TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 239/2025/DS-PT
Ngày 06 - 6 - 2025
V/v: "*Yêu cầu chia di sản thừa kế; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuyên văn bản công chứng vô hiệu, kiện đòi tài sản*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Trang

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hằng và bà Nguyễn Thị My My

- Thư ký ghi biên bản phiên toà: Bà Vũ THị Hồng Phúc - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Lai - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 153/TLPT-DS ngày 26/02/2025 về việc: "*Yêu cầu chia di sản thừa kế; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuyên văn bản công chứng vô hiệu, kiện đòi tài sản*" do có kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Dương A đối với bản án dân sự sơ thẩm số 98/2024/DS - ST ngày 23/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 214/2025/QĐPT-DS ngày 24/4/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 221/2025/QĐ-PT ngày 21/5/2025 giữa:

* Nguyên đơn:

- Ông Trần Dương A, sinh năm: 1951. Nơi ĐKHKTT: Thôn 4, xã ER, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk.

Nơi ở hiện nay: Số 226 HV, Thị trấn PK, huyện NH, tỉnh Kom Tum. (Có mặt)

Ông Trần Khánh B. Địa chỉ: Thôn 4, xã ER, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt)

- Bà Trần Thị C. Địa chỉ: Thôn 5, xã ER, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Dương A: Bà Lưu Thị Thu D - Luật sư thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk. Địa chỉ: 383/63/27 NVC, phường TP, Tp. BMT, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

* Bị đơn: Ông Trần Văn Đ. Địa chỉ: Thôn 4, xã ER, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị E. Địa chỉ: Xóm QP, xã HQ, huyện HH, tỉnh Nam Định. (Vắng mặt)

2. Bà Phan Thị G; chị Trần Thị M H; chị Trần Thị Kiều I. Cùng địa chỉ: Thôn 4, xã ER, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk. (bà G có mặt, bà H và bà I vắng mặt)

3. Ông Trần Xuân K và bà Bùi Thị L (đã chết). Cùng địa chỉ: Thôn 5, xã ER, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk. (ông K vắng mặt)

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Bùi Thị L:

+ Bà Trần Thị M. Địa chỉ: Thôn 5, xã ER, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

+ Ông Trần Xuân N. Địa chỉ: 76/35/2/9a Đường DCL, thị trấn NB, huyện NB, thành phố Hồ Chí Minh. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

4. Ông Nguyễn Văn O và bà Nguyễn Thị P. Cùng địa chỉ: Thôn 5, xã ER, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk. (ông O vắng mặt, bà P có mặt)

5. Ông Hoàng Văn Q. Địa chỉ: Thôn 5, xã ER, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

6. Ông Hoàng Văn R (có đơn xin xét xử vắng mặt) và bà Lê Thị S (vắng mặt). Cùng địa chỉ: Tổ dân phố 10, thị trấn EĐ, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk.

7. Ông Huỳnh Thanh T và bà Trần Thị U. Cùng địa chỉ: Tổ dân phố 10, thị trấn EĐ, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

8. Ủy ban nhân dân huyện EH, tỉnh Đắk Lắk. Địa chỉ: Số 22 Điện Biên Phủ, thị trấn ED, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

9. Văn phòng công chứng huyện EH. Địa chỉ: Số 489 Giải Phóng, thị trấn EA, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt)

10. Văn phòng công chứng Nguyễn Thị V (Nay là Văn phòng công chứng Phạm Văn X). Địa chỉ: Tổ dân phố 12, thị trấn EA, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

11. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk. Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Ngọc Y - Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện EH. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, các đồng nguyên đơn trình bày như sau:**

Cụ Trần Văn A1 và Lê Thị B1 có 5 người con gồm: Trần Dương A, Trần Khánh B, Trần Thị C, Trần Thị E và Trần Văn Đ. Ngày 19/7/2003 cụ Lê Thị B1

chết, ngày 25/02/2010 cụ Trần Văn A1 chết, đều không để lại di chúc. Tại thời điểm cụ B1 chết, tài sản chung còn lại của cụ A1 và cụ B1 gồm:

1. Thửa đất số 97a, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.259m^2 (1.566 m^2) tại thôn 5, xã ER, huyện EH, đất đã được UBND huyện EH cấp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B912930 ngày 12/7/1993 cho ông Trần Văn A1. Trên đất có trồng cà phê, 01 ngôi nhà xây cấp 4 diện tích khoảng 52m^2 và 01 giếng nước.

Năm 2006 cụ A1 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất cho ông Trần Xuân K *(theo Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở viết tay lập ngày 03/01/2006)*, việc này ông A, ông Đ, ông Văn biết và có ký vào giấy tờ mua bán giữa cụ A1 và ông K. Các bên đã bàn giao đất cho ông K quản lý sử dụng từ năm 2006 đến nay nhưng chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

2. Thửa đất số 95, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.425 m^2 (đã trừ chân trụ điện 500KV), tại thôn 5, xã ER, huyện EH. Trên đất có trồng cà phê.

Nguồn gốc thửa đất này trước đây là của vợ chồng ông Hoàng Văn Q và bà Trần Thị C (nguyên đơn trong vụ án) và đã được UBND huyện EH cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B955303 ngày 12/7/1993 cho ông Hoàng Văn Q.

Khi cụ B1 còn sống, cụ A1 và cụ B1 đã đổi một thửa đất khác cho vợ chồng ông Q để lấy thửa đất này nhưng không làm thủ tục chuyển đổi theo quy định của pháp luật.

Sau khi cụ B1 chết, cụ A1 chuyển nhượng thửa đất này cho ông Nguyễn Văn O và bà Nguyễn Thị P nhưng thủ tục chuyển nhượng do ông Q, bà C ký *(hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được UBND xã ER chứng thực số 117 A1 số 01/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 03/9/2009)*. Ông Nguyễn Văn O và bà Nguyễn Thị P đã được UBND huyện EH cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 735179, ngày 09/10/2009 với diện tích 2425,0m^2.

Năm 2013, thửa đất này được UBND huyện EH cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 351432 ngày 06/3/2016 cho hộ ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị P (thửa đất mới 418 tờ bản đồ số 12, diện tích 2865m^2).

Cùng năm 2013, ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị P chuyển nhượng thửa đất này cho ông Hoàng Văn R, bà Lê Thị S theo *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 2116 A1 số 03/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 05/3/2013 tại Văn phòng công chứng EH*. Ông Hoàng Văn R và bà Lê Thị S đã được UBND huyện EH cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 351755, ngày 02/4/2013. Hiện nay ông Hoàng Văn R và bà Lê Thị S đang quản lý, sử dụng đất.

3. Thửa đất số 73, tờ bản đồ số 17, diện tích 6.655m^2 tại xã ER, huyện EH đã được UBND huyện EH cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P039437 (số vào sổ cấp GCNQSSĐ: 213415 QSDĐ/BH) ngày 10/10/2001 cho Hộ Trần Văn A1. Trên đất có trồng 700 cây cà phê, 01 giếng nước.

Năm 2005, cụ Trần Văn A1 chuyển nhượng thửa đất này cho ông Trần Văn Đ và bà Phan Thị G theo *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2005, được UBND xã ER, huyện EH xác nhận ngày 29/4/2005*. Thửa đất này đã được UBND huyện EH cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 557270 ngày 06/12/2005 cho Hộ ông Trần Văn Đ.

Năm 2019, ông Đ tách thành 02 thửa gồm: Thửa 95, tờ bản đồ 76, diện tích 595m^2 chuyển nhượng cho ông Huỳnh Thanh T và bà Trần Thị U theo *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1854 A1 số 02/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 24/4/2019 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị V (nay là Văn phòng công chứng Phạm Văn X)*. Ông T bà U đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sơ hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ575112 ngày 17/7/2019.

Diện tích còn lại 5.406m^2 (thửa 96, tờ bản đồ số 76) được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sơ hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ575112 ngày 17/7/2019 cho hộ ông Trần Văn Đ.

4. Các tài sản khác bao gồm: 01 bộ bàn ghế sa lông thẻ bằng gỗ cẩm (gồm một bàn mặt kính và 01 ghế băng, 03 ghế dựa); 01 bộ bàn ghế khác gồm: 04 ghế đôn, 01 bàn, tất cả là chân tiện; 01 bộ đồ thờ gồm: 01 lư đồng, 02 giá đèn bằng đồng, 02 con hạc bằng đồng, 02 đế trầu nước bằng đồng, 01 bát nhang bằng đồng có chân đế, 01 lọ hoa bằng đồng, 01 mâm bằng đồng, 01 chiêng bằng đồng. Sau khi cụ B1 chết, cụ A1 quản lý toàn bộ đồ dùng sinh hoạt trên. Sau khi chuyển nhượng nhà và đất cho ông K, các tài sản này cụ A1 chuyển về nhà ông Trần Văn Đ.

- Khi cụ A1 chuyển nhượng đất cho ông K, ông Trần Văn Đ đếm tiền chuyển nhượng đất do ông K giao cho cụ A1 là 37.000.000 đồng, số tiền này ông Đ quản lý. Khi cụ B1 chết thì cụ A1 lo chi phí mai táng và xây mộ. Khi cụ A1 còn sống, được các con xây một căn nhà trên đất của ông A. Khi cụ A1 chết thì làm tang lễ ở nhà ông Đ. Đối với chi phí mai táng cụ A1 do toàn bộ con cái trong nhà lo, anh em cùng làm cùng chi. Tiền phúng viếng cụ A1 còn lại là 11.200.000 đồng do ông Đ quản lý.

*** Quá trình giải quyết vụ án, các nguyên đơn nhiều lần thay đổi, bổ sung, rút yêu cầu khởi kiện và đến ngày 20/02/2023 ông Trần Khánh B rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện; ngày 16/03/2023 bà Trần Thị C rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Nguyên đơn còn lại trong vụ án là ông Trần Dương A xác định không yêu cầu chia di sản thừa kế, chỉ yêu cầu đòi lại phần tài sản chung của cụ A1, cụ B1 để lại sau khi chết, cụ thể như sau:**

1. Hủy Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở viết tay lập ngày 03/01/2006) giữa cụ Trần Văn A1 và ông Trần Xuân K.

Buộc ông Trần Xuân K, bà Bùi Thị L trả lại thửa đất số 97a, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.259m^2 (1.566 m^2) tại thôn 5, xã ER, huyện EH và tài sản trên đất cho các đồng thừa kế. Buộc ông Trần Văn Đ phải trả lại cho ông K số tiền

37.000.000 đồng. Các đồng nguyên đơn đồng ý thanh toán cho ông K phần tài sản ông K xây dựng thêm theo giá trị do Hội đồng định giá quyết định.

2. Tuyên hủy Giấy mua bán ngày 16/10/2004 (ÂL) giữa cụ Trần Văn A1 và ông Nguyễn Văn O. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất *và tài sản gắn liền với đất được UBND xã ER chứng thực số 117 A1 số 01/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 03/9/2009 giữa* ông Hoàng Văn Q với ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị P đối với thửa đất số 95 (nay là thửa 481), tờ bản đồ số 12.

Tuyên vô hiệu đối với *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 2116 A1 số 03/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 05/3/2013 tại Văn phòng công chứng EH* giữa ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị P với ông Hoàng Văn R, bà Lê Thị S đối với thửa đất số 95 (nay là thửa 481), tờ bản đồ số 12, diện tích 2865m^2.

Hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AO 735179, do UBND huyện EH cấp ngày 09/10/2009 cho hộ ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị P.

Hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BK 351755, do UBND huyện EH cấp cho ông Hoàng Văn R và bà Lê Thị S ngày 02/4/2013.

3. Tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2005, được UBND xã ER, huyện EH xác nhận ngày 29/4/2005 giữa cụ Trần Văn A1 và ông Trần Văn Đ đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 17, diện tích 6.655m^2 tại xã ER, huyện EH. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Buộc ông Trần Văn Đ phải trả lại diện tích đất 6.655m^2 cùng các tài sản trên đất gồm 700 cây cà phê trồng năm thứ 8 mà ông Đ đã nhổ bỏ, 01 giếng nước đường kính rộng 6m, sâu 15 m mà ông Đ đã lấp, buộc ông Đ phải bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật; buộc ông Đ phải tháo dỡ di dời các công trình và cây trồng tạo lập trái phép trên đất tính từ thời điểm Tòa án thụ lý vụ án.

Hủy giấy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AD 557270 ngày 06/12/2005 do UBND huyện EH cấp cho hộ ông Trần Văn Đ đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 17, diện tích 6.655m^2 tại xã ER, huyện EH.

Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1854 A1 số 02/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 24/4/2019 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị V (nay là Văn phòng công chứng Phạm Văn X) giữa ông Trần Văn Đ bà Phan Thị G với ông Huỳnh Thanh T và bà Trần Thị U

Tuyên vô hiệu đối với văn bản ủy quyền giữa bà Trần Thị M H, Trần Thị Kiều I với bà Phan Thị G, ông Trần Văn Đ số công chứng số 1850, A1 số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/4/2019 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị V (nay là Văn phòng công chứng Phạm Văn X)

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 575112 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 17/7/2019 cho ông Huỳnh Thanh T và bà Trần Thị U đối với thửa đất số 95, tờ bản đồ 76, diện tích 595m^2 tại xã ER, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 575112 ngày 17/7/2019 do Sở Tài nguyên và môi

trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 17/7/2019 cho hộ ông Trần Văn Đ đối với thửa đất số 96, tờ bản đồ số 76, diện tích 5.406m^2 tại xã ER, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk.

4. Yêu cầu xác định số tiền 37.000.000 đồng (tiền cụ A1 bán thửa đất số 97a, tờ bản đồ số 12 cho ông K, tiền này do ông Đ nhận và quản lý) là di sản của cụ A1 và cụ B1 để chia cho những người thừa kế.

5. Ông Trần Dương A xác định: Quá trình khởi kiện ông và các đồng nguyên đơn có yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc ông Trần Văn Đ phải giao lại cho ông Trần Khánh B các tài sản gồm: 01 bộ bàn ghế sa lông thẻ bằng gỗ cẩm (gồm một bàn mặt kính và 01 ghế bằng, 03 ghế dựa); 01 bộ bàn ghế khác gồm: 04 ghế đôn, 01 bàn, tất cả là chân tiện; 01 bộ đồ thờ gồm: 01 lư đồng, 02 giá đèn bằng đồng, 02 con hạc bằng đồng, 02 đế trầu nước bằng đồng, 01 bát nhang bằng đồng có chân đế, 01 lọ hoa bằng đồng, 01 mâm bằng đồng, 01 chiêng bằng đồng và số tiền 11.200.000 đồng (tiền phúng viếng còn lại sau khi lo tang lễ của cụ A1) để ông Văn quản lý dùng vào việc thờ cúng và trả nghĩa. Tuy nhiên ông xin rút yêu cầu khởi kiện đối với nội dung này để gia đình tự giải quyết.

*** Ý kiến của bị đơn ông Trần Văn Đ:**

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Trần Văn A1 với ông Trần Văn Đ đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 17, diện tích 6.655m^2 tại xã ER, huyện EH; Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Đ bà Phan Thị G với ông Huỳnh Thanh T và bà Trần Thị U đối với thửa đất số 95, tờ bản đồ số 76 tại xã ER, huyện EH; Tuyên vô hiệu đối với văn bản công chứng về việc ủy quyền giữa bà Trần Thị M H, Trần Thị Kiều I với bà Phan Thị G, ông Trần Văn Đ và yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 557270 ngày 06/12/2005; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 575112 ngày 17/7/2019 của ông Huỳnh Thanh T và bà Trần Thị U; và số CQ 575112 ngày 17/7/2019 hộ ông Trần Văn Đ vì các hợp đồng đều được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục luật định, ông Đ đã trả đủ tiền cho cụ A1 và nhận đất để sử dụng.

Ông Trần Văn Đ xác định năm 2004 khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 73 từ cụ A, trên đất có trồng 700 cây cà phê và 01 cái giếng nhưng sau đó cà phê bị chết, ông Đ chuyển đổi sang trồng tre, lấp giếng, đào một cái ao và sử dụng cho đến nay nên ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với việc buộc ông phải trả lại 700 cây cà phê, 01 giếng nước đường kính rộng 6m, sâu 15m và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật cũng như không chấp nhận việc các nguyên đơn yêu cầu ông phải tháo dỡ di dời các công trình và cây trồng tạo lập trên đất thửa đất số 73.

2. Không chấp nhận yêu cầu của các đồng nguyên đơn về việc buộc ông phải trả lại số tiền 37.00.000 đồng (tiền cụ A1 bán đất cho ông K) để chia cho các thừa kế vì số tiền này do cụ A1 nhận, giữ và chi tiêu, ông Đ không quản lý số tiền này.

3. Đối với yêu cầu tuyên hủy Giấy mua bán, sang nhượng đất và nhà ở lập ngày 03/01/2006 giữa cụ Trần Văn A1 và ông Trần Xuân K, yêu cầu vợ chồng

ông K bà Bảy trả đất. Ông Đ yêu cầu giải quyết theo pháp luật và từ chối nhận di sản thừa kế.

4. Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị P và ông Hoàng Văn Q, đồng thời hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 0735179 do UBND huyện EH cấp cho ông O và bà P. Buộc ông O, bà P trả lại hoa lợi trên đất. Ông Đ yêu cầu giải quyết theo pháp luật và từ chối nhận di sản thừa kế.

5. Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông O, bà P và ông Hoàng Văn R, bà Lê Thị S đối với thửa đất số 95 (nay là thửa 481), tờ bản đồ số 12. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 95 (nay là thửa 481), tờ bản đồ số 12 đứng tên ông Hoàng Văn R. Ông Đ không có ý kiến gì vì không liên quan gì đến yêu cầu khởi kiện trên.

*** Ý kiến của những người người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Bà Trần Thị E: Bà E là con của cụ Trần Văn A1 và bà Lê Thị B1. Mẹ bà E chết năm 2003, bố bà E chết năm 2010. Khi chết, cả bố mẹ bà E đều không để lại di chúc. Khi mẹ bà E chết, bố bà E là người quản lý 03 thửa đất nằm ở ba vị trí khác nhau và 01 ngôi nhà mái bằng nhỏ, ngoài ra không còn tài sản gì khác. Khi mẹ bà E mất một thời gian, bố bà E bán 01 lô đất để lấy tiền xây mộ cho mẹ bà E. Sau đó, bố bà E bán tiếp 01 lô đất (lô đất có nhà mái bằng nhỏ) lấy tiền xây một nhà mái bằng nhỏ trên đất của ông Trần Dương A. Còn thửa đất thứ 3 bố bà E lên tiếng bán để trả nợ nhưng không có ai mua nên em trai là Trần Văn Đ mua với giá là 18.000.000 đồng. Khi đó bố bà E nợ bà E 5.000.000 đồng nên đã nhờ ông Đ gửi cho bà E 5.000.000 đồng để trả nợ cho bà E.

Việc bố bà E bán đất cho ông K, ông O, ông Đ có sự đồng ý của các đồng thừa kế hay không thì bà E không được biết. Bà E ở ngoài Bắc cũng được bố (cụ A1) thông báo việc về bán đất. Bà E nghĩ đó là tài sản của bố mẹ, nên họ bán cho ai bà E không can thiệp. Việc bố bà E đã bán đất bà E cũng đồng ý, không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Về việc phụng dưỡng bố mẹ: Mẹ bà E chết đột ngột nên không ai phải chăm sóc. Về cuối đời bố bà E ốm nặng, ông Đ là người chăm sóc, chi phí chăm sóc như thế nào bà E không biết.

Về việc mai táng cho bố mẹ: Khi mẹ bà E chết bố bà E còn sống bỏ tiền ra lo mai táng. Khi bố bà E chết, bà E có vào chịu tang nhưng không phải bỏ tiền ra đóng góp. Tiền làm đám tang lấy từ tiền phúng viếng, còn thiếu ông Đ trích từ tiền bố bà E bán đất cho ông Đ. Sau khi đã làm đám tang cho bố xong, ông Đ và mấy anh em ngồi tính toán lại, ông Đ còn nợ chung anh em (nợ bố bà E nhưng bố bà E đã chết số tiền là 8.000.000 đồng).

Việc các đồng nguyên đơn yêu cầu chia di sản thừa kế của bố mẹ bà E, bà E từ chối không nhận và tự xác định bà E không liên quan đến đến việc tranh chấp tài sản thừa kế.

- Ông Trần Xuân K và bà Bùi Thị L: Ông K, bà L có mua của cụ A1 khoảng 1,5 sào đất tại thôn 5, xã ER, huyện EH, trên đất có 01 nhà xây cấp 4 gồm 01 phòng khách và 01 phòng bếp. Khi mua bán, hai bên không làm hợp

đồng chuyển nhượng mà chỉ làm biên bản mua bán đất và giao tiền, có thôn trưởng và ba người con trai cụ A1 ký xác nhận. Gia đình ông K mua với giá là 42.000.000 đồng, đưa trước 37.000.000 đồng, còn nợ lại 5.000.000 đồng, lúc nào cụ A1 làm xong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình ông K sẽ giao đủ. Sau khi nhận đất, năm 2007 gia đình ông K có xây mới các công trình như sau: 01 phòng tiếp giáp với phòng khách, 01 lan can, làm thêm sân đổ bê tông, xung quanh sân có tường rào bằng lưới B40 bao quanh, 01 phần tường rào bằng lưới B40 (phần tiếp giáp với đất nhà ông Luận), 01 cổng bằng sắt, 02 trụ cổng, có 01 cây Lộc Vừng trồng năm 2011.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn gia đình ông K không chấp nhận. Đất này do gia đình ông K mua bán với cụ A1, các con trai của cụ A1 đã ký vào giấy mua bán, việc mua bán là đúng sự thật, yêu cầu giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 11/06/2021 bà Bùi Thị L chết. Bà L có các con là bà Trần Thị M và ông Trần Xuân N. Bà M và ông N đều có ý kiến không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- Ông Nguyễn Văn O và bà Nguyễn Thị P: Ngày 16/10/2004 (âm lịch) gia đình ông O, bà P có mua của cụ Trần Văn A1, trú tại thôn 5, xã Ea Ral một diện tích đất là khoảng 3 sào. Mảnh rẫy này là của ông Q, bà C đổi cho cụ A1 nhưng không làm thủ tục sang tên. Sau khi mua của cụ A1, năm 2009, ông Hoàng Văn Q và bà Trần Thị C đã thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho gia đình ông bà O, P; gia đình ông O đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2013, gia đình ông O, bà P chuyển nhượng lại cho ông R và bà S mảnh rẫy nói trên. Gia đình ông O, bà P đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông R, bà S. Đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, gia đình ông O, bà P không chấp nhận, vì đất mua bán hợp pháp, được cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

- Bà Lê Thị S, ông Hoàng Văn R: Năm 2011, gia đình ông R, bà S có nhận chuyển nhượng của ông O, bà P 01 mảnh rẫy có diện tích 2.865m^2, trên đất có trồng 260 cây cà phê, hai bên đã nhận rẫy và giao tiền. Các bên có làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, hiện nay vợ chồng ông R, bà S đã được Nhà nước cấp giấy CNQSDĐ. Nay, ông A, ông Văn, bà C khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế có liên quan đến diện tích đất gia đình ông R, bà S mua của bà P, ông O, thì ông R, bà S không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

- Ủy ban nhân dân huyện EH: Về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Trần Văn A1 và ông Trần Văn Đ và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Trần Văn Đ: Ngày 06/12/2005 UBND huyện EH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 557270 cho hộ ông Trần Văn Đ, tại thửa đất số 73, tờ bản đồ số 17, nguồn gốc đất nói trên là do hộ ông Trần Văn Đ nhận chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Trần Văn A1 và hộ ông Trần Văn Đ được xác lập ngày 23/3/2002, được UBND xã ER xác nhận ngày 29/04/2005 và được Phòng tài nguyên và Môi trường kiểm tra ngày 16/6/2005. Trình tự cấp GCNQSD đất cho

hộ ông Trần Văn Đ là đảm bảo theo quy định của pháp luật, do đó UBND huyện EH không chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện.

Về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị P và ông Hoàng Văn Q đối với thửa đất số 95 (nay là thửa 481), tờ bản đồ số 12, đồng thời hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 735179 đối với thửa đất số 95, tờ bản đồ số 12, cấp cho ông O và bà P; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn O với vợ chồng ông Hoàng Văn R đối với thửa đất số 95 (nay là thửa 481), tờ bản đồ số 12, đồng thời hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 351755, do UBND huyện EH đã cấp cho ông R và bà S ngày 02/4/2013, UBND huyện EH không chấp nhận, vì việc thực hiện HĐCNQSD đất và cấp GCNQSD đất cho các hộ nói trên được thực hiện đúng Thông tư 1883/2001/TT-TCĐC của Tổng cục địa chính, ngày 12/11/2001 và Nghị định số 17/1999/NĐ-CP, ngày 29/3/1999 của Chính phủ.

- Ông Hoàng Văn Q: Tôi có đổi cho cụ A1 01 miếng rẫy và được anh Văn con cả làm giấy. Thời gian sau, vợ chồng ông O có cầm giấy để sang tên bìa đỏ, lúc đó bìa đỏ đang mang tên tôi là Hoàng Văn Q. Vợ chồng P, O nói bìa đỏ đang mang tên tôi nên nhờ tôi ký hợp đồng để làm thủ tục sang tên, vợ tôi là Trần Thị C có nói anh ký cho vợ chồng P, O nên tôi mới ký hợp đồng.

- Ông T Trung Thành - đại diện Văn phòng công chứng EH: Ngày 05/3/2013, Văn phòng công chứng huyện EH có thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị P và ông Hoàng Văn R, bà Lê Thị S đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 351432, thửa đất số 481, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.865 m^2. Quá trình thực hiện công chứng, các bên có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn O, Nguyễn Thị P; các bên cung cấp sổ hộ khẩu, chứng minh nhân dân đầy đủ theo quy định pháp luật; các bên cung cấp đủ hồ sơ, giấy tờ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bên chuyển nhượng nên Văn phòng công chứng thực hiện việc công chứng. Nay các đồng nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng công chứng nêu trên thì tôi không có ý kiến gì. Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*** Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk:** Hộ ông Trần Văn Đ, trú tại thôn 4, xã ER, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk được UBND huyện EH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AD 557270, ngày 06/12/2005, tại thửa 73, tờ bản đồ 17, diện tích 6.655m^2 đất trồng cây lâu năm; địa chỉ thửa đất tại Thôn 4, xã ER, huyện EH, Đắk Lắk. Ngày 17/7/2019, thửa 73, tờ bản đồ 17, diện tích 6.655m^2 đã tách thành thửa 95 và 96, tờ bản đồ 76, đề chuyển nhượng và cấp đổi. Cụ thể:

- Thửa 95, tờ bản đồ 76, diện tích 595 m^2 đất trồng cây lâu năm đã chuyển nhượng cho ông Huỳnh Thanh T và bà Trần Thị U, trú tại tổ dân phố 10, thị trấn Ea Đrăng, huyện EH, được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CQ 575113, ngày 17/7/2019;

- Thửa 96, tờ bản đồ 76, diện tích 5.406m^2 đất trồng cây lâu năm đề nghị cấp đổi và được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số phát hành CQ 575112, ngày 17/7/2019 cho hộ Trần Văn Đ. Việc chuyển nhượng và cấp đổi giấy chứng nhận quyền của hộ Trần Văn Đ đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên trên là đúng quy định tại Điều 75, 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều luật của Luật Đất đai; khoản 2 và 11 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên Môi trường về hồ sơ địa chính.

- Ông Huỳnh Thanh T: Ngày 14/12/2019, tôi có mua một thửa đất của ông Trần Văn Đ với diện tích 595m^2, giá 18 triệu đồng/m. Chiều dài theo mặt đường 17 m, chiều sâu 35 m, giấy tờ sang nhượng tôi tự làm, tổng chi phí là 350 triệu đồng. Khi mua thửa đất này tôi không biết là đất có tranh chấp. Nay ông Trần Dương A và Trần Khánh văn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất này của tôi thì tôi không đồng ý. Nếu Tòa án hủy hợp đồng và Giấy chứng nhận thì yêu cầu ông Trần Văn Đ bồi thường tiền mua đất cho tôi. Việc mua đất của tôi là ngay tình tôi không biết đất có tranh chấp.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án triệu tập hợp lệ vợ ông T là bà Trần Thị U nhưng U không tham gia tố tụng.

- Văn phòng công chứng Nguyễn Thị V (nay là Văn phòng công chứng Phạm Văn X):

- Hợp đồng ủy quyền ngày 24/4/2019 số 1850, A1 số 02/TP/CC-SCC/HĐGD đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị V (nay là Văn phòng công chứng Phạm Văn X) chứng nhận là hợp pháp, vì: Chủ thể hợp đồng đúng người, thể hiện đúng ý chí, nguyện vọng, không bị đe dọa, ép buộc, đã tự nguyện, trực tiếp ký vào trước mặt công chứng viên; Quyền sử dụng đất số AD 557270 do UBND huyện EH cấp ngày 06/12/2005, thửa đất số 73, tờ bản đồ số 17, tại Thôn 4, xã ER, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 6.655 m^2 là chính chủ, có cơ quan có thẩm quyền phát hành, không bị ngăn chặn, hạn chế giao dịch. Vì vậy, hợp đồng là hoàn toàn hợp pháp.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị V chứng nhận ngày 24/4/2019, số công chứng 1854. A1 số 02/TP-CC - SCC/HĐGD là hợp pháp vì: Quyền sử dụng đất trong hợp đồng giao dịch hoàn toàn hợp lệ, do cơ quan chuyên môn nhà nước có thẩm quyền phát hành đúng thẩm quyền;Chủ thể hợp đồng tham gia giao dịch là tự nguyện giao kết vào hợp đồng trước mặt công chứng viên, không ép buộc, hoàn toàn tự nguyện. Quyền sử dụng đất đưa vào giao dịch không bị ngăn chặn, không bị hạn chế quyền. Vì vậy, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng giao dịch trên là hợp pháp.

Tại Bản án sơ thẩm số 79/2024/DS- ST ngày 07/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng khoản 1 Điều 6, Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 123,

129, 133, 212, 218, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100, điểm b khoản 1 Điều 188, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 66 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị định 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016;

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Dương A, gồm các yêu cầu sau:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Trần Văn A1 và ông Trần Xuân K, bà Bùi Thị L, trả lại diện tích đất và toàn bộ tài sản trên đất đối với diện tích đất cụ A1 đã bán cho ông K, bà L cho các đồng thừa kế;

- Buộc ông Đ trả số tiền 37.000.000 đồng do công Đ nhận từ tiền chuyển nhượng đất cho ông K;

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Trần Văn A1 và ông Trần Văn Đ đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 17 là vô hiệu; Buộc ông Đ phải trả lại diện tích đất là 6.655m^2; 700 cây cà phê trồng năm thứ 8 do ông Đ phá dỡ, 01 giếng nước đường kính 6m, rộng 15m ông Đ đã lấp, buộc ông Đ phải bồi thường theo quy định pháp luật; buộc ông Đ bồi tháo dỡ các công trình và di dời cây trồng trái phép trên đất;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 557270 thửa đất số 73, tờ bản đồ số 17, do UBND huyện EH cấp ngày 06/12/2005 cho hộ ông Trần Văn Đ;

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Trần Văn A1 và ông Nguyễn Văn O và bà Nguyễn Thị P đối với thửa đất số 95 (nay là thửa 481), tờ bản đồ số 12 (giấy mua bán đất đề ngày 16/10/2004);

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/9/2009 giữa ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị P và ông Hoàng Văn Q đối với thửa đất số 95 (nay là thửa 481), tờ bản đồ số 12; trả lại toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất cho các đồng thừa kế;

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/3/2013 giữa ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị P và ông Hoàng Văn R, bà Lê Thị S đối với thửa đất số 95 (nay là thửa 481), tờ bản đồ số 12.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 351755, do UBND huyện EH cấp cho ông Hoàng Văn R và bà Lê Thị S ngày 02/4/2013;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 735179, do UBND huyện Ea HLeo cấp ngày 09/10/2009, đứng tên ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị P;

- Tuyên văn bản công chứng về việc ủy quyền giữa bà Trần Thị M H, Trần Thị Kiều I với bà Phan Thị G và ông Trần Văn Đ xác lập ngày 24/4/2019 vô hiệu;

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Đ, bà Phan Thị G với ông Huỳnh Thanh T và bà Trần Thị U, được công chứng tại Văn Phòng công chứng Nguyễn Thị V ngày 24/4/2019;

- Hủy Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 575113, do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Huỳnh Thanh T và bà Trần Thị U ngày 17/7/2019 đối với thửa đất số 95, tờ bản đồ số 76, diện tích 595 m^2; địa chỉ thửa đất tại: Thôn 4, xã ER, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk;

- Hủy Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 575112, đối với thửa đất số 96, tờ bản đồ số 76, diện tích 5.406 m^2; địa chỉ thửa đất tại: Thôn 4, xã ER, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Trần Văn Đ và bà Phan Thị G.

2. Đình chỉ yêu cầu giải quyết của các đồng nguyên đơn về việc: Yêu cầu trả lại tất cả hoa lợi cà phê mỗi gốc 01 kg cà phê nhân trên ba thửa đất đối với ông Nguyễn Văn O, ông Trần Văn Đ, ông Trần Xuân K. Yêu cầu ông Trần Văn Đ trả lại khoản tiền 11.200.000 đồng tiền phúng điếu khi cụ A1 chết; Yêu cầu ông Trần Văn Đ trả lại các tài sản là động sản gồm bàn ghế, đồ thờ cúng...; Yêu cầu về việc chia thừa kế.

3. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Khánh B, bà Trần Thị C.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 16/10/2024, nguyên đơn ông Trần Dương A kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: Bản án sơ thẩm điều tra không đầy đủ, định giá thiếu tài sản, áp dụng sai pháp luật và công nhận chuyển nhượng đất cho ông K, ông Đ, ông O là không có căn cứ. Đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án để điều tra, xét xử lại.

Tại đơn kháng cáo bổ sung ngày 20/3/2025 ông Trần Dương A kháng cáo với nội dung ông yêu cầu đòi lại di sản thừa kế chứ không yêu cầu chia di sản thừa kế, cấp sơ thẩm áp dụng Luật đất đai năm 2013 và áp dụng Luật hôn nhân năm 2014 để giải quyết là vi phạm pháp luật nghiêm trọng. Đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án để điều tra, xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Trần Dương A giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đơn kháng cáo.

*** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Dương A: Luật sư Lưu Thị Thu D trình bày:**

Qua các tài liệu, chứng cứ đã thu thập, đủ căn cứ để xác định tài sản chung của vợ chồng cụ Trần Văn A1 và cụ Lê Thị B1 (bố mẹ đẻ ông Trần Dương A) gồm 03 thửa đất sau:

- 01 thửa đất có diện tích 1.566 m2, trên đất có cây cà phê và 01 ngôi nhà cấp 4 diện tích khoảng 52 m2, 01 giếng nước, đất toạ lạc tại thôn 5, xã Ea Ral, huyện Ea H' leo, tỉnh Đăk Lăk.

- 01 thửa đất có diện tích là 2.425 m2, thuộc thửa số 95, tờ bản đồ số 12 (đã trừ phần trụ điện 550KV), tọa lạc tại thôn 5, xã ER, huyện EH, trên đất có cây cà phê.

- 01 thửa đất có diện tích khoảng 6.655 m2, toạ lạc tại thôn 4, xã ER, huyện EH. Trên đất có trồng cà phê, 01 giếng nước, đất đứng tên hộ ông Trần Văn A1.

Cụ Lê Thị B1 chết ngày 19/7/2003, cụ Trần Văn A1 chết ngày 25/2/2010 (đều không để lại di chúc) do vậy cần phải xác định các tài sản trên là di sản của cụ Lê Thị B1 và cụ Trần Văn A1 và các tài sản này phải được chia cho các đồng thừa kế theo quy định của pháp luật. Các đồng thừa kế có quyền ngang nhau trong việc thừa hưởng di sản thừa kế.

Sau khi cụ B1 chết, phần di sản của cụ B1 phải chia đều cho các đồng thừa kế gồm: cụ A1, ông Văn, ông A, bà C, bà E và ông Đ. Việc cụ A1 tự ý chuyển nhượng các tài sản trên cho người khác khi chưa có sự đồng ý của ông A, ông Văn, bà C, bà E, ông Đ là trái pháp luật, xâm phạm đến quyền tài sản của họ. Riêng đối với thửa đất có diện tích 2.425 m2, thuộc thửa số 95, tờ bản đồ số 12 (đã trừ phần trụ điện 550KV), toạ lạc tại thôn 5, xã ER, huyện EH, trên đất có cây cà phê còn vi phạm về thủ tục chuyển nhượng vì đây là đất ông Q, bà C đã đổi cho cụ A1 và cụ B1 nhưng sau đó ông Q, bà C lại ký hợp đồng chuyển nhượng cho người khác là trái quy định. Trong quá trình Tòa án các cấp đang giải quyết vụ án nhưng các đương sự vẫn thực hiện các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất và cơ quan đăng ký đất đai thực hiện cấp đổi/chỉnh lý biến động thông tin người sử dụng đất là trái pháp luật. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Dương A.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Trần Dương A. Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS. Giữ nguyên bản án DSST số 79/2024/DS-ST ngày 07/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn được nộp trong thời hạn luật định, nguyên đơn thuộc trường hợp được miễn án phí nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn thấy rằng:

[2.1] Đối với kháng cáo cho rằng, cấp sơ thẩm xác định sai quan hệ pháp luật tranh chấp:

Tại đơn khởi kiện ngày 06/9/2010, các nguyên đơn khởi kiện ông Đ yêu cầu chia di sản thừa kế là thửa đất diện tích 6.655m^2 và một số tài sản của cha mẹ để lại do ông Đ đang quản lý trực tiếp. Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo thụ lý vụ án và xác định quan hệ pháp luật tranh chấp "Chia di sản thừa kế" là đúng quy định pháp luật.

Tại đơn yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện đề ngày 17/9/2018, các nguyên đơn tự nguyên rút yêu cầu khởi kiện về việc chia thừa kế, chỉ yêu cầu đòi lại phần tài sản chung của cụ A1, cụ B1 để lại sau khi chết. Cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của các đồng nguyên đơn về việc yêu cầu chia di sản thừa kế. Do đó, kháng cáo của ông A đối với nội dung này không có căn cứ.

[2.2] Đối với kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm định giá thiếu tài sản:

Tại đơn kháng cáo ông A trình bày cấp sơ thẩm định giá thiếu 350 cây cà phê trồng năm 1996 và 01 giếng nước tưới cà phê có độ sâu 15m trên thửa đất số 73, tờ bản đồ số 17. Tuy nhiên, tại biên bản xem xét, thẩm định tài sản đề ngày 28/12/2023, trên thửa đất số 73, tờ bản đồ số 17 chỉ có 234 cây cà phê, không có giếng nước, ông Đ thừa nhận có 1 giếng nước nhưng đã lấp, Hội đồng định giá chỉ tiến hành định giá các tài sản còn trên thực tế nên không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của ông A.

[2.3] Đối với kháng cáo về việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng sai pháp luật:

Bản án sơ thẩm căn cứ Điều 688 Bộ luật dân sự 2015 về điều khoản chuyển tiếp để áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 giải quyết đối với các quan hệ pháp luật trong vụ án, áp dụng Luật đất đai năm 2013 và Luật hôn nhân gia đình năm 2014 để giải quyết là chưa chính xác.

Bởi lẽ, tại Điều 688 Bộ luật dân sự 2015 quy định đối với các giao dịch đã hoàn thành xong trước khi Bộ luật dân sự 2015 có hiệu lực pháp luật thì áp dụng Bộ luật dân sự 2005. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ A1 với vợ chồng ông Đ bà G ngày 29/4/2005 đã hoàn thành xong nên cần áp dụng các quy định tại Bộ luật dân sự năm 2005; Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ A1 và ông K ngày 03/01/2006 đến nay vẫn chưa thực hiện xong nhưng có nội dung và hình thức khác với BLDS 2015 nên áp dụng các quy định của BLDS 2005 để xem xét. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q bà C với ông O bà P ngày 16/10/2004 đã thực hiện xong nên cần áp dụng các quy định tại Bộ luật dân sự năm 1995 để xem xét. Về áp dụng luật nội dung thì phải áp dụng pháp luật vào thời điểm các bên xác lập giao dịch, các hợp đồng trên xác lập vào thời điểm Luật đất đai năm 2003 có hiệu lực nên cần áp dụng Luật đất đai năm 2003, đồng thời cần áp dụng Luật hôn nhân gia đình năm 2000, năm 2014 để xem xét.

[2.4] Về nội dung:

[2.4.1] Đối với yêu cầu của ông A về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Trần Văn A1 và ông Trần Xuân K, bà Bùi Thị L, yêu cầu ông K trả lại thửa đất số 97a, tờ bản đồ số 12 có diện tích 1.295 m^2, và các tài sản trên đất, HĐXX thấy rằng:

Về nguồn gốc đất: ngày 12/7/1993 cụ A1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B912930 mang tên Trần Văn A1. Ông A xác định cụ A1 và cụ B1 chung sống với nhau năm 1943 nên cần xác định đây là tài sản riêng của cụ A1 sau khi chung sống với cụ B1. Bản án sơ thẩm xác định đây là tài sản chung của gia đình cụ A1 và 5 người con sau khi cụ B1 chết là không chính xác.

Vào ngày 03/01/2006, cụ A1 chuyển nhượng cho ông K thửa đất trên với giá chuyển nhượng 42 triệu đồng. Việc chuyển nhượng có lập văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực, các bên đã bàn giao đất và các tài sản trên đất cho ông K nhận quản lý đất từ năm 2006 đến nay. Ông A, ông Văn và ông Đ biết việc cụ A1 bán đất và có ký vào giấy tờ mua bán giữa cụ A1 và ông K. Như vậy, khi còn sống cụ A1 đã tự định đoạt tài sản riêng của mình nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của ông A.

Các bên đều thừa nhận, giá bán thửa đất là 42.000.000 đồng, ông K đã thanh toán cho cụ A1 37.000.000 đồng, còn lại số tiền 5.000.000 đồng được các bên thỏa thuận tại giấy chuyển nhượng đất đề ngày 03/01/2006 khi nào hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông K trả hết cho cụ A1. Hiện nay cụ A1 đã chết nên không thể buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch trong một thời hạn theo quy định tại Điều 134 Bộ luật dân sự năm 2005. Do đó, ông K có quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục chỉnh lý biến động. Sau khi thực hiện xong ông K có nghĩa vụ thanh toán phần giá trị hợp đồng còn lại là 5.000.000 đồng cho những người trong hàng thừa kế của cụ A1. Trường hợp có tranh chấp thì các bên có thể khởi kiện bằng một vụ án khác.

[2.4.2] Đối với quyền sử dụng 02 thửa đất có diện tích 2.452m^2 và thửa đất có diện tích 6.655m^2 cùng tài sản gắn liền trên đất có nguồn gốc là tài sản thuộc sở hữu chung của vợ chồng cụ A1, cụ B1. Cụ B1 mất năm 2003 không để lại di chúc. Vì vậy, sau khi cụ B1 mất, quyền sử dụng 02 lô đất cùng tài sản gắn liền trên đất nêu trên là tài sản chung của các thành viên trong gia đình gồm cụ A1 và 5 người con. Trong khối tài sản chung này, cụ A1 có quyền sở hữu và định đoạt đối với 1/2 là tài sản riêng của mình và 1/6 là kỷ phần được thừa kế từ tài sản do cụ B1 để lại. Quá trình quản lý, sử dụng tài sản, cụ A1 đã thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ tài sản cho những người khác.

Ngày 29/4/2005 cụ A1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 17; diện tích 6.655 m^2; địa chỉ tại Thôn 4, xã Ea Ral; huyện EH, Đắk Lắk cho vợ chồng con trai là ông Đ và bà G, giá chuyển nhượng 18.000.000 đồng. Các bên đã hoàn thành việc thực hiện các nghĩa vụ trong hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 06/12/2005, vợ chồng ông Đ, bà G đã được Ủy ban nhân dân huyện EH cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AD 557270.

Xét thấy, thửa đất là tài sản chung của các thành viên trong gia đình nhưng khi cụ A1 thực hiện việc sang nhượng, các đồng sở hữu không ký tên vào hợp đồng sang nhượng là vô hiệu đối với phần tài sản tương ứng của các thành viên trong gia đình. Tuy nhiên, bà E không phản đối việc chuyển nhượng của cụ A1 cho ông Đ và từ chối nhận di sản; ông Văn và bà C rút yêu cầu khởi kiện và không yêu cầu nội dung gì liên quan đến vụ án. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ A1 và ông Đ chỉ vô hiệu đối với phần di sản mà ông A được hưởng của cụ B1. Trên thực tế ông Đ và bà G đã hoàn tất thủ tục pháp lý, đã quản lý, sử dụng ổn định nhiều năm ông A ở gần, biết và không có ý kiến gì, sau đó ông Đ bà G đã sang nhượng một phần cho ông T và bà U. Thủ

tục sang nhượng cho ông T, bà U đã hoàn thành nên ông T, bà U được xác định là người thứ ba ngay tình đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng.

Do vậy, không chấp nhận yêu cầu của ông A mà chỉ xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu bằng giá trị. Khi thực hiện giao dịch, cụ A1 là người có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Hiện nay, cụ A1 đã chết và không còn tài sản nào để lại cho các đồng thừa kế. Do không có người nào được hưởng phần thừa kế từ cụ A1 nên không phát sinh trường hợp nào phải chịu nghĩa vụ thay cho cụ A1. Do đó, không có cơ sở để giải quyết việc hoàn trả lại phần giá trị hợp đồng đã vô hiệu.

Đối với thửa đất số 95 (nay là thửa 481), tờ bản đồ số 12, về nguồn gốc thửa đất đứng tên vợ chồng ông Q và bà C. Ngày 20/7/1993, vợ chồng cụ A1 có chuyển đổi một thửa đất diện tích 3 sào để sử dụng thửa đất này của ông Q, bà C. Việc chuyển đổi có lập giấy viết tay, có đại diện chính quyền xã Ea Ral xác nhận nhưng cụ A1 chưa tiến hành các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 16/10/2004, cụ A1 có viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất rẫy cà phê cho ông Nguyễn Văn O đối với thửa đất nói trên. Sau đó, ngày 03/9/2009 vợ chồng ông Q, bà C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông O, bà P. Ông O, bà P đã nhận đất quản lý sử dụng từ năm 2004, cụ A1 và các thành viên trong gia đình đều biết nhưng không có ý kiến gì. Ngày 05/3/2013 vợ chồng ông O, bà P sang nhượng và chuyển giao thửa đất cho vợ chồng ông R, bà S, các thành viên trong gia đình cụ A1 đều biết và đều không có ý kiến gì. Xét thấy, khi thực hiện các giao dịch, các bên đã hoàn thành nghĩa vụ cho nhau, việc sang nhượng đất là hợp pháp, đúng quy định của pháp luật nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A. Đối với phần giá trị tài sản tương ứng ông A được hưởng trong khối tài sản chung tại thửa đất như nhận định ở phần trên hiện nay cụ A1 đã chết và không còn tài sản nào để lại cho các đồng thừa kế nên không có cơ sở để xem xét.

[2.4.3] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm là có căn cứ nên không chấp nhận đơn kháng cáo của ông A.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên, xét thấy mặc dù cấp sơ thẩm áp dụng pháp luật chưa chính xác nhưng không làm ảnh hưởng đến nội dung vụ án. Bản án sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật kháng cáo của ông A không có căn cứ nên cần giữ nguyên bản án sơ thẩm số 79/2024/DS-ST ngày 07/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea H’leo, tỉnh Đắk Lắk và điều chỉnh căn cứ áp dụng pháp luật cho phù hợp, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Dương A được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Dương A. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2024/DS-ST ngày 07/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng khoản 1 Điều 6, Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Các điều 130, 131 Bộ luật dân sự năm 1995; các điều 121, 122, 129, 133, 212, 218 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Các điều 50, 106 Luật Đất đai năm 2003; Luật hôn nhân và gia đình năm 2000, luật hôn nhân gia đình năm 2014; điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị định 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Dương A, gồm các yêu cầu sau:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Trần Văn A1 và ông Trần Xuân K, bà Bùi Thị L, trả lại diện tích đất và toàn bộ tài sản trên đất đôi với diện tích đất cụ A1 đã bán cho ông K, bà L cho các đồng thừa kế;

- Buộc ông Đ trả số tiền 37.000.000 đồng do công Đ nhận từ tiền chuyển nhượng đất cho ông K;

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Trần Văn A1 và ông Trần Văn Đ đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 17 là vô hiệu; Buộc ông Đ phải trả lại diện tích đất là 6.655m^2; 700 cây cà phê trồng năm thứ 8 do ông Đ phá dỡ, 01 giếng nước đường kính 6m, rộng 15m ông Đ đã lấp, buộc ông Đ phải bồi thường theo quy định pháp luật; buộc ông Đ bồi tháo dỡ các công trình và di dời cây trồng trái phép trên đất;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 557270 thửa đất số 73, tờ bản đồ số 17, do UBND huyện EH cấp ngày 06/12/2005 cho hộ ông Trần Văn Đ;

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Trần Văn A1 và ông Nguyễn Văn O và bà Nguyễn Thị P đối với thửa đất số 95 (nay là thửa 481), tờ bản đồ số 12 (giấy mua bán đất đề ngày 16/10/2004);

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/9/2009 giữa ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị P và ông Hoàng Văn Q đối với thửa đất số 95 (nay là thửa 481), tờ bản đồ số 12; trả lại toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất cho các đồng thừa kế;

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/3/2013 giữa ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị P và ông Hoàng Văn R, bà Lê Thị S đối với thửa đất số 95 (nay là thửa 481), tờ bản đồ số 12.

- Hủy Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 351755, do UBND huyện EH cấp cho ông Hoàng Văn R và bà Lê Thị S ngày 02/4/2013;

- Hủy Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 735179, do UBND huyện Ea HLeo cấp ngày 09/10/2009, đứng tên ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị P;

- Tuyên văn bản công chứng về việc ủy quyền giữa bà Trần Thị M H, Trần Thị Kiều I với bà Phan Thị G và ông Trần Văn Đ xác lập ngày 24/4/2019 vô hiệu;

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Đ, bà Phan Thị G với ông Huỳnh Thanh T và bà Trần Thị U, được công chứng tại Văn Phòng công chứng Nguyễn Thị V ngày 24/4/2019;

- Hủy Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 575113, do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Đăk Lăk cấp cho ông Huỳnh Thanh T và bà Trần Thị U ngày 17/7/2019 đối với thửa đất số 95, tờ bản đồ số 76, diện tích thửa đất 595 m^2; địa chỉ thửa đất tại: Thôn 4, xã ER, huyện EH, tỉnh Đăk Lăk;

- Hủy Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 575112, đối thửa đất số 96, tờ bản đồ số 76, diện tích 5.406 m^2; địa chỉ thửa đất tại: Thôn 4, xã ER, huyện EH, tỉnh Đăk Lăk cấp cho ông Trần Văn Đ và bà Phan Thị G.

2. Đình chỉ yêu cầu giải quyết của các đồng nguyên đơn về việc: Yêu cầu trả lại tất cả hoa lợi cà phê mỗi gốc 01 kg cà phê nhân trên ba thửa đất đối với ông Nguyễn Văn O, ông Trần Văn Đ, ông Trần Xuân K. Yêu cầu ông Trần Văn Đ trả lại khoản tiền 11.200.000 đồng tiền phúng điếu khi cụ A1 chết; Yêu cầu ông Trần Văn Đ trả lại các tài sản là động sản gồm bàn ghế, đồ thờ cúng...; Yêu cầu về việc chia thừa kế.

3. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Khánh B, bà Trần Thị C.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Dương A, ông Trần Khánh B, bà C phải chịu chi phí tố tụng. Cụ thể các khoản như sau:

- Chi phí tố tụng ngày: 27/7/2017 số tiền tạm ứng 4.000.000 đồng do ông Văn nộp tại biên bản đề ngày 04/8/2017. Số tiền chi hết là 2.730.000 đồng (số tiền còn lại ông Văn đã được nhận). Cần buộc ông A, ông Văn và bà C cùng có trách nhiệm chịu số tiền này. Mỗi người phải chịu: 910.000 đồng. Số tiền này ông Văn đã nộp tạm ứng và chi hết. Cần buộc ông A, bà C mỗi người có trách nhiệm trả lại cho ông Văn số tiền là 910.000 đồng.

- Buộc ông Trần Dương chấn phải chịu 2.400.000 đồng chi phí xem xét thẩm định ngày 14/02/2023 và chi phí định giá ngày 26/7/2023, khấu trừ vào số tiền ông A đã nộp tạm ứng và chi hết.

- Buộc ông Trần Dương A phải chịu chi phí thẩm định ngày 28/12/2023 và chi phí định giá ngày 16/4/2024 là 1.900.000 đồng với số tiền là 2.400.000 đồng. Số tiền này ông Trần Dương A đã nộp tạm ứng và chi hết.

5. Về án phí:

Về án phí dân sự: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho Ông Trần Dương A. Trả lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí mà các nguyên đơn đã nộp, gồm: Hoàn trả cho ông A số tiền 2.205.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2012/0002315, ngày 11/11/2010; số tiền 9.454.000 đồng theo biên lai

số AA/2010/0017066 ngày 17/12/2013 mà ông Trần Dương A đã nộp; hoàn trả cho ông Trần Dương A và ông Trần Khánh B số tiền 200.000 đồng theo biên lai số AA/2013/31119, ngày 03/6/2015 mà ông Trần Dương A và ông Trần Khánh B đã nộp tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện EH.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Dương A được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea H'Leo;
- Chi cục THADS huyện EH;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Nguyễn Thị Thu Trang