

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số:09/2026/DS-PT

Ngày: 15- 01-2026.

*V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất,
hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất,
chi di sản thừa kế”*

**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 tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Thuận.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Cao Gia và bà Đinh Thị Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Tiểu Linh Đan – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 01 năm 2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 363/2025/DSPT, ngày 15/10/2025 về việc *“Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, chi di sản thừa kế”*, do bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2025/DS-ST, ngày 31/7/2025 của TAND khu vực 8 - Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 461/2025/QĐXXPT- DS, ngày 05 tháng 12 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 60/2025/QĐPT-DS, ngày 16 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Lê Xuân T; Địa chỉ: 810 HV, tổ dân phố 4, phường BH, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt

2. Bà Lê Thị B; Địa chỉ: 806 HV, tổ dân phố 2, phường BH, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt

3. Ông Lê Minh H; Địa chỉ: 79 Nguyễn Tất Thành, tổ 1, khối 3, xã Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn Thanh, Ba, Hưng: Ông Nguyễn Tiến Nguyên, sinh năm 1995; Địa chỉ: 21 Bạch Đằng, phường Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

- Bị đơn: Ông Lê C, sinh năm 1965; Địa chỉ: 512 HV, phường BH, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Cường: Ông Nguyễn Huy H, sinh năm 1968; Địa chỉ: 416 HV, phường BH, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. UBND thị xã BH (Nay là UBND phường BH)

2. Văn phòng Công chứng Phạm Đình Th
Địa chỉ: xã Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk
 3. Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh BH -
Bắc Đắk Lắk.
 4. Ông Nguyễn Thanh Tư, bà Lê Đặng Quỳnh Tr
Địa chỉ: 1025 HV, phường BH, tỉnh Đắk Lắk.
 5. Phòng Công chứng số 3 tỉnh Đắk Lắk; Địa chỉ: 02 Quang Trung, phường BH,
tỉnh Đắk Lắk.
- Tất cả đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện theo
ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Tiến Nguyên trình bày:***

Ông Lê C1 (chết năm 2011), bà Lương Thị D (chết năm 2022) là người có quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 77, tờ bản đồ số 51, diện tích 447m² (trong đó có 300m² đất ở và 147 m² đất trồng cây hàng năm khác), địa chỉ thửa đất: số 512 HV, Phường AB, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk, được UBND thị xã BH cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 076967, cấp ngày 01/12/2014. Thửa đất này có nguồn gốc do ông C1, bà D tạo lập.

Ông Lê C1, bà Lương Thị D, sinh được 04 người con gồm: Lê Xuân T, Lê C, Lê Thị B, Lê Minh H, ngoài ra ông C1, bà D không có con nào khác, cha mẹ của ông C1, bà D chết đã lâu và chết trước vợ chồng ông C1, bà D.

Sau khi ông C1 chết không để lại di chúc, đến năm 2015 vì ông C đang gặp khó khăn, không có nhà ở, nên ông C có xin gia đình về ở nhờ tại ngôi nhà trên. Vì thương hoàn cảnh của ông C, nên gia đình đã thống nhất cho ông C ở nhờ, ông C phải có nghĩa vụ chăm sóc mẹ và có trách nhiệm chăm lo nhà từ đường thờ cúng ông bà, tổ tiên. Ngày 10/5/2015 gia đình đã bàn bạc thống nhất làm biên bản họp gia đình để cho ông Lê C đứng tên giùm trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 77, ông C không được sang tên, chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất hay thực hiện bất cứ giao dịch nào liên quan đến thửa đất mà chưa được sự đồng ý của các thành viên trong gia đình.

Nên ngày 23/11/2015 gia đình nguyên đơn đã đến Văn phòng Công chứng Phạm Đình Th để làm văn bản phân chia di sản thừa kế, ngày 14/12/2015 Văn phòng đăng ký đất đai thị xã BH đã đăng ký biến động sang tên cho ông Lê C.

Tuy nhiên trong quá trình thực hiện ông Lê C đã thực hiện không đầy đủ các điều khoản mà gia đình đã thỏa thuận trước đây là không chăm sóc nuôi dưỡng mẹ, không thờ cúng ông bà tổ tiên và không những vậy gia đình nguyên đơn còn phát hiện ông C có ý định tặng cho con gái Lê Đặng Quỳnh Tr1 đối với thửa đất trên.

Vì lẽ đó, bà Lương Thị D là mẹ của ông C đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 23/11/2015 và hủy nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 076967, cấp ngày 14/12/2015 mang tên Lê C. Trong quá trình giải quyết vụ án các bên đã thống nhất hủy văn bản phân chia thừa kế và hủy nội dung thay đổi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 076967. Vì thế, bà D đã rút đơn khởi kiện và ngày 04/06/2020 gia đình đã đến Văn phòng công chứng số 3 làm Hợp đồng hủy bỏ Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 23/11/2015, giao cho mẹ là bà Lương Thị D quản lý, sử dụng thửa đất trên và khi nào bà D chết sẽ giao lại cho 04 anh em là ông C, ông Th, bà B, ông H.

Tuy nhiên, trong quá trình làm thủ tục hủy bỏ nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 076967, cấp ngày 14/12/2015 thì bà D bị bệnh chết, dẫn đến vẫn chưa thực hiện việc thay đổi được.

Đến tháng 12/2023 ông Lê C đã bí mật tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho số 7551, quyền số 12/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Phạm Đình Th đối với thửa đất số 77 qua cho vợ chồng con gái của mình là Lê Đăng Quỳnh Tr, Nguyễn Thanh Tư để nhằm mục đích tẩu tán tài sản. Hơn nữa, hiện nay trên thửa đất số 77 của ông C1, bà D, có căn nhà cấp 4 do ông C1 bà D xây dựng nhưng chưa được cập nhật chính lý vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi tặng cho thửa đất số 77 cho vợ chồng con gái của ông C là Lê Đăng Quỳnh Tr, Nguyễn Thanh Tư, thì vợ chồng bà Tr, ông Tư đã thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 77, tờ bản đồ số 51, diện tích 477m² cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh BH, Bắc Đăk Lăk. Do ông Lê C1, bà Lương Thị D chết không để lại di chúc. Nay các nguyên đơn ông Lê Xuân T, ông Lê Minh H, bà Lê Thị B yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy bỏ nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 076967, cấp ngày 14/12/2015 mang tên ông Lê C.

- Tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 7551, quyền số 12/2023/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Lê C và vợ chồng ông Nguyễn Thanh Tư, bà Lê Đăng Quỳnh Tr tại Văn phòng công chứng Phạm Đình Th vô hiệu.

- Hủy bỏ nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 076967 mang tên ông Nguyễn Thanh Tư, bà Lê Đăng Quỳnh Tr.

- Phân chia di sản thừa kế của ông C1, bà D tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 51, diện tích 447m² (trong đó có 300m² đất ở và 147 m² đất trồng cây hàng năm khác), địa chỉ thửa đất: Phường AB, thị xã BH, tỉnh Đăk Lăk theo quy định của pháp luật. Trong đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu nhận bằng hiện vật. Nay các đồng nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện; yêu cầu được nhận bằng tiền theo giá thị trường được Tòa án định giá; giao lô đất trên cho ông Lê C quản lý sử dụng. Đối với tài sản trên đất nguyên đơn không yêu cầu chia.

- Tuyên hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 77, tờ bản đồ số 51, diện tích 447m², địa chỉ thửa đất: Phường AB, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam và vợ chồng Lê Đăng Quỳnh Tr, Nguyễn Thanh Tư vô hiệu.

- Buộc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 076967, do UBND thị xã BH cấp ngày 01/12/2014 đối với thửa đất số 77, tờ bản đồ số 51, diện tích 447m², địa chỉ thửa đất: Phường AB, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk cho ông Lê Xuân T, ông Lê Minh H, bà Lê Thị B.

-Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê C: Ông Nguyễn Huy H trình bày:

Ông Nguyễn Huy H không đồng ý với toàn bộ nội dung đơn khởi kiện của 03 nguyên đơn, cụ thể: Ngày 23/11/2015, ông Lê C cùng gia đình lập văn bản phân chia di sản thừa kế gồm các thành viên: Lương Thị D, Lê Xuân T, Lê Thị B, Lê Minh H, Lê C. Di sản để lại thừa kế bao gồm một phần giá trị quyền sử dụng đất như sau: Thửa đất số: 77; Tờ bản đồ số: 51; Địa chỉ thửa đất: Phường AB, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk; Diện tích: 447m² (Bằng chữ: *Bốn trăm bốn mươi bảy mét vuông*). Hình thức sử dụng: Riêng: 447m²; Chung: Không: m²; Mục đích sử dụng: Đất ở 300 m². Thời hạn sử dụng: Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: 01/7/2064.

- Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất diện tích: 300 m²; Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất 147 m²; Theo “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Số B7076967, vào sổ cấp GCN số CH02561 do UBND Thị xã BH tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 01/12/2014*”.

Các thành viên gồm: Lương Thị D; Lê Xuân T; Lê Thị B; Lê Minh H đã đồng ý nhường quyền được hưởng phần di sản thừa kế của mình cho ông Lê C là người có tên và giấy tờ tùy thân nêu trên được nhận các thửa đất nêu trên. Riêng bà Lương Thị D mẹ ông C đồng ý tặng cho ông C toàn bộ phần tài sản mà bà D hiện có và phần bà D được hưởng từ việc nhận thừa kế.

Sau khi đồng ý nhận phần thừa đất của các đồng thừa kế cho mình được hưởng, ông C đã làm nhà lại và ở sinh sống ổn định trên thửa đất đã được nhường quyền hưởng di sản và tặng cho QSDĐ. Do làm ăn thua lỗ nên ông C đã nợ rất nhiều người, vì vậy họ đã khởi kiện yêu cầu ông C trả nợ. Từ năm 2020 cho đến năm 2023, Chi cục thi hành án dân sự thị xã BH đã ban hành quyết định thi hành án “*Số: 390/QĐ-CCTHADS và Số: 394/QĐ-CCTHADS ngày 20/03/2020*” theo yêu cầu đối với tài sản của ông C nhằm để thanh toán công nợ.

Thời gian này mẹ ông C (bà Lương Thị D) bị ốm nặng, tài sản của ông C bị kê biên nên ông C đã bàn với gia đình tẩu tán tài sản này, được sự chấp thuận của toàn gia đình và Văn phòng công chứng số 03 lập lại thủ tục “*Hợp đồng hủy văn bản*

phân chia di sản thừa kế đối với văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 23/11/2015”, mục đích là tẩu tán tài sản.

Hợp đồng này được lập trong thời kỳ ông C đang bị cưỡng chế kê biên tài sản theo các quyết định của Chi cục thi hành án. Vì vậy, con gái ông C (Lê Đặng Quỳnh Tr) thực hiện việc thanh toán các khoản mà ông Cường nợ theo quyết định của Thi hành án và trả nợ cho nhiều người khác, nên ông C đã làm thủ tục Hợp đồng tặng cho “*Quyền sử dụng đất số 7551, quyển Số 12/2023/TP/CC-SCC/HĐGD*” này cho con gái ông C.

Như vậy, “*Hợp đồng hủy văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 04/06/2020*” này trái với quy định của pháp luật mục đích là để tẩu tán tài sản, tránh nghĩa vụ trả nợ cho nhiều người. Ông C đề nghị tòa án xem xét, giải quyết tuyên “*Hợp đồng hủy văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 04/06/2020*” là vô hiệu và không chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của các nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Lê Đặng Quỳnh Tr, trình bày:

Bố tôi- ông Lê C là chủ sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản với đất có đặc điểm: Thửa đất số: 77; Tờ bản đồ số: 51; Địa chỉ thửa đất; Phường AB, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk; Diện tích: 447m² (*Bằng chữ: Bốn trăm bốn mươi bảy mét vuông*). Hình thức sử dụng: Riêng: 447m²; Chung: Không: m²; Mục đích sử dụng: Đất ở 300 m². Thời hạn sử dụng: Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: 01/7/2064. Đất có nguồn gốc do các thành viên trong gia đình, gồm: Bà Lương Thị D; ông Lê Xuân T; bà Lê Thị B; ông Lê Minh H đã đồng ý nhường quyền được hưởng phân di sản thừa kế của mình cho bố tôi (Lê C) là người có tên và giấy tờ tùy thân nêu trên được nhận các thửa đất nêu trên. Riêng bà Lương Thị D đồng ý tặng cho bố tôi toàn bộ phần tài sản mà bà D hiện có và phần bà D được hưởng từ việc nhận thừa kế.

Sau khi đồng ý nhận phần thừa đất của các đồng thừa kế cho mình được hưởng, bố tôi đã làm nhà lại và ở sinh sống ổn định trên thửa đất đã được nhường quyền hưởng di sản và tặng cho QSDĐ. Do làm ăn thua lỗ nên bố tôi đã nợ rất nhiều người, vì vậy họ đã khởi kiện yêu cầu bố tôi trả nợ. Từ năm 2020 cho đến năm 2023, Chi cục thi hành án dân sự thị xã BH đã ban hành quyết định thi hành án “*Số: 390/QĐ-CCTHADS và Số: 394/QĐ-CCTHADS ngày 20/03/2020*” theo yêu cầu đối với tài sản của tôi nhằm để thanh toán công nợ. Vì vậy, tôi - Lê Đặng Quỳnh Tr và chồng tôi là anh Nguyễn Thanh Tư đã thay bố tôi thực hiện việc thanh toán các khoản mà bố tôi nợ theo quyết định của Thi hành án và trả nợ cho nhiều người khác. Sau khi thanh toán xong các khoản nợ, bố tôi đã làm thủ tục tặng cho Quyền sử dụng đất số 7551 Số 12/2023/TP/CC-SCC/HĐGD này cho vợ chồng tôi.

Sau đó, vợ chồng tôi thế chấp Quyền sử dụng đất nêu trên cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh BH, Bắc Đắk Lắk để vay vốn. Mục đích vay là trả nợ số tiền tôi đã vay trước đó để thanh toán nợ cho bố tôi.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của ông Lê Xuân T, ông Lê Minh H, bà Lê Thị B thì tôi không đồng ý với yêu cầu trên của ông Lê Xuân T, ông Lê Minh H, bà Lê Thị B. Bà Tr yêu cầu Tòa án giải quyết vụ việc theo đúng quy định của pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho bà.

-Quá trình giải quyết vụ án người có quyền và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam trình bày có nội dung: Đến nay ông Nguyễn Thanh Tư, bà Lê Đặng Quỳnh Tr đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ. Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT076967, do UBND thị xã BH cấp ngày 01/12/2014; thửa đất số 77, tờ bản đồ số 51, diện tích 447m²: địa chỉ thửa đất tại Phường AB, thị xã BH, Đắk Lắk hiện nay Ngân hàng đang giữ bản gốc. Do vậy Ngân hàng không có yêu cầu gì đối với vụ án trên.

-Quá trình giải quyết vụ án người có quyền và nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 3 trình bày có nội dung: Các hồ sơ, tài liệu do Phòng Công chứng thực hiện đều thực hiện đúng trình tự thủ tục pháp luật. Phòng công chứng số 3 không có yêu cầu gì trong vụ án trên.

-Quá trình giải quyết vụ án những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: UBND thị xã BH (Nay là UBND phường BH), Văn phòng công chứng Phạm Đình Th, ông Nguyễn Thanh Tư đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do nên Tòa án không tiến hành kiểm tra giao nộp chứng cứ, hòa giải và lấy lời khai của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST, ngày 31/7/2025 của TAND khu vực 8 - Đắk Lắk quyết định:

Căn cứ khoản 3, khoản 5 Điều 26; Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 155, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự và điểm b Điều 5 Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP, ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán TANDTC.

Căn cứ Điều 117, Điều 118, Điều 122, Điều 124, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 623, Điều 649, Điều 650, Điều 651, Điều 660 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 3, khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn ông Lê Xuân T, bà Lê Thị B và ông Lê Minh H:

-Tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 7551, quyền số 12/2023/TP/CC-SCC/HĐGD, tháng 12/2023 giữa ông Lê C và vợ chồng ông Nguyễn Thanh Tư, bà Lê Đặng Quỳnh Tr đối với thửa đất số 77, tờ bản đồ số 51, diện tích 447m²; Địa chỉ thửa đất tại Phường AB, thị xã BH, Đắk Lắk (Nay là phường BH, tỉnh Đắk Lắk) được công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm Đình Th là vô hiệu.

Về hậu quả pháp lý của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu: Hiện nay ông Lê C vẫn đang quản lý sử dụng đối với lô đất trên và không có việc bàn giao thửa đất trên thực tế và không có việc giao nhận tiền nên không có hậu quả xảy ra, các bên không phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

-Tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2023.066087014577/HĐTC, ngày 13/12/2023, đối với lô đất thuộc thửa đất số 77, tờ bản đồ số 51, diện tích 447m²; địa chỉ thửa đất tại Phường AB, thị xã BH, Đắk Lắk (Nay là phường BH, tỉnh Đắk Lắk) giữa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh BH - Bắc Đắk Lắk và ông Nguyễn Thanh Tư, bà Lê Đặng Quỳnh Tr vô hiệu. Về hậu quả của hợp đồng thế chấp vô hiệu: Buộc Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh BH - Bắc Đắk Lắk phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BT076967, sổ vào sổ CH02561 do UBND thị xã BH cấp ngày 01/12/2014; thửa đất số 77, tờ bản đồ số 51, diện tích 447m²: địa chỉ thửa đất tại Phường AB, thị xã BH, Đắk Lắk (Nay là phường BH, tỉnh Đắk Lắk) cho ông Lê C.

-Chia di sản thừa kế đối với thửa đất số 77, tờ bản đồ số 51, diện tích 447m² (trong đó có 300m² đất ở và 147 m² đất trồng cây hàng năm khác), địa chỉ thửa đất: Phường AB, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk (Nay là phường BH, tỉnh Đắk Lắk) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BT 076967, do UBND thị xã BH cấp ngày 01/12/2014. Tổng giá trị di sản thừa kế của ông Lê C1 và bà Lương Thị D để lại có giá trị là: 7.680.000.000 đồng (Bảy tỷ sáu trăm tám mươi triệu đồng), trừ đi tiền công sức tôn tạo quản lý di sản là: 768.000.000 đồng (Bảy trăm sáu mươi tám triệu đồng); còn lại 6.912.000.000 đồng (Sáu tỷ chín trăm mười hai triệu đồng) chia cho 04 người con gồm: Ông Lê Xuân T, bà Lê Thị B, ông Lê Minh H, ông Lê C, mỗi người được: 1.728.000.000 đồng. Cụ thể như sau:

+ Ông Lê Xuân T được hưởng giá trị tiền di sản thừa kế là 1.728.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm hai mươi tám triệu đồng).

+ Ông Lê Minh H được hưởng giá trị tiền di sản thừa kế là 1.728.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm hai mươi tám triệu đồng).

+ Bà Lê Thị B được hưởng giá trị tiền di sản thừa kế là 1.728.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm hai mươi tám triệu đồng).

+ Ông Lê C được hưởng giá trị tiền di sản thừa kế là 1.728.000.000 đồng + 10% tiền công sức tôn tạo quản lý di sản là 1.728.000.000 đồng + 768.000.000 đồng = 2.496.000.000 đồng (Hai tỷ bốn trăm chín mươi sáu triệu đồng).

Giao Thửa đất số 77, tờ bản đồ số 51, diện tích 447m² (trong đó có 300m² đất ở và 147 m² đất trồng cây hàng năm khác), địa chỉ thửa đất: Phường AB, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk (Nay là phường BH, tỉnh Đắk Lắk) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BT 076967, do UBND thị xã BH cấp ngày 01/12/2014, có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đường HV, cạnh dài 6,41m; Phía Tây giáp bà Sơn, cạnh dài 7,27m;

Phía Nam giáp đất ông Khiêm, cạnh dài 14,98m; 4,81; 8,35; 20,56m; 17,36m; Phía Bắc giáp Ngân hàng Đông Á, cạnh dài 45,81m; 20,69m; Tài sản trên đất: 01 nhà cấp 4 có chiều dài 28,9m x chiều ngang 6,4m; Tổng diện tích: 184,96m² cho ông Lê C tiếp tục quản lý.

Ông Lê C có nghĩa vụ hoàn trả giá trị kỷ phần thừa kế cho ông Lê Xuân T số tiền là 1.728.000.000 đồng (*Một tỷ bảy trăm hai mươi tám triệu đồng*).

Ông Lê C có nghĩa vụ hoàn trả giá trị kỷ phần thừa kế cho ông Lê Minh H số tiền là 1.728.000.000 đồng (*Một tỷ bảy trăm hai mươi tám triệu đồng*).

Ông Lê C có nghĩa vụ hoàn trả giá trị kỷ phần thừa kế cho bà Lê Thị B số tiền là 1.728.000.000 đồng (*Một tỷ bảy trăm hai mươi tám triệu đồng*).

Đối với tài sản trên đất các đương sự không yêu cầu chia nên không đặt ra giải quyết.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 BLDS năm 2015.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

- Ngày 11/8/2025, bị đơn ông Lê C kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của các nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện; bị đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

***Nguyên đơn trình bày:** Ngày 10/5/2015, gia đình lập biên bản họp thống nhất cho ông Lê C đứng tên giùm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 77, với điều kiện ông C không được thực hiện bất kỳ giao dịch nào khi chưa có sự đồng ý của các thành viên. Ngày 23/11/2015 lập văn bản phân chia di sản thừa kế và ngày 14/12/2015 sang tên Giấy chứng nhận cho ông C.

Quá trình sử dụng đất, ông C vi phạm thỏa thuận, không chăm sóc mẹ, không thờ cúng tổ tiên và có ý định tặng cho đất cho con. Do đó, bà Lương Thị D khởi kiện yêu cầu hủy văn bản phân chia di sản và chỉnh lý Giấy chứng nhận. Ngày 04/6/2020, các bên tự nguyện lập hợp đồng hủy văn bản phân chia di sản, giao bà D quản lý đất; khi bà D chết sẽ giao lại cho bốn anh em. Tuy nhiên, bà D chết trước khi hoàn tất thủ tục nên Giấy chứng nhận vẫn mang tên ông C.

Tháng 12/2023, ông C bí mật lập hợp đồng tặng cho thửa đất cho vợ chồng con gái là bà Lê Đặng Quỳnh Tr và ông Nguyễn Thanh Tư nhằm tẩu tán tài sản; sau

đó vợ chồng này đem đất thế chấp Ngân hàng. Hiện trên đất còn có nhà do ông C1, bà D xây dựng nhưng chưa được cấp nhật trên Giấy chứng nhận.

Do ông C1, bà D chết không để lại di chúc, các nguyên đơn yêu cầu Tòa án: hủy các nội dung chính lý Giấy chứng nhận; tuyên hợp đồng tặng cho và hợp đồng thế chấp vô hiệu; phân chia di sản thừa kế theo pháp luật đối với thừa đất số 77. Các nguyên đơn đề nghị nhận giá trị bằng tiền theo giá thị trường, giao đất cho ông C quản lý, không yêu cầu chia tài sản trên đất và yêu cầu Ngân hàng trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

***Bị đơn trình bày:** Ngày 23/11/2015, ông Lê C cùng các đồng thừa kế gồm bà Lương Thị D, ông Lê Xuân T, bà Lê Thị B và ông Lê Minh H lập văn bản phân chia di sản thừa kế, theo đó các đồng thừa kế đồng ý nhường toàn bộ phần di sản cho ông C; riêng bà D còn tặng cho ông C toàn bộ phần tài sản và phần thừa kế của bà. Sau đó, ông C xây nhà và sinh sống ổn định trên thừa đất.

Do làm ăn thua lỗ, từ năm 2020 đến 2023 ông C bị Chi cục Thi hành án dân sự thị xã BH ban hành các quyết định thi hành án để kê biên tài sản nhằm thanh toán công nợ. Trong thời gian này, bà D ốm nặng, tài sản của ông C bị kê biên nên ông C bàn với gia đình và lập “Hợp đồng hủy văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 04/6/2020” tại Văn phòng công chứng số 03 với mục đích tẩu tán tài sản.

Hợp đồng hủy này được lập trong thời gian ông C đang bị cưỡng chế thi hành án. Sau đó, con gái ông C là Lê Đặng Quỳnh Tr đã thanh toán các khoản nợ thay cho ông C, nên ông C lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho con gái.

Từ đó, ông C cho rằng Hợp đồng hủy văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 04/6/2020 được xác lập nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, trái pháp luật, đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng này vô hiệu và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

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

Về nội dung:

- Thừa đất số 77, tờ bản đồ 51, diện tích 447 m² tại số 512 HV, Phường AB, thị xã BH do ông C1, bà D tạo lập, được cấp Giấy chứng nhận ngày 01/12/2014. Năm 2011 ông C1 chết không để lại di chúc. Theo biên bản họp gia đình ngày 10/5/2015, các thành viên thống nhất cho ông Lê C ở và tạm đứng tên Giấy chứng nhận với điều kiện chăm sóc bà D, thờ cúng tổ tiên và không được chuyển nhượng, thế chấp khi

chưa có sự đồng ý của gia đình. Ngày 23/11/2015 lập văn bản phân chia di sản, ngày 14/12/2015 sang tên cho ông C.

- Do ông C không thực hiện nghĩa vụ, bà D khởi kiện yêu cầu hủy văn bản phân chia di sản. Ngày 04/6/2020, các bên tự nguyện hủy văn bản phân chia, giao bà D quản lý đất; khi bà D chết sẽ giao lại cho bốn anh em. Do bà D chết trước khi cấp đổi Giấy chứng nhận nên Giấy chứng nhận vẫn mang tên ông C.

- Tháng 12/2023, ông C tự ý tặng cho thửa đất cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh Tư, bà Lê Đặng Quỳnh Tr khi không có sự đồng ý của các đồng thừa kế, nên hợp đồng tặng cho vô hiệu. Sau đó, ông Tư và bà Tr thế chấp thửa đất tại Ngân hàng; dù hợp đồng tặng cho vô hiệu nhưng Ngân hàng là người thứ ba ngay tình và đã đăng ký giao dịch bảo đảm nên hợp đồng thế chấp có hiệu lực.

- Về chia di sản, thửa đất là di sản chung của ông C1, bà D; việc hủy văn bản phân chia di sản năm 2020 là hợp pháp nên yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật của các nguyên đơn được chấp nhận. Do đó, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê C và sửa một phần bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của ông Lê C, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DSST, ngày 31/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Đắk Lắk)

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nhận thấy như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn Lê C đã được nộp trong thời hạn luật định và nộp tạm ứng án phí nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Lê C.

[2.1] Đối với yêu cầu tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 7551 quyền số 12/2023/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Lê C và vợ chồng ông Nguyễn Thanh Tư, bà Lê Đặng Quỳnh Tr tại Văn phòng công chứng Phạm Đình Th vô hiệu.

- Về nguồn gốc đất: Toàn bộ các đương sự đều thừa nhận thửa đất số 77, tờ bản đồ số 51, diện tích 447m² (trong đó có 300m² đất ở và 147 m² đất trồng cây hàng năm khác), địa chỉ thửa đất: số 512 HV, Phường AB, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk, được UBND thị xã BH cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 076967, cấp ngày 01/12/2014. Thửa đất này có nguồn gốc do ông C1, bà D (là bố mẹ các nguyên đơn, bị đơn) tạo lập.

Biên bản họp gia đình ngày 10/5/2015 (sau khi ông C1 chết) có ông Huỳnh Văn N - Tổ trưởng TDP 09, Phường AB (Nay là phường BH) xác nhận và các bên đương

sự đều thừa nhận gia đình đã thống nhất cho ông C được ở lại nhà và đất trên với điều kiện ông C phải có nghĩa vụ chăm sóc mẹ là bà Lương Thị D và có trách nhiệm chăm lo từ đường thờ cúng ông bà, tổ tiên và gia đình thống nhất cho ông C tạm đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông C không được sang tên cho người khác, thế chấp vay vốn khi chưa có ý kiến đồng ý của các thành viên trong gia đình.

Sau khi ông C được đăng ký biến động sang tên trên Giấy chứng nhận QSDĐ, phát hiện việc ông C định tặng cho tài sản này cho con gái nên bà D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 23/11/2015 và hủy nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 076967, cấp ngày 14/12/2015 mang tên Lê C. các bên đã thống nhất hủy văn bản phân chia thừa kế và hủy nội dung thay đổi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 076967. Vì thế, bà D đã rút đơn khởi kiện và ngày 04/06/2020 gia đình đã đến Văn phòng công chứng số 3 làm Hợp đồng hủy bỏ Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 23/11/2015, giao cho mẹ là bà Lương Thị D quản lý, sử dụng thửa đất trên và khi nào bà D chết sẽ giao lại cho 04 anh em là ông C, ông Th, bà B, ông H.

Mặc dù đến nay việc hủy bỏ đăng ký biến động sang tên cho ông C chưa được thực hiện, nhưng đó chỉ là thủ tục, 2 sự kiện được các bên thừa nhận trên là sự kiện không phải chứng minh, xác định ông C chỉ là người được giao đứng tên và sử dụng, không có quyền định đoạt nên việc tặng cho con là vi phạm thỏa thuận chung của gia đình, vi phạm điều cấm: người chuyển quyền sử dụng đất phải là người có quyền sử dụng đất hợp pháp, nên hợp đồng tặng cho giữa ông C và vợ chồng con gái là chị Trâm anh Tướng vô hiệu. Cấp sơ thẩm chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là đúng pháp luật nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa ông C và vợ chồng con gái là chị Trâm anh Tướng vô hiệu nên bản án sơ thẩm còn tuyên " Về hậu quả pháp lý của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu: Hiện nay ông Lê C vẫn đang quản lý sử dụng đối với lô đất trên và không có việc bàn giao thửa đất trên thực tế và không có việc giao nhận tiền nên không có hậu quả xảy ra, các bên không phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là phù hợp với quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015". Tuy nhiên, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vợ chồng chị Trâm anh Tướng không ai yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nhưng cấp sơ thẩm nhận định, giải quyết như trên là vượt quá yêu cầu khởi kiện. Lẽ ra, tòa án sơ thẩm phải giải thích, hướng dẫn các đương sự yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng tặng cho QSDĐ vô hiệu để có cơ sở giải quyết yêu cầu phân chia di sản thừa kế. Tuy nhiên, thực tế hiện nay ông Lê C vẫn đang quản lý sử dụng đối với lô đất trên, việc chia di sản thừa kế của cấp sơ thẩm đã phù hợp quy định của pháp luật, không ảnh hưởng đến quyền lợi của những người thừa kế, nên cần chấp nhận yêu cầu chia di sản thừa kế của các đồng nguyên đơn mà không cần thiết phải hủy án để thụ lý giải quyết lại.

[2.2] Đối với yêu cầu - Tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 77, tờ bản đồ số 51, diện tích 447m², địa chỉ thửa đất: Phường AB, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam và vợ chồng Lê Đăng Quỳnh Tr, Nguyễn Thanh Tư vô hiệu.

- Buộc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 076967, do UBND thị xã BH cấp ngày 01/12/2014 đối với thửa đất số 77, tờ bản đồ số 51, diện tích 447m², địa chỉ thửa đất: Phường AB, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk cho ông Lê Xuân T, ông Lê Minh H, bà Lê Thị B.

Xét thấy: Mặc dù hợp đồng tặng cho con gái vô hiệu, nhưng sau khi được sang tên vợ chồng chị Trâm anh Tường đã thế chấp vay vốn ngân hàng. Ngân hàng không có nghĩa vụ kiểm tra tính hợp pháp của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng chị Trâm và hợp đồng thế chấp tài sản giữa vợ chồng chị Trâm với Ngân hàng được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015:

“Điều 133. Bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu
"2. 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"

Nên HĐ thế chấp tài sản giữa vợ chồng chị Trâm và ngân hàng có hiệu lực pháp luật. Việc tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng thế chấp vô hiệu để chấp nhận phần yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản giữa vợ chồng chị Trâm và ngân hàng của nguyên đơn là có sai sót trong nhận thức pháp luật. Tuy nhiên, hợp đồng vay tiền của vợ chồng chị Trâm đã hoàn thành việc trả nợ, không ảnh hưởng đến quyền tài sản nên buộc ngân hàng trả GCNQSDĐ cho ông C và các đồng nguyên đơn là có cơ sở. Cần căn cứ điều 308, 309 BLTTDS sửa một phần bản án sơ thẩm.

[2.3]. Đối với yêu cầu phân chia di sản thừa kế: Các bên đều thừa nhận thửa đất số 77, tờ bản đồ số 51, diện tích 447m² (trong đó có 300m² đất ở và 147 m² đất trồng cây hàng năm khác), địa chỉ thửa đất: số 512 HV, Phường AB, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk, được UBND thị xã BH cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 076967, cấp ngày 01/12/2014. Thửa đất này có nguồn gốc do ông C1, bà D (là bố mẹ các nguyên đơn, bị đơn) tạo lập, nên sau khi ông C1 bà D chết, trở thành di sản thừa kế. Ngày 04/06/2020 toàn bộ gia đình đã đến Văn phòng công chứng số 3 làm Hợp đồng hủy bỏ Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 23/11/2015, giao cho mẹ là bà Lương Thị D quản lý, sử dụng thửa đất trên và khi nào bà D chết sẽ giao lại cho 04 anh em là ông C, ông Th, bà B, ông H. Do đó, tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn phân chia di sản thừa kế theo pháp luật là đúng pháp luật.

[2.4]. Đối với yêu cầu - Hủy bỏ nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 076967, cấp ngày 14/12/2015 mang tên ông Lê C.

- Hủy bỏ nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 076967 mang tên ông Nguyễn Thanh Tư, bà Lê Đặng Quỳnh Tr.

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận, hủy bỏ nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký, hủy đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch. Cho nên, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không cần thiết đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Vì vậy, tòa án cấp sơ thẩm không tuyên hủy bỏ nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 076967, cấp ngày 14/12/2015 mang tên ông Lê C và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 076967 mang tên ông Nguyễn Thanh Tư, bà Lê Đặng Quỳnh Tr là phù hợp, không bỏ sót yêu cầu khởi kiện.

[2.5] Về chi phí tố tụng và án phí: Do nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bị đơn phải chịu chi phí tố tụng về việc xem xét thẩm định tại chỗ là 2.500.000đ. Ông Th đã nộp tạm ứng 2.500.000 đồng nên bị đơn ông C phải trả lại cho ông Th 2.500.000 đồng. Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo phần di sản được chia. Tuy nhiên các đồng nguyên đơn đều là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn án phí DSST. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo phần di sản được chia và phải chịu án phí DSST đối với các yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là phù hợp với quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Do vậy cấp sơ thẩm đã tuyên xử về chi phí tố tụng, án phí đúng pháp luật.

[3] Từ những phân tích, nhận định nêu trên, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, căn cứ Điều 308, Điều 309 BLTTDS, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Lê C được chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo, nên không phải chịu án phí DSPT.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, khoản 5 Điều 26; Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 155, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự và điểm b Điều 5 Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP, ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán TANDTC;

Căn cứ Điều 117, Điều 118, Điều 122, Điều 124, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 623, Điều 649, Điều 650, Điều 651, Điều 660 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ khoản 3, khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án;

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Lê C. Sửa một phần Bản án sơ thẩm 12/2025/DS-ST, ngày 31/7/2025 của TAND khu vực 8 - Đắk Lắk. Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn ông Lê Xuân T, bà Lê Thị B và ông Lê Minh H:

-Tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 7551 quyền số 12/2023/TP/CC-SCC/HĐGD, tháng 12/2023 giữa ông Lê C và vợ chồng ông Nguyễn Thanh Tư, bà Lê Đặng Quỳnh Tr đối với thửa đất số 77, tờ bản đồ số 51, diện tích 447m²; Địa chỉ thửa đất tại Phường AB, thị xã BH, Đắk Lắk (Nay là phường BH, tỉnh Đắk Lắk) được công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm Đình Th là vô hiệu.

- Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2023.066087014577/HĐTC, ngày 13/12/2023, đối với lô đất thuộc thửa đất số 77, tờ bản đồ số 51, diện tích 447m²; địa chỉ thửa đất tại Phường AB, thị xã BH, Đắk Lắk (Nay là phường BH, tỉnh Đắk Lắk) giữa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh BH - Bắc Đắk Lắk và ông Nguyễn Thanh Tư, bà Lê Đặng Quỳnh Tr vô hiệu.

Hợp đồng vay tài sản giữa ông Nguyễn Thanh Tư, bà Lê Đặng Quỳnh Tr và Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh BH - Bắc Đắk Lắk đã tắt toán nên buộc Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh BH - Bắc Đắk Lắk phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BT076967, sổ vào sổ CH02561 do UBND thị xã BH cấp ngày 01/12/2014; thửa đất số 77, tờ bản đồ số 51, diện tích 447m²: địa chỉ thửa đất tại Phường AB, thị xã BH, Đắk Lắk (Nay là phường BH, tỉnh Đắk Lắk) cho ông Lê C.

- Chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện chia di sản thừa kế đối với thửa đất số 77, tờ bản đồ số 51, diện tích 447m² (trong đó có 300m² đất ở và 147 m² đất trồng cây hàng năm khác), địa chỉ thửa đất: Phường AB, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk (Nay là phường BH, tỉnh Đắk Lắk) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BT 076967, do UBND thị xã BH cấp ngày 01/12/2014. Tổng giá trị di sản thừa kế của ông Lê C1 và bà Lương Thị D để lại có giá trị là: 7.680.000.000 đồng (Bảy tỷ sáu trăm tám mươi triệu đồng), trừ đi tiền công sức tôn tạo quản lý di sản là: 768.000.000 đồng (Bảy trăm sáu mươi tám triệu đồng); còn lại 6.912.000.000 đồng (Sáu tỷ chín trăm mười hai triệu đồng) chia cho 04 người con gồm: Ông Lê Xuân T, bà Lê Thị B, ông Lê Minh H, ông Lê C, mỗi người được: 1.728.000.000 đồng. Cụ thể như sau:

+ Ông Lê Xuân T được hưởng giá trị tiền di sản thừa kế là 1.728.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm hai mươi tám triệu đồng).

+ Ông Lê Minh H được hưởng giá trị tiền di sản thừa kế là 1.728.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm hai mươi tám triệu đồng).

+ Bà Lê Thị B được hưởng giá trị tiền di sản thừa kế là 1.728.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm hai mươi tám triệu đồng).

+ Ông Lê C được hưởng giá trị tiền di sản thừa kế là 1.728.000.000 đồng + 10% tiền công sức tôn tạo quản lý di sản là 1.728.000.000 đồng + 768.000.000 đồng = 2.496.000.000 đồng (Hai tỷ bốn trăm chín mươi sáu triệu đồng).

Giao quyền sở hữu Thửa đất số 77, tờ bản đồ số 51, diện tích 447m² (trong đó có 300m² đất ở và 147 m² đất trồng cây hàng năm khác), địa chỉ thửa đất: Phường AB, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk (Nay là phường BH, tỉnh Đắk Lắk) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BT 076967, do UBND thị xã BH cấp ngày 01/12/2014, có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đường HV, cạnh dài 6,41m; Phía Tây giáp bà Son, cạnh dài 7,27m; Phía Nam giáp đất ông Khiêm, cạnh dài 14,98m; 4,81; 8,35; 20,56m; 17,36m; Phía Bắc giáp Ngân hàng Đông Á, cạnh dài 45,81m; 20,69m; Tài sản trên đất: 01 nhà cấp 4 có chiều dài 28,9m x chiều ngang 6,4m; Tổng diện tích: 184,96m² cho ông Lê C tiếp tục quản lý.

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Buôn Ma Thuột, căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng chị Trâm anh Tường sang cho ông Lê C khi đương sự có đơn yêu cầu.

Ông Lê C có nghĩa vụ hoàn trả giá trị kỷ phần thừa kế cho ông Lê Xuân T số tiền là 1.728.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm hai mươi tám triệu đồng).

Ông Lê C có nghĩa vụ hoàn trả giá trị kỷ phần thừa kế cho ông Lê Minh H số tiền là 1.728.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm hai mươi tám triệu đồng).

Ông Lê C có nghĩa vụ hoàn trả giá trị kỷ phần thừa kế cho bà Lê Thị B số tiền là 1.728.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm hai mươi tám triệu đồng).

Đối với tài sản trên đất các đương sự không yêu cầu chia nên không đặt ra giải quyết.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong,

bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 BLDS năm 2015.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 2.500.000đ. Ông Lê C phải chịu 2.500.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản. Hoàn trả cho ông Lê Xuân T 2.500.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản sau khi thu được của ông Lê C.

Hoàn trả cho ông Lê Xuân T 2.500.000đ tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản (Đã chi trả xong).

Về án phí: Các đồng nguyên đơn đều là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn án phí DSST.

Bị đơn ông Lê C phải chịu 82.520.000đ (Tám mươi hai triệu năm trăm hai mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Lê C được chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo, nên không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

- Các quyết định của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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, Điều 7, Điều 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.

Nơi nhận:

- TAND phúc thẩm – TAND tối cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 8 - Đắk Lắk;
- Phòng thi hành án dân sự khu vực 8;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Duy Thuận