

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 368/2026/DSPT

Ngày: 27/7/2026

*“V/v Tranh chấp hợp đồng
tặng cho quyền sử dụng
đất; hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất;
hợp đồng thế chấp quyền sử
dụng đất; thừa kế 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 tọa phiên tòa: Ông Lý Thơ Hiền

Các Thẩm phán: Ông Bùi Quốc Hà và ông Trương Công Bình.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Văn Việt - Thư ký viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Lai - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 178/2026/TLPT-DS ngày 01 tháng 7 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; thừa kế tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2026/DSST ngày 25 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 14 - Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 313/2026/QĐ-PT ngày 01/7/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần D, sinh năm 1940 (đã chết); Nơi cư trú: thôn H, xã T, tỉnh Đắk Lắk. *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:*

1. Bà Đặng Thị N, sinh năm 1942; địa chỉ: Thôn H, xã T, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

2. Ông Trần Đăng P, sinh năm 1972; địa chỉ: Khu phố N, phường T, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

3. Ông Trần Đăng M, sinh năm 1976; địa chỉ: Khu phố N, phường T, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

4. Bà Trần Thị Minh L, sinh năm 1978; địa chỉ: Thôn H, xã T, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- *Bị đơn*: Vợ chồng ông Trần Đăng B và bà Nguyễn Thị Thanh D1, sinh năm 1969; địa chỉ: 8 L, phường T, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tuấn N1, sinh năm 1991; địa chỉ: Số A N, phường T, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Đăng B: Ông Trần Văn X - Luật sư thuộc Văn phòng L3, Đoàn luật sư tỉnh Đ; địa chỉ: D N, phường T, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*:

1. Chủ tịch UBND xã T, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

2. UBND xã T, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

3. Bà Đặng Thị N, sinh năm 1942; địa chỉ: Thôn H, xã T, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

4. Ngân hàng TMCP Á (A1). Địa chỉ: D N, phường B, TP .. *Người đại diện theo pháp luật*: Ông Từ Tiến P1, chức vụ: Tổng giám đốc. *Người đại diện theo ủy quyền*: Ông Huỳnh Minh H, chức vụ: Nhân viên; địa chỉ: Số A H, phường T, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần Đăng B, bà Nguyễn Thị Thanh D1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Á.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ngày 19/02/2025, đơn khởi kiện bổ sung ngày 19/02/2025 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Trần D và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Trần D là các ông bà Trần Đăng M, Trần Đăng P, Trần Thị Minh L trình bày được tóm tắt như sau:

Ông Trần D có đơn khởi kiện tranh chấp huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với anh Trần Đăng B.

Nguồn gốc đất: Ông Trần D và bà Đặng Thị N được mẹ là bà Ngô Thị S cùng dâu rể, lập giấy xác nhận phân hương hỏa giao đất ngày 02/6/1964 có xác nhận chính quyền thời kỳ cũ, nội dung bà S và các con dâu rể thống nhất giao cho ông Trần D và Đặng Thị N đám đất cát và 1 cái nhà bằng gạch, có trách nhiệm lo liệu các ngày cúng giỗ ông, bà. Vợ chồng ông D, bà N sử dụng nhà, đất. Sau đó ông D được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 680743 cấp ngày 01/11/1997 đứng tên Trần Dân . Thời gian anh Trần Đăng B nói cha là ông D làm thủ tục cho tách thửa đối với diện tích đất cũ 215m² ra thành thửa mới

riêng biệt thành thửa 784, tờ bản đồ 11 diện tích 360m² tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CB 744057 do UBND huyện T cấp ngày 11/8/2015; Tọa lạc: Thôn H, xã T, tỉnh Đắk Lắk. Anh B nói cha là ông D sang tên sổ đỏ để anh B làm thủ tục cho con gái đi nước ngoài. Ông D đồng ý, nhưng chỉ có đứng tên cho đủ điều kiện kinh tế đi nước ngoài, chứ ông D không cho đứt anh B thửa đất trong sổ đỏ, khi nào xong thì chuyển lại cho ông D. Đến ngày 14/5/2015, ông D và anh B làm hợp đồng tặng cho anh B diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 360m². Ông D làm hợp đồng tặng cho anh B diện tích đất nói trên, nhưng thực tế là cho anh B đứng tên trong sổ đỏ để cho có điều kiện kinh tế vững, chỉ có mình cha biết, mẹ là bà Đặng Thị N không biết gì và mẹ cũng không ký vào giấy tờ. Thời điểm năm 2015, trên diện tích đất đã có ngôi nhà cấp 4 của vợ chồng ông D và bà N tồn tại từ lâu. Diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp là 360m², nhưng qua đo đạc thực tế diện tích đất là 450m². Vị trí đông tây tứ cận không thay đổi, không lấn chiếm gì của ai và toàn bộ diện tích đất được Nhà nước công nhận đất cho cha mẹ: Trần D và Đặng Thị N.

Hiện nay, bà N đã bệnh già, lẩn, không còn biết gì. Ông P, ông M và bà L thống nhất không yêu cầu Tòa án tiến hành giám định năng lực hành vi dân sự của bà N. Ông D và bà N có tất cả 06 người con, chết 02 người còn lại 04 người con: Trần Đăng B, Trần Đăng M, Trần Thị Minh L và Trần Đăng P (Trần Thị Minh C và Trần Đăng N2: Đã chết, không có vợ, chồng con). Đến ngày 12 tháng 7 năm 2025 ông D bệnh chết.

Ông D và bà N không mua bán, chuyển nhượng với vợ chồng ông B, bà D1. Đề nghị Tòa án xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng không giữa anh B với ông D. Thực tế không có chuyện nhận số tiền 1.200.000.000 đồng, vì ông D bị mù, không thể đếm được tiền. Trường hợp ông D có nhận tiền đủ thì đề nghị vợ chồng ông B, bà D1 cung cấp giấy nhận tiền.

Ông P, M, L thống nhất theo kết quả đo đạc và kết quả định giá của Tòa án vào ngày 09/01/2026, không yêu cầu gì.

Ông D đã chết ngày 12/7/2025, nên đề nghị Tòa án giải quyết theo đơn ban đầu: yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho vào ngày 14/5/2015 ký kết giữa ông Trần D và vợ chồng anh Trần Đăng B, Nguyễn Thị Thanh D1; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không giữa ông D và anh B ngày 20/11/2014 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 744057, sổ vào sổ CH 00802, do UBND huyện T cấp ngày 01/9/2015, cho ông Trần Đăng B và bà Nguyễn Thị Thanh D1.

Yêu cầu khởi kiện bổ sung: Đề nghị Toà án nhân dân Khu vực 14 – Đắk Lắk chia di sản thừa kế theo pháp luật đối với diện tích đất 450m², thuộc thửa đất số 784 tờ bản đồ số 11; Tọa lạc: Thôn H, xã T, tỉnh Đắk Lắk. Yêu cầu chia đều di sản

thừa kế phần cha ông Trần D chết không có di chúc để lại cho vợ là bà Đặng Thị N và 04 người con: B, Pháp, Mỹ và L. Nguyên vọng muốn nhận hiện vật quyền sử dụng đất và thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đất cho ông Trần Đăng B.

Bị đơn là ông Trần Đăng B và bà Nguyễn Thị Thanh D1 và người đại diện theo ủy quyền trình bày được tóm tắt như sau:

Cha Trần D có đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với ông B, bà D1 là không đúng. Thực tế cha đã chết, chủ yếu do các em: Pháp, Mỹ và L khởi kiện ông là không đúng, vì diện tích đất thuộc sở hữu của vợ chồng ông.

Nguồn gốc thửa đất có nguồn gốc ông cố là Trần C1 để lại ông nội là Trần P2. Ông nội để lại cho con trai duy nhất chính là Trần D (cha ruột ông B). Do ông D bị khiếm thị từ nhỏ, thị lực hạn chế, không đủ khả năng lao động bình thường, nên các chị em trong gia đình thống nhất để lại ông D trực tiếp quản lý, sử dụng làm nơi sinh sống và thờ cúng tổ tiên. Việc thống nhất này thể hiện tự nguyện và lập văn bản, thực hiện duy trì, ổn định.

Ông D được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 680743 cấp ngày 01/11/1997. Đến ngày 20/11/2014, cha chuyển nhượng cho vợ chồng Trần Đăng B, Nguyễn Thị Thanh D1 giá là: 1.200.000.000đ (Một tỷ hai trăm triệu đồng) đối với diện tích đất 215m² thuộc thửa 1080, tờ bản đồ 7; Tọa lạc: Thôn H, xã T, tỉnh Đắk Lắk; được chứng thực UBND xã A cũ. Sau đó, UBND xã tiến hành tách thửa sổ đỏ ra làm thửa sổ mới riêng biệt, ông D tách thửa đối với diện tích đất cũ 215m² ra thành diện tích 360m² thuộc thửa 784, tờ bản đồ 11; Tọa lạc: Thôn H, xã T, tỉnh Đắk Lắk. Tiếp đến ngày 14/5/2015, ông D và vợ chồng ông B làm hợp đồng tặng cho diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 360m². Thực tế làm hợp đồng tặng cho vợ chồng B diện tích đất nói trên, nhưng chính xác là chính vợ chồng B mua bằng tiền và giao đủ tiền cho ông D 1.200.000.000đ, chính cha mẹ là vợ chồng ông D nhận tiền đủ từ vợ chồng ông B giao.

Sau khi hoàn tất thủ tục tại cơ quan UBND xã A, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp hợp pháp cho vợ chồng ông B, diện tích 360m². Kể từ năm 2014, quyền sử dụng đất nêu trên đã được chuyển nhượng hợp pháp cho vợ chồng ông B theo hợp đồng chuyển nhượng được chứng thực hợp lệ và hoàn tất thủ tục theo quy định pháp luật. Từ thời điểm hoàn tất thủ tục đăng ký biến động, thửa đất không còn là tài sản thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của ông D, nên không thể xác định là di sản thừa kế để yêu cầu chia theo quy định pháp luật. Thửa đất đang tranh chấp là tài sản hợp pháp của vợ chồng ông B, không phải là di sản thừa kế của ông D, nên không có căn cứ pháp lý để chia di sản thừa kế theo yêu cầu các ông bà: Mỹ, Pháp, L.

Hiện nay, mẹ là bà Nhợ G, lần, không còn biết gì, vợ chồng ông B không yêu cầu giám định năng lực hành vi dân sự của mẹ, đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật. Cha mẹ có tất cả 06 người con: Trần Đăng B, Trần Đăng M, Trần Thị Minh L và Trần Đăng P (Trần Thị Minh C và Trần Đăng N2: Đã chết, không có vợ, chồng con).

Ông B và bà D1 đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông D và các ông bà Mỹ, Pháp, L; công nhận hợp đồng chuyển nhượng năm 2014 và hợp đồng tặng cho năm 2015 giữa ông D và vợ chồng ông B là hợp pháp đối với diện tích đất 360m² đo đạc thực tế diện tích đất là 450m² cho vợ chồng ông B được quyền quản lý, sử dụng.

Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp bị đơn: Ông Trần Văn X trình bày: Thống nhất lời trình bày của vợ chồng ông B và bà D1, thống nhất theo kết quả đo đạc và kết quả định giá của Tòa án vào ngày 09/01/2026, không yêu cầu giám định năng lực hành vi dân sự đối với bà Đặng Thị N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chủ tịch UBND xã T và UBND xã T: Không có lời trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Á (A1) do người đại diện hợp pháp là ông Huỳnh Minh H trình bày được tóm tắt như sau:

Ngày 01/9/2015, vợ chồng ông Trần Đăng B và bà Nguyễn thị Thanh D1 được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 784, tờ bản đồ 11; Địa chỉ: Thôn H, Tuy A, Đắc Lắc. Ngày 12/9/2018, vợ chồng ông Trần Đăng B và bà Nguyễn Thị Thanh D1 thế chấp cho Ngân hàng A1 toàn bộ nhà đất tại thửa 784 và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng thế chấp số PHY.BDCN.62.12918, tại văn phòng công chứng, đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai ngày 13/9/2018. Ngày 18/3/2020, vợ chồng ông B ký sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số HY.BĐCN.62.120918/SĐBS-01. Đến ngày 11/5/2021, vợ chồng ông B ký sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp PHY.BDCN.62.12918/SĐBS-02. Về mặt pháp lý hợp đồng thế chấp đã phát sinh hiệu lực, kể cả hiệu lực đối kháng với người thứ ba, theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013 và Điều 10, Điều 11 Văn bản hợp nhất 8019/VBHN- BTP Nghị định về giao dịch bảo đảm. Tại thời điểm A1 nhận thế chấp tài sản, Tổ chức hành nghề công chứng, cơ quan đăng ký đất đai đều xác nhận các bên giao dịch là chủ thể có đầy đủ thẩm quyền xác lập giao dịch và tài sản thế chấp không có thông tin ngăn chặn, tranh chấp.

Như vậy, A1 đã thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật để nhận thế chấp tài sản từ vợ chồng ông B nên giao dịch thế chấp nhà đất thửa 784 đã có hiệu lực và chỉ chấm dứt theo quy định tại Điều 327 Bộ luật dân sự năm

2015.

Ngân hàng có yêu cầu độc lập: Yêu cầu khởi kiện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn ảnh hưởng đến quyền lợi của ngân hàng A1 là bên nhận thế chấp. Do đó, Ngân hàng yêu cầu công nhận hiệu lực của Hợp đồng thế chấp số PHY.BDCN.62.12918, Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số HY.BĐCN.62.120918/SĐBS-01, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số PHY.BDCN.62.12918/SĐBS-02 đã ký kết giữa Ngân hàng với vợ chồng ông B, bà D1.

*** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2026/DSST ngày 25 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 14 – Đắk Lắk đã tuyên xử:**

+ Căn cứ các khoản 3, 5 Điều 26, Điều 34, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các điều 157, 165, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 31 Luật tố tụng hành chính.

+ Căn cứ các Điều 244 BLTTDS; các Điều 117, 119, 122, 123, 131, 317, 320, 502, 611, 612, 613, 649, 650, 651, 660 BLDS năm 2015; các Điều 33, 35 Luật HNGĐ năm 2014; các Điều 106, 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch; Điều 7 Thông tư 139/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N4.

+ Các Điều 12, 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (do những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng tiếp tục thực hiện) và yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Trần Đăng M, ông Trần Đăng P, bà Trần Thị Minh L: Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được UBND xã A chứng thực ngày 14/8/2015, số chứng thực 41, quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD giữa ông Trần D với vợ chồng ông Trần Đăng B, bà Nguyễn Thị Thanh D1 là vô hiệu.

[2] Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 744057, số vào sổ: CH00802 ngày 01/9/2015 do UBND huyện T, tỉnh Phú Yên cấp cho ông Trần Đăng B, bà Nguyễn Thị Thanh D1.

[3] Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/11/2014 giữa ông Trần D với vợ chồng ông Trần Đăng B, Nguyễn Thị Thanh D1 là vô hiệu.

Các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân

sự vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết; khi nào các đương sự có yêu cầu giải quyết thì được quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác theo quy định pháp luật.

[4] Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 450m² (Trong đó có 215m² đất ở đô thị và 235m² đất vườn) thuộc thửa đất số 784 (nay thửa 765) tờ bản đồ số 11; Tọa lạc: Thôn H, xã T, tỉnh Đắk Lắk; gần với giới cận các điểm tọa độ khép góc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 của khu đất tranh chấp theo Mảnh trích đo hiện trạng thửa đất, do Công ty TNHH T2 lập ngày 09/01/2026, là tài sản chung của vợ chồng ông Trần D và bà Đặng Thị N.

[5] Bà Đặng Thị N được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng ngôi nhà cấp 4 gắn trên diện tích 225m² (trong đó: gồm 107,5m² đất ở nông thôn và 117,5m² đất trồng cây lâu năm) thuộc một phần thửa đất số 784 (nay thửa 765) tờ bản đồ số 11-ĐC; Tọa lạc: Thôn H, xã T, tỉnh Đắk Lắk; gần với giới cận các điểm tọa độ khép góc 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 của khu đất tranh chấp theo Mảnh trích đo hiện trạng thửa đất (có bản vẽ kèm theo).

[6] Chấp nhận yêu cầu chia di sản thừa kế theo pháp luật của ông Trần Đăng M, Trần Đăng P và bà Trần Thị Minh L đối với di sản của ông Trần D gồm quyền sử dụng đất diện tích 225m² (trong đó: gồm 107,5m² đất ở nông thôn và 117,5m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 784 (nay thửa 765) tờ bản đồ số 11-ĐC; Tọa lạc: Thôn H, xã T, tỉnh Đắk Lắk. Giá trị di sản là 688.945.000đ (Bằng chữ: Sáu trăm tám mươi tám triệu chín trăm bốn mươi lăm nghìn đồng).

Chia thừa kế theo pháp luật cho các đồng thừa kế như sau:

- Giao di sản là quyền sử dụng đất diện tích 225m² (trong đó gồm 107,5m² đất ở nông thôn và 117,5m² đất trồng cây hàng năm khác) thuộc thửa 784 (nay thửa 765), tờ bản đồ 11-ĐC; Tọa lạc: Thôn H, xã T, Đắk Lắk; gần với giới cận các điểm tọa độ khép góc 1, 2, 3, 4, 5, 13, 14, 15 của khu đất tranh chấp theo Mảnh trích đo hiện trạng thửa đất (có bản vẽ kèm theo), cho các ông bà: Đặng Thị N, Trần Đăng M, Trần Đăng P và Trần Thị Minh L tiếp tục quản lý, sử dụng. Các ông bà: Nhợ, Pháp, Mỹ, L phải trả lại giá trị chênh lệch cho ông Trần Đăng B số tiền là 137.789.000đ (Bằng chữ: Một trăm ba mươi bảy triệu bảy trăm tám mươi chín nghìn đồng).

Bà N, ông P, ông M và bà L có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

[7] Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Á: Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PHY.BĐCN.62.12918 ngày 12/9/2018, Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số HY.BĐCN.62.120918/SĐBS-01

ngày 18/3/2020, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số PHY.BDCN.62.12918/SĐBS-02 đã ký kết giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Á với bên thế chấp là vợ chồng ông B, bà D1 vô hiệu.

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

Kháng cáo:

- Ngày 01/6/2026, bị đơn Trần Đăng B, Nguyễn Thị Thanh D1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ngày 04/6/2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Á kháng cáo bản án sơ thẩm; đề nghị công nhận hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn thay đổi nội dung yêu cầu kháng cáo; đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm vì có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cụ thể:

+ Cấp sơ thẩm giải quyết vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện: Tại đơn khởi kiện ban đầu của ông Trần D chỉ khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 15/8/2015 giữa ông Trần D và vợ chồng ông Trần Đăng B, Nguyễn Thị Thanh D1 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ông D chết vào tháng 7/2022, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông D là các ông bà Trần Đăng M, Trần Đăng P, Trần Thị Minh L khởi kiện bổ sung yêu cầu chia di sản thừa kế của ông Trần D nhưng bản án sơ thẩm giải quyết luôn quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng tài sản ngày 20/11/2014 giữa ông D với vợ chồng anh B, chị D1 là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện.

+ Trong quá trình giải quyết vụ án thì ông D chết làm phát sinh người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng nhưng cấp sơ thẩm chỉ đưa các ông bà Đăng Thị N, Trần Đăng M, Trần Đăng P, Trần Thị Minh L kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng mà không có ông Trần Đăng B là thiếu người tham gia tố tụng.

+ Thời hiệu khởi kiện yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu chỉ có 03 năm nhưng cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết là hết thời hiệu khởi kiện.

+ Về nội dung, thừa nhận việc giao nhận tiền 1.200.000.000đ khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng chỉ giao tiền mặt cho vợ chồng ông D, bà N mà không lập văn bản giao nhận tiền. Ông D là người khiếm thị từ nhỏ nhưng khi ký hợp

đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho không có người làm chứng, không có bà N ký vào các hợp đồng.

+ Thừa nhận nội dung trình bày của nguyên đơn về nguồn gốc đất, thời điểm ông D chết cũng như hàng thừa kế. Tuy nhiên, quyền sử dụng đất đã chuyển giao cho bên ông B, bà D1 nên không còn là tài sản của ông D, bà N.

- Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP Á bổ sung nội dung kháng cáo; đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng thế chấp; hoặc hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại sơ thẩm và trình bày bổ sung:

Theo quy định của Ngân hàng N4 và pháp luật thì Ngân hàng có quyền nhận thế chấp quyền sử dụng đất nếu có giấy chứng nhận mà không có nghĩa vụ phải tìm hiểu thông tin về những người đang quản lý, sử dụng tài sản đó. Trước khi Ngân hàng nhận thế chấp tài sản có thẩm định, chụp hình xác định tình trạng tài sản nhưng không lập biên bản làm việc với vợ chồng ông D, bà N; không thông báo cho ông D, bà N biết việc Ngân hàng nhận thế chấp tài sản vì tài sản thế chấp là của vợ chồng ông B, bà D1 không phải của ông D, bà N.

- Các ông bà Trần Đăng M, Trần Đăng P, Trần Thị Minh L khẳng định khi khởi kiện thì cha Trần D không biết ông B có hợp đồng chuyển nhượng năm 2014 nên trong đơn khởi kiện ban đầu không có nội dung yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng. Tại phiên tòa sơ thẩm, phía ông B cung cấp hợp đồng chuyển nhượng năm 2014 nên phía nguyên đơn mới yêu cầu bổ sung hủy hợp đồng chuyển nhượng năm 2014; khẳng định cha Trần D không có chuyển nhượng cho ông vợ chồng ông B, bà D1, không có việc nhận số tiền 1.200.000.000đ như vợ chồng ông B, bà D1 trình bày vì cha bị mù không thể đếm được tiền. Từ trước đến nay, cha mẹ vẫn quản lý, sử dụng tài sản hiện đang tranh chấp và không biết việc ông B, bà D1 đem thế chấp vay vốn Ngân hàng TMCP Á.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận và ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Đăng B, bà Nguyễn Thị Thanh D1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Á Châu nộp trong thời hạn quy định và đã nộp đủ tiền tạm ứng án phí nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo đơn khởi kiện ban đầu của ông Trần D là tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng ông Trần Đăng B, bà Nguyễn Thị Thanh D1. Các ông bà Trần Đăng M, Trần Đăng P, Trần Thị Minh L có yêu cầu

khởi kiện bổ sung về chia di sản thừa kế và tại phiên tòa yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần D và vợ chồng ông B, bà D1. Ngân hàng TMCP Á có khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp được thụ lý, xem xét giải quyết là tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu chia thừa kế về tài sản.

Yêu cầu chia thừa kế về tài sản của các ông bà Mỹ, Pháp, L đối với di sản của ông Trần D đã được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết theo quy định nên việc xét hiệu lực của các giao dịch chuyển nhượng và tặng cho quyền sử dụng đất được thực hiện giữa ông D với vợ chồng ông B, bà D1 (cùng thừa đất có yêu cầu chia thừa kế) để đánh giá tài sản yêu cầu chia thừa kế có phải là di sản của ông D chết để lại hay là tài sản của người khác là bắt buộc, nằm trong phạm vi phải xem xét, đánh giá yêu cầu khởi kiện chia thừa kế tài sản mới đảm bảo đúng quy định pháp luật. Do đó, cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết luôn hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong cùng vụ án là phù hợp; không thuộc trường hợp vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện.

Ông D đứng đơn khởi kiện vợ chồng ông Trần Đăng B, bà Nguyễn Thị Thanh D1 nên ông D là nguyên đơn, ông B là bị đơn; quyền lợi giữa nguyên đơn và bị đơn xung đột với nhau; ông D chết thì ông B không thể kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn được. Người đại diện của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng không cho ông B kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là vi phạm thủ tục tố tụng là không đúng quy định tại các điều 68, 74 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguồn gốc đất:

Thửa đất đang tranh chấp là thửa đất số 1080, tờ bản đồ số 07, diện tích 215m² tại thôn H, xã T, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 02/6/1964, gia đình ông D thống nhất để lại nhà, đất và ruộng khoảng 8 sào (trong đó bao gồm thửa đất đang tranh chấp) cho ông Trần D và vợ là bà Đặng Thị N để lo thờ cúng cho ông bà, cha mẹ.

Ngày 01/11/1997, UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 680743 cho ông Trần Dân. Đến năm 2015, ông Trần D cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 556391 ngày 11/8/2015 do UBND huyện T cấp với số thửa 784, tờ bản đồ số 11, diện tích 360m² đất ở nông thôn (ONT: 215m²) và đất trồng cây hàng năm khác (HNK: 145m²), có tứ cận: Đông giáp nhà bà Ngô Thị L1, Nguyễn Ngọc Q, ông Nguyễn T; Tây giáp đường bê tông; Nam giáp nhà đất Ngô Đình N3, Nguyễn Ngọc Q; Bắc giáp nhà đất Nguyễn Văn Đ. Qua đo đạc thực tế có diện tích 450m², thuộc thửa 784, tờ bản đồ 11-ĐC (nay thuộc thửa 765, tờ bản đồ 11) tọa lạc tại Thôn H, xã T, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 14/8/2015, ông Trần Dân L2 hợp đồng tặng cho thửa đất trên cho ông Trần Đăng B và bà Nguyễn Thị Thanh D1, được UBND xã A (cũ) chứng thực số 41, quyền số 01/TP/CC-CST/HĐGD ngày 14/8/2015. Ngày 12/9/2018, ông Trần Đăng B, bà Nguyễn Thị Thanh D1 thế chấp toàn bộ thửa đất và tài sản trên đất trên

cho Ngân hàng TMCP Á theo hợp đồng thế chấp số PHY.BDCN.62.12918, sửa đổi bổ sung ngày 18/3/2020 theo hợp đồng số HY.BDCN.62.120918/SĐBS-01.

[2.2] Xét kháng cáo về việc yêu cầu áp dụng thời hiệu:

Về thời hiệu khởi kiện tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do trái pháp luật, vi phạm đạo đức xã hội quy định tại 132 của Bộ luật Dân sự là không bị hạn chế. Kháng cáo của bị đơn cho rằng hết thời hiệu 03 năm là không có cơ sở.

Đối với yêu cầu khởi kiện phân chia di sản thừa kế: Ông D chết ngày 12/7/2025 (bút lục 38) không để lại di chúc nên phát sinh quan hệ thừa kế theo pháp luật. Trong hàng thừa kế thứ nhất của ông D có con là Trần Đăng M, Trần Đăng P và bà Trần Thị Minh L có quyền khởi kiện yêu cầu chia di sản của ông D là đúng theo quy định pháp luật.

[2.3] Đối với diện tích đất thực tế chênh lệch so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Căn cứ Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/01/2026 (bút lục 57, 58) cũng như Công văn số 217/UBND ngày 20/01/2026 của UBND xã T (bút lục 82, 83) xác định: Diện tích trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 556391 ngày 11/8/2015 do UBND huyện T cấp với số thửa 784, tờ bản đồ số 11 là 360m², gồm 215m² đất ở nông thôn và 145m² đất trồng cây hàng năm khác nhưng thực tế là 450m². Phần chênh lệch diện tích đất này do sai số giữa các lần đo đạc, diện tích đất trên hiện do bà N và các con quản lý, sử dụng, không tranh chấp, lấn chiếm đất của các thửa đất liền kề. Việc xác định diện tích đất đang tranh chấp 450m² là đúng với hiện trạng sử dụng. Bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, làm rõ về việc chênh lệch diện tích đất so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ.

[2.4] Xét hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/11/2014, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 14/8/2015 giữa ông Trần D và vợ chồng ông Trần Đăng B, bà Nguyễn Thị Thanh D1:

- Về hình thức, thủ tục lập hợp đồng:

+ Hợp đồng chuyển nhượng được lập thành văn bản có chứng thực của UBND xã A nhưng không được đăng ký vào sổ địa chính nên chưa phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 2005 và khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

+ Hợp đồng tặng cho được lập thành văn bản có chứng thực của UBND xã A, đăng ký vào sổ địa chính nhưng ông D là người khiếm thị, khi lập hợp đồng không có người làm chứng là vi phạm khoản 2 Điều 119, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 3 Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ: *“Trường hợp người yêu cầu chứng thực không ký được thì phải điểm chỉ; nếu người đó không đọc được, không nghe được, không ký, không điểm chỉ được thì phải có 02 (hai) người làm chứng. Người làm chứng phải có đủ năng lực hành vi dân sự và không có quyền, lợi ích hoặc nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng, giao dịch.”*

- Về nội dung hợp đồng: Nguồn gốc thửa đất trên được gia đình ông D để lại cho vợ chồng ông D, bà N, là tài sản chung của ông D, bà N theo quy định tại Điều 15 Luật Hôn nhân và gia đình năm 1959 và hướng dẫn tại điểm a Mục 3 Nghị quyết số 01-NQ/HĐTP ngày 20/01/1988 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng tặng cho tài sản nêu trên chỉ có ông D ký tên, bà N không biết cũng như không ký tên vào 02 hợp đồng là vi phạm về mặt chủ thể có quyền xác lập hợp đồng; xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà N.

- Về thực hiện hợp đồng:

+ Tại Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng có ghi “*Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật*”. Quá trình giải quyết tranh chấp, phía nguyên đơn không thừa nhận có nhận tiền còn bị đơn không chứng minh được có giao tiền.

+ Trên thực tế, từ sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng tặng cho, bà N cùng với các con vẫn quản lý, sử dụng thửa đất trên; ông B, bà D1 không nhận và quản lý sử dụng thửa đất cũng như tài sản trên đất.

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/11/2014 số 42, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại UBND xã A vô hiệu do vi phạm quy định về hình thức (thủ tục) và nội dung theo quy định tại các điều 122, 124, 127, 128, 134 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 14/8/2015, số chứng thực 41, quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD tại UBND xã A vô hiệu do vi phạm quy định về hình thức và nội dung theo quy định tại các điều 117, 119, 122, 123, 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Kháng cáo của bị đơn ông B, bà D1 là không có căn cứ chấp nhận.

[2.5] Xét hiệu lực của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PHY.BĐCN.62.12918, sửa đổi bổ sung ngày 18/3/2020 theo hợp đồng số HY.BĐCN.62.120918/SĐBS-01 giữa ông Trần Đăng B, bà Nguyễn Thị Thanh D1 và Ngân hàng TMCP Á:

Như phân tích tại mục [2.4], hợp đồng chuyển nhượng và tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 784, tờ bản đồ số 11 tại thôn H, xã T, tỉnh Đắk Lắk giữa ông Trần D và ông Trần Đăng B, bà Nguyễn Thị Thanh D1 vô hiệu do vi phạm về mặt hình thức và nội dung của hợp đồng. Ông B, bà D1 không phải là người có quyền sử dụng đất hợp pháp nên không có quyền chuyển giao và định đoạt quyền sử dụng đất.

Các giao dịch tặng cho, chuyển nhượng giữa ông D và ông B, bà D1 vô hiệu. Ông D, bà N và các con là ông M, ông P, bà L vẫn đang quản lý, sử dụng thửa đất số 784, tờ bản đồ số 11 nhưng Ngân hàng tiến hành xem xét, thẩm định để thực hiện thủ tục thế chấp không xác minh làm rõ ai đang quản lý, sử dụng thửa đất trên cũng như không cung cấp được tài liệu, chứng cứ xác định ông D, bà N và các con biết việc thế chấp tài sản này mà không có ý kiến gì.

Ngân hàng TMCP Á trình bày, khi thẩm định năm 2018, có chụp ảnh hiện trạng (quang cảnh xung quanh, mặt tiền, phòng khách, công trình phụ trợ) nên vợ chồng ông D, bà N đương nhiên biết việc tài sản được dùng để thế chấp ngân hàng.

Lý lẽ này của Ngân hàng TMCP Á không thuyết phục, bởi lẽ, ông D bị mù, không thể nhìn thấy để biết rõ có việc chụp ảnh hiện trạng như Ngân hàng TMCP Á trình bày hay không; Ngân hàng TMCP Á không lập biên bản làm việc với vợ chồng ông D, bà N để làm rõ lý do vì sao ông D, bà N là người đang trực tiếp sử dụng, quản lý tài sản được dùng để thế chấp nhưng trên giấy chứng nhận đứng tên ông B, bà D1.

Theo hướng dẫn tại mục 1 phần III Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân dân Tối cao giải đáp một số vướng mắc trong xét xử có nêu:

“...Sau khi nhận chuyển nhượng, C dùng tài sản này thế chấp khoản vay tại Ngân hàng nhưng khi ký hợp đồng thế chấp tài sản, Ngân hàng không thẩm định, xác minh nên không biết ông A, bà B vẫn quản lý, sử dụng nhà đất hoặc đã thẩm định nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh ông A, bà B biết việc thế chấp tài sản này. Trong trường hợp này, bên nhận thế chấp tài sản (Ngân hàng) không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và mục 1 Phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC, do vậy, hợp đồng thế chấp tài sản cũng vô hiệu.”.

Do đó, trong trường hợp này, Ngân hàng TMCP Á không phải là người thứ ba ngay tình; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PHY.BDCN.62.12918, sửa đổi bổ sung ngày 18/3/2020 theo hợp đồng số HY.BĐCN.62.120918/SĐBS-01 giữa ông Trần Đăng B, bà Nguyễn Thị Thanh D1 và Ngân hàng TMCP Á vô hiệu theo Điều 123 Bộ luật Dân sự 2015.

[2.6] Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, thẩm phán chủ tọa phiên tòa đã giải thích cho đương sự cũng như hỏi về yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 784, tờ bản đồ số 11 vô hiệu nhưng phía nguyên đơn không yêu cầu giải quyết, phía bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng không có yêu cầu độc lập đối với nội dung trên nên Hội đồng xét xử sơ thẩm không xem xét giải quyết là đúng phạm vi yêu cầu khởi kiện.

Đối với Ngân hàng TMCP Á có khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp nhưng không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Tại phiên tòa sơ thẩm, Ngân hàng TMCP Á khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông B, bà D1 bồi thường thiệt hại do hợp đồng thế chấp tài sản bị vô hiệu đã vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu; chưa được Tòa án sơ thẩm tiến hành thu thập chứng cứ, hòa giải. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự không xem xét giải quyết mà dành cho Ngân hàng được quyền khởi kiện bằng vụ án khác là phù hợp.

[2.7] Về yêu cầu phân chia di sản thừa kế:

- Thời điểm mở thừa kế, thời hiệu khởi kiện, diện và hàng thừa kế:

Ông Trần D chết ngày ngày 12/7/2025 (bút lục 38), không để lại di chúc nên phát sinh quan hệ thừa kế theo pháp luật. Ông D có vợ là bà Đặng Thị N và 06 người con (trong đó có 02 người con đã chết không có vợ chồng con), cha mẹ ông

D đều đã chết, ông D không có con nuôi, cha mẹ nuôi, hàng thừa kế thứ nhất của ông D bao gồm bà N và 04 người con là Trần Đăng B, Trần Đăng P, Trần Đăng M, Trần Thị Minh L.

Ngày 02/02/2026, các ông bà Trần Đăng P, Trần Đăng M, Trần Thị Minh L nộp yêu cầu khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế theo pháp luật đối với di sản của ông D là trong thời hiệu khởi kiện quy định tại Điều 623 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Về di sản: Như đã nhận định ở mục [2.1] và [2.4], tài sản đương sự yêu cầu phân chia di sản thừa kế là $\frac{1}{2}$ diện tích 450m^2 (215m^2 đất ở và 235m^2 đất cây hàng năm khác) thuộc thửa đất số 784, tờ bản đồ số 11 tại thôn H, xã T, tỉnh Đắk Lắk, di sản của ông D là 225m^2 ($107,5\text{m}^2$ đất ở và $117,5\text{m}^2$ đất cây hàng năm khác), theo kết quả định giá tài sản có giá trị: $1.377.890.000\text{đ}/2 = 688.945.000\text{đ}$. Về tài sản trên đất, các bên đương sự không yêu cầu phân chia, cấp sơ thẩm không giải quyết là đúng phạm vi khởi kiện. Trường hợp các đương sự có yêu cầu giải quyết phân chia tài sản trên đất thì khởi kiện bằng vụ án dân sự khác.

- Về phân chia di sản: Di sản có diện tích 225m^2 (gồm $107,5\text{m}^2$ đất ở và $117,5\text{m}^2$ đất cây hàng năm khác) nên một kỷ phần thừa thế theo pháp luật bằng hiện vật là $225\text{m}^2/5 = 45\text{m}^2$ (gồm $21,5\text{m}^2$ đất ở và $23,5\text{m}^2$ đất cây hàng năm khác) có giá trị $137.789.000\text{đ}$.

Xét di sản khi chia hiện vật cho từng người thừa kế là không đủ điều kiện và diện tích tối thiểu để tách thửa theo quy định tại khoản 1 Điều 8 Quyết định 46/2024/QĐ-UBND ngày 10/10/2024 của UBND tỉnh P (đất ở nông thôn là 60m^2 , nay là Điều 14 Quyết định số 37/2026/QĐ-UBND ngày 14/5/2026 của UBND tỉnh Đ). Thửa đất trên hiện đang do bà N, ông M, ông P, bà L quản lý sử dụng nên cần giao cho bà N, ông M, ông P, bà Liên tiếp T1 quản lý, sử dụng; trong đó giao kỷ phần bằng hiện vật của ông B cho các ông bà Mỹ, Pháp, L.

Các ông bà Mỹ, Pháp, L có trách nhiệm liên đới thanh toán giá trị di sản cho ông B số tiền $137.789.000\text{đ}$, trong đó mỗi người phải thanh toán cho ông B số tiền là $45.929.666\text{đ}$ (làm tròn: là $45.930.000\text{đ}$).

Bà N được chia $1/10$ giá trị thửa đất, cộng với $5/10$ ($1/2$) giá trị thửa đất mà bà đang sở hữu nên bà N sở hữu $6/10$ ($3/5$) giá trị thửa đất trên. Bà L, ông M, ông P được sở hữu chung $4/10$ ($2/5$) giá trị thửa đất trên.

[3] Từ các phân tích trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Đăng B, bà Nguyễn Thị Thanh D1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Á; giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông B, bà D1 và Ngân hàng TMCP Á kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Trần Đăng B, Nguyễn Thị Thanh D1; không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Á; giữ nguyên

bản án dân sự sơ thẩm số 49/2026/DSST ngày 25 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 14 - Đắk Lắk.

[2] Về điều luật áp dụng:

Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Luật Tố tụng hành chính;

Các điều 122, 124, 127, 128, 134, 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Các điều 117, 119, 122, 123, 129, 131, 502, 611, 612, 613, 614, 649, 650, 651, 660 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Các điều 106, 167 Luật Đất đai năm 2013;

Các điều 33, 35 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014;

Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch; Điều 7 Thông tư 139/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N4;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

[3] Tuyên xử:

3.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần D (do những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng tiếp tục thực hiện) và yêu cầu của ông Trần Đăng M, ông Trần Đăng P, bà Trần Thị Minh L về việc:

- Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 450m² (Trong đó có 215m² đất ở đô thị và 235m² đất cây hàng năm khác) thuộc thửa đất số 784 (nay thửa 765) tờ bản đồ số 11; Tọa lạc: Thôn H, xã T, tỉnh Đắk Lắk; gần với giới cận các điểm tọa độ khép góc 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13 của khu đất tranh chấp theo Mảnh trích đo hiện trạng thửa đất, do Công ty TNHH T2 lập ngày 09/01/2026, là tài sản chung của vợ chồng ông Trần D và bà Đặng Thị N.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã A chứng thực ngày 20/11/2014, số chứng thực 42, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, giữa ông Trần D với vợ chồng ông Trần Đăng B, bà Nguyễn Thị Thanh D1 là vô hiệu;

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được UBND xã A chứng thực ngày 14/8/2015, số chứng thực 41, quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD, giữa ông Trần D với vợ chồng ông Trần Đăng B, bà Nguyễn Thị Thanh D1 là vô hiệu;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 744057, số vào sổ: CH00802 ngày 01/9/2015 do UBND huyện T, tỉnh Phú Yên cấp cho ông Trần Đăng B, bà Nguyễn Thị Thanh D1;

- Phân chia di sản thừa kế theo pháp luật của ông Trần D gồm quyền sử dụng đất diện tích 225m² (trong đó: gồm 107,5m² đất ở nông thôn và 117,5m² đất trồng cây hàng năm khác) thuộc thửa đất số 784 (nay thửa 765) tờ bản đồ số 11-ĐC; Tọa

lạc: Thôn H, xã T, tỉnh Đắk Lắk. Giá trị di sản là 688.945.000đ (Bằng chữ: Sáu trăm tám mươi tám triệu chín trăm bốn mươi lăm nghìn đồng); giá trị mỗi kỷ phần thừa kế là 137.789.000đ (Một trăm ba mươi bảy triệu bảy trăm tám mươi chín nghìn đồng). Cụ thể:

Giao cho bà Đặng Thị N, ông Trần Đăng M, ông Trần Đăng P, bà Trần Thị Minh L tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất số 784 (nay thửa 765) tờ bản đồ số 11-ĐC; Tọa lạc: Thôn H, xã T, tỉnh Đắk Lắk với tỷ lệ: Bà N sở hữu 3/5 giá trị quyền sử dụng đất; ông M, ông P, bà L sở hữu 2/5 giá trị quyền sử dụng đất.

Buộc các ông bà Trần Đăng M, Trần Đăng P, Trần Thị Minh L phải liên đới thanh toán giá trị kỷ phần thừa kế cho ông Trần Đăng B số tiền 137.789.000đ (Một trăm ba mươi bảy triệu bảy trăm tám mươi chín nghìn đồng), trong đó mỗi người phải thanh toán cho ông B số tiền là 45.930.000đ (Bốn mươi lăm triệu chín trăm ba mươi nghìn đồng).

Bà Đặng Thị N được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng ngôi nhà cấp 4 gắn trên diện tích 225m² (trong đó: gồm 107,5m² đất ở nông thôn và 117,5m² đất trồng cây lâu năm) thuộc một phần thửa đất số 784 (nay thửa 765) tờ bản đồ số 11-ĐC; Tọa lạc: Thôn H, xã T, tỉnh Đắk Lắk; gắn với giới cận các điểm tọa độ khép góc 5,6,7,8,9,10,11,12,13 của khu đất tranh chấp theo Mạnh trích đo hiện trạng thửa đất (có bản vẽ kèm theo)

Bà N, ông P, ông M và bà L có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

3.2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Á.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PHY.BDCN.62.12918 ngày 12/9/2018, Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số HY.BĐCN.62.120918/SĐBS-01 ngày 18/3/2020, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số PHY.BDCN.62.12918/SĐBS-02 đã ký kết giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Á với bên thế chấp là vợ chồng ông Trần Đăng B, bà Nguyễn Thị Thanh D1 là giao dịch dân sự vô hiệu.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

3.3. Về chi phí tố tụng và án phí:

- Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 6.700.000đ (Sáu triệu bảy trăm nghìn đồng). Ông Trần Đăng M tự nguyện chịu nên ghi nhận, khấu trừ vào số tiền 6.700.000đ (Sáu triệu bảy trăm nghìn đồng) ông M đã nộp tạm ứng là thi hành xong.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Đặng Thị N được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

+ Vợ chồng ông Trần Đăng B, bà Nguyễn Thị Thanh D1 phải chịu 300.000

đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định.

+ Ông Trần Đăng B, ông Trần Đăng M, ông Trần Đăng P và bà Trần Thị Minh L mỗi người phải chịu 6.889.000đ (Sáu triệu tám trăm tám mươi chín nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Sau khi khấu trừ số tiền nộp tạm ứng án phí mà mỗi người ông M, ông P, bà L đã nộp là 2.666.000đ (Hai triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn đồng) lần lượt theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001583, 0001581, 0001580 cùng ngày 05/02/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk; ông M, ông P và bà L mỗi người còn phải tiếp tục nộp số tiền 4.223.000đ (Bốn triệu hai trăm hai mươi ba nghìn đồng).

+ Ngân hàng TMCP Á phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đã đóng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002773 ngày 18/3/2026 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

- Về án phí dân sự phúc thẩm:

+ Bị đơn ông Trần Đăng B, bà Nguyễn Thị Thanh D1 mỗi người phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm; sau khi khấu trừ số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006807 ngày 12/6/2026 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk, ông B, bà D1 còn phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Á phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm; được khấu trừ số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0006917 ngày 15/6/2026 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

[4] Trường hợp Quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

[5] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 11, tỉnh Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu án văn;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lý Thơ Hiền