửa đất số 1298, tờ bản đồ số 4, diện tích 538m^2 tại xã T, thành phố Q (sau đây viết tắt là thửa 1298) cố H2 để lại cho con dâu trưởng là cụ Đỗ Thị L2, vì cụ M3 chết sớm năm 1965; thửa 104 (nay là thửa 152) và thửa 1298 được Ủy ban nhân dân huyện S, tỉnh Quảng Ngãi cấp GCNQSDĐ cho hộ cụ Đỗ Thị L2 ngày 06/8/2002.

Thời điểm cấp GCNQSDĐ cho hộ cụ Đỗ Thị L2 thì hộ cụ L2 gồm cụ L2, bà Trương Thị Kim L, chị Trần Thị S, anh Trần D là vợ, con ông Trần X1.

Quá trình quản lý, sử dụng đất: Cố Mít (chết năm 1965), cố H2 (chết năm 1978), các con đều ở xa, chỉ còn cụ Đỗ Thị L2 và vợ con ông Trần X1 (Trần S1) ở lại để quản lý, sử dụng thửa 104 và thửa 1298. Đến khoảng năm 2002, vợ chồng ông Trần X1 không đồng ý quản lý, sử dụng hai thửa đất này nên bỏ vào miền nam sinh sống. Ông là con trai trưởng nên cụ L2 gọi ông về để giao thửa 104 và thửa 1298 cho ông toàn quyền quản lý, sử dụng.

Ngày 17/8/2005, cụ Đỗ Thị L2 lập di chúc để lại thửa 104 và thửa 1298 cho ông. Thửa 104 vào năm 2017 đã cấp đổi lại thành thửa 152. Năm 2017, cụ Đỗ Thị L2 chết. Vì trước khi chết mẹ ông có lập di chúc cho ông, nên sau khi mẹ chết, các anh em và những người có tên trong hộ tại thời điểm cấp GCNQSDĐ đã lập văn bản thỏa thuận giao toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa 152 (trước đây là thửa 104) cho ông toàn quyền định đoạt.

Trên cơ sở văn bản thỏa thuận, ngày 20/9/2019 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp GCNQSDĐ cho ông. Đến ngày 02/11/2021, ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 152 cho anh T. Giữa ông và anh T chỉ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 70.000.000 đồng, tài sản gắn liền với đất chưa được cấp sở hữu nên không lập hợp đồng chuyển nhượng, nhưng thực tế ông và anh T làm hợp đồng viết tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất trị giá 1.800.000.000 đồng và tài sản gắn liền với đất trị giá 100.000.000 đồng. Tổng cộng 1.900.000.000 đồng. Ông đã nhận đủ tiền và đã giao tài sản cho anh T quản lý, sử dụng.

Sau khi nhận tài sản, vì anh T không sinh sống trên thửa 152 nên em của ông là ông Trần C và Trần X vào chiếm xây dựng nhà và cho rằng: Sau khi mẹ ông là cụ Đỗ Thị L2 chết anh chị em trong gia đình và những người có tên trong hộ tại thời điểm cấp GCNQSDĐ làm văn bản thỏa thuận đối với thửa 152, mục đích là giao nhà và đất cho một người quản lý, sử dụng để có trách nhiệm trông coi đất cho các anh em khác, không được chuyển nhượng thì ông không đồng ý.

Theo văn bản thỏa thuận mọi người đều thống nhất giao cho ông toàn quyền quyết định đối với thửa 152, không có nội dung nào thể hiện giao cho ông nhưng ông không được chuyển nhượng cho ai. Văn bản thỏa thuận được phòng C2 chứng thực là hợp pháp nên việc ông chuyển nhượng cho anh Đào Xuân T là đúng quy định.

Về việc ông Trần C cho rằng thửa 152 là của cha mẹ để lại làm nhà thờ, nơi thờ cúng ông, bà và để anh em về sum họp gia đình là không đúng. Như đã trình bày nêu trên ông bà để lại cho mẹ ông hai thửa đất là thửa 152 và thửa 1298, vì các anh em không ai đồng ý quản lý, sử dụng nên ông là con trai trưởng phải về quản lý, sử dụng. Khi mẹ ông còn sống vào năm 2017 ông đã mượn tiền về xây dựng ngôi nhà thờ trên thửa 1298, giá trị xây dựng và trang trí bên trong nhà thờ ước tính khoảng 1.500.000.000 đồng, sau khi xây dựng xong các anh em không ai đóng góp gì. Vì để có tiền trả nợ và có tiền cúng ông bà nên ông đã chuyển nhượng thửa 152 được 1.900.000.000 đồng, ông dành 300.000.000 đồng gửi ngân hàng lấy tiền cúng giỗ, 100.000.000 đồng để bốc mộ còn 1.500.000.000 đồng ông trả nợ tiền xây dựng nhà thờ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông đồng ý và không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần C. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày:

Văn bản thỏa thuận phân chia di sản và tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 1751 ngày 23/8/2019 là có cơ sở và đúng theo quy định của Bộ luật Dân sự 2015, Luật Công chứng năm 2014 và Luật Đất đai năm 2013.

Tại thời điểm công chứng Văn bản thỏa thuận đối với thửa 152 thì ông Trần M yêu cầu Văn phòng C1 công chứng việc thỏa thuận của các anh chị em trong gia đình đối với di sản của cụ Đỗ Thị L2 để lại là thửa 152, cung cấp Giấy kê khai di sản thừa kế và những người được hưởng thừa kế theo pháp luật của cụ Đỗ Thị L2 để lại; giấy chứng tử, giấy xác nhận hàng thừa kế của cụ Đỗ Thị L2; giấy xác nhận về thành viên trong hộ tại thời điểm cấp GCNQSDĐ đối với thửa 152; GCNQSDĐ đối với thửa đất 152; căn cước công dân, giấy chứng minh nhân dân của người hưởng thừa kế và thành viên trong hộ.

Sau khi kiểm tra hồ sơ giấy tờ cùng với sự có mặt của những người liên quan tại Văn phòng C1, thì Văn phòng yêu cầu cung cấp bản chính căn cước công dân, chứng minh nhân dân của người có liên quan để kiểm tra; Công chứng viên đã kiểm tra và nhận thấy đầy đủ giấy tờ theo quy định, có mặt đủ 8 thành viên theo Văn bản thỏa thuận nên Văn phòng thực hiện công chứng theo quy định.

Tuy nhiên tại Kết luận giám định số 491/KL-KTHS ngày 29/5/2024 của Phòng K1 Công an tỉnh Q kết luận cho rằng chữ viết, chữ ký "Liên", "Sửu", "Dần" không phải do cùng một người ký, viết ra. Văn phòng có ý kiến như sau: Tại thời điểm chứng thực Văn bản thỏa thuận có 08 thành viên trong đó có bà L, ông S, ông D (là thành viên trong hộ cụ Đỗ Thị L2 tại thời điểm cấp GCNQSDĐ và đồng chủ quyền sử dụng đất) cùng đến với 05 thành viên (là những người được hưởng thừa kế của cụ Đỗ Thị L2) nên Công chứng viên công chứng, còn việc cho rằng chữ viết, chữ ký "Liên", "Sửu", "Dần" không phải do cùng một

người ký, viết ra thì văn phòng không rõ vì đã tiến hành kiểm tra đầy đủ các bước theo quy định, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 trình bày:

Ngày 02/11/2021, Văn phòng C1 chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6268, quyển số 08/2021 TP/CC-SCC/HĐGD giữa: Ông Trần M chuyển nhượng cho anh Đào Xuân T đối với thửa 152 theo GCNQSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 20/09/2019. Tại thời điểm công chứng hợp đồng các bên giao kết có mặt đầy đủ, có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, hồ sơ hoàn toàn hợp pháp, nội dung yêu cầu không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Công chứng viên Văn phòng tiến hành công chứng Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 6268, quyển số 08/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/11/2021 theo quy định của pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 19/02/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Quảng Ngãi) tuyên xử:

1. Chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đào Xuân T

- Buộc ông Trần C và ông Trần X trả lại cho anh Đào Xuân T quyền sử dụng đất tại thửa đất số 152, tờ bản đồ 20, diện tích 1013,7m^2 tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

- Giao cho anh Đào Xuân T quyền sở hữu ngôi nhà gắn liền với thửa thửa đất số 152, tờ bản đồ 20, diện tích 1013,7m^2 tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi và anh Đào Xuân T thanh toán lại cho ông Trần C và ông Trần X số tiền 53.351.500 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần C về việc:

- Tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia di sản và tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 152, tờ bản đồ 20, diện tích 1013,7m^2, xã T, thành phố Q đã được Văn phòng C1 công chứng số 1751, quyển số 01TP/CC-SCC/TK vào ngày 23/8/2019 vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất số 152 giữa ông Trần M và anh Đào Xuân T do Văn phòng C2 công chứng số 6268, quyển số 08/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/11/2021 vô hiệu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 05/3/2025 ông Trần C và bà Trương Thị Kim L có đơn kháng cáo:

- Ông Trần C yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi theo hướng:

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đào Xuân T về việc buộc ông và ông Trần X phải tháo dỡ toàn bộ ngôi nhà và trả lại cho anh Đào Xuân T quyền sử dụng đất tại thửa đất số 152, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.013,7m^2, xã T, thành phố Q (viết tắt là thửa 152).

+ Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông về việc tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia di sản và tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa 152 đã được Văn phòng C1 công chứng số 1751, quyển số 01/TP/CC-SCC/TK vào ngày

23/8/2019 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 152 giữa ông Trần M và ông Đào Xuân T do Văn phòng C2 công chứng số 6268, quyển số 08/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/11/2021 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội.

- Bà Trương Thị Kim L yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: Hủy bản án sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi để giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tại phiên toà phúc thẩm:

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 và người tham gia tố tụng kể từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Hình thức, nội dung, thời hạn nộp đơn kháng cáo của ông Trần C và bà Trương Thị Kim L đúng quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được chấp nhận xem xét, giải quyết.

Về nội dung: Toà án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ và chứng minh chưa đầy đủ mà tại phiên toà phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trương Thị Kim L, huỷ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Do huỷ bản án sơ thẩm nên đề nghị không xem xét nội dung kháng cáo của ông Trần C. Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được giải quyết khi Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần M là anh Trần Văn M1; người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn; Văn phòng C1 và Văn phòng C2, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử.

[2] Về nội dung:

[2.1] Tại Biên bản làm việc về việc hoà giải theo đơn yêu cầu của ông Trần X, Trần C, Trần N2, Trần B1 ngày 07/12/2021 không có mặt ông Trần N2, Trần B1. Toà án cấp sơ thẩm không làm rõ ông Trần N2, Trần B1 là ai, có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan trong vụ án là thiếu sót.

Tại Biên bản làm việc (bút lục 17) ghi đại diện bị đơn là gia đình ông Trần N2 và có nội dung *"Hiện nay anh em ông Trần N2, Trần X, Trần C đã cho người phá dỡ, tô trát, lợp ngói, lót nền, xây dựng đang thi công phá dỡ một*

phần nhà ngang". Toà án cấp sơ thẩm không làm rõ ông Trần N2 là ai để đưa vào tham gia tố tụng là chưa đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của ông Trần N2.

[2.2] Theo Kết luận giám định số 491/KL-KTHS ngày 29/5/2024: Văn bản thỏa thuận phân chia di sản và tặng cho quyền sử dụng đất được Văn phòng C1 chứng thực ngày 23/8/2019 (bút lục 329-334) không có dấu vân tay, chữ viết, chữ ký của những người tặng cho quyền sử dụng đất là bà Trương Thị Kim L, chị Trần Thị S và anh Trần Dần . Như vậy, có người đã giả mạo dấu vân tay, chữ viết, chữ ký bà Trương Thị Kim L, chị Trần Thị S và anh Trần D tại văn bản này dẫn đến ông Trần M được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất cho anh Đào Xuân T. Ông Trần C có đơn tố cáo ông Hồ Văn D1 công chứng viên Văn phòng C1 về hành vi công chứng không đúng quy định pháp luật gửi Công an thành phố Q, Công an thành phố Q đã trả lời đơn không thuộc thẩm quyền giải quyết của Công an thành phố Q và hướng dẫn ông C gửi đơn đến Sở Tư pháp tỉnh Quảng Ngãi. Toà án cấp sơ thẩm đã không chuyển thông tin cho Cơ quan điều tra để điều tra hành vi vi phạm pháp luật, nhưng giải quyết vụ án dân sự là chưa đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án.

[2.3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần M và ông Đào Xuân T được Văn phòng C1 công chứng ngày 02/11/2021 thì giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa 152 chỉ có 70.000.000 đồng; tuy nhiên, Hợp đồng đặt cọc ngày 08/10/2021 giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này là 1.800.000.000 đồng và 100.000.000 đồng là để bán ngôi nhà gắn liền thửa đất, nội dung này phù hợp với lời trình bày của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Như vậy, ông Trần M và ông Đào Xuân T có dấu hiệu của hành vi trốn thuế.

Toà án cấp phúc thẩm đã có văn bản kiến nghị gửi Cơ quan điều tra Công an tỉnh Q xem xét, xử lý.

[2.4] Trường hợp giải quyết vụ án theo tố tụng dân sự thì Toà án cấp sơ thẩm có những thiếu sót sau:

- Thửa 152 trước đây là thửa 104 có nguồn gốc ông bà lưu hạ cho cha mẹ cụ Trần M3 và cụ Đỗ Thị L2. Cụ Trần M3 chết năm 1965, cụ L2 và các con quản lý, sử dụng, cụ L2 là người đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg và được cấp GCNQSDĐ khi thực hiện Nghị định 64-CP. Toà án cấp sơ thẩm chưa thu thập hồ sơ cấp GCNQSDĐ lần đầu cho cụ Đỗ Thị L2 nhưng nhận định thửa đất số 152 do ông bà lưu hạ cho cụ Đỗ Thị L2 là chưa có căn cứ;

- Theo văn bản số 616/UBND ngày 05/9/2024 của Ủy ban nhân dân xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi xác định: Qua kiểm tra tài liệu và hồ sơ lưu trữ tại Ủy ban nhân dân xã T qua các thời kỳ cho đến nay thì hiện tại không có tài liệu, hồ sơ nào thể hiện thửa 152 cân đối theo Nghị định 64-CP cho ai; các hộ dân sử dụng đất liền kề với thửa 152 hiện tại không có hộ dân nào tranh chấp với ranh giới. Tuy nhiên, Toà án cấp sơ thẩm đã không thu thập tài liệu làm rõ việc thực hiện chính sách cân đối quyền sử dụng đất theo Nghị định 64-CP ngày 27/9/1993 tại địa phương xã T như thế nào là chưa đảm bảo quyền, nghĩa vụ của các bên đương sự khi giải quyết vụ án.

- Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ yêu cầu của nguyên đơn về việc bồi thường thiệt hại trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 152 giữa ông Trần M và anh Đào Xuân T do Văn phòng C2 công chứng số 6268, quyển số 08/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/11/2021 vô hiệu.

- Quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ Toà án cấp sơ thẩm đã không làm rõ được cây trồng trên đất là tài sản của ai; bị đơn xây dựng, sửa chữa những hạng mục nào của ngôi nhà cấp 4 trên đất, nhưng buộc bị đơn chịu 50% giá trị chênh lệch của ngôi nhà giữa giá mua bán của ông Trần M và anh Đào Xuân T với giá trị thẩm định giá là chưa có căn cứ.

- Về chi phí giám định chữ ký, chữ viết và dấu vân tay, Toà án cấp sơ thẩm buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu giám định phải chịu là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 161 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy việc thu thập chứng cứ và chứng minh của Toà án cấp sơ thẩm chưa đầy đủ mà tại phiên toà phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Vì vậy, chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trương Thị Kim L, huỷ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Vì huỷ bản án sơ thẩm nên không xem xét kháng cáo của bị đơn Trần C.

[4] Chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm sẽ được giải quyết khi Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ vào khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Ông Trần C và bà Trương Thị Kim L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận nội dung kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trương Thị Kim L, huỷ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: Bị đơn ông Trần C; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trương Thị Kim L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm

3. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (20/9/2025).

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)
Lê Thị Mỹ Giang