TOÀ PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI ĐÀ NẴNG

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

Bản án số: **112**/2025/DS-PT
Ngày: 15/9/2025
V/v: "Yêu cầu tuyên bố văn bản phân chia di sản thừa kế, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: ông **Trần Đức Kiên**

Các thẩm phán: ông **Đặng Kim Nhân**

ông **Nguyễn Tấn Long**

- Thư ký phiên tòa: ông **Trương Quang Hưng**, Thẩm tra viên Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: bà **Bùi Ngô Ý Nhi**, Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 9 năm 2025, tại Trụ sở, Toà phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 50/2025/TLPT-DS ngày 05 tháng 8 năm 2025 về việc "*Yêu cầu tuyên bố văn bản phân chia di sản thừa kế, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 529A/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Đoàn Trọng C, sinh năm 1973 và bà Mai Thị L, sinh năm 1981; cùng địa chỉ: thôn A, xã C, huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk (nay là thôn A, xã C, tỉnh Đắk Lắk).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1995; địa chỉ: thôn G, xã H, thành phố B (nay là thôn G, phường T, tỉnh Đắk Lắk).

Địa chỉ liên lạc: 164 P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là A P, phường B, tỉnh Đắk Lắk); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: ông Phạm Văn N1, Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ; địa chỉ: A P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là A P, phường B, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt.

- Bị đơn: bà Trịnh Thị D, sinh năm 1958; địa chỉ: thôn A, xã C, huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk (nay là thôn A, xã C, tỉnh Đắk Lắk).

Địa chỉ liên lạc: xóm Đ, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định (nay là xóm Đ, xã H, tỉnh Ninh Bình); vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: ông Trần Văn T, sinh năm 1980 và bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1981; địa chỉ: thôn B, xã C, huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk (nay là thôn B, xã C, tỉnh Đắk Lắk).

Người đại diện theo ủy quyền: ông Phạm Hoài Q, sinh năm 1983; địa chỉ: số G Â, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là số G Â, phường T, tỉnh Đắk Lắk); có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Văn T2, sinh năm 1954 (đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T2:

- Bà Trịnh Thị D, sinh năm 1958; địa chỉ: thôn A, xã C, huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk (nay là thôn A, xã C, tỉnh Đắk Lắk); địa chỉ liên lạc: xóm Đ, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định (nay là xóm Đ, xã H, tỉnh Ninh Bình); vắng mặt.
- Ông Trần Văn T, sinh năm 1980; địa chỉ: thôn B, xã C, huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk (nay là thôn B, xã C, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt.
- Ông Trần Văn Q1, sinh năm 1992; địa chỉ: thôn B, xã C, huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk (nay là thôn B, xã C, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt.
- Ông Trần Văn T3, sinh năm 1982; địa chỉ: thôn B, xã C, huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk (nay là thôn B, xã C, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt.
- Bà Trần Thị Thanh T4, sinh năm 1997; địa chỉ: thôn B, xã C, huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk (nay là thôn B, xã C, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt.

2. Bà Lê Thị T5, sinh năm 1952; địa chỉ: thôn B, xã C, huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk (nay là thôn B, xã C, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị N2; địa chỉ: thôn B, xã C, huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk (nay là thôn B, xã C, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt.

4. Ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị S1; địa chỉ: thôn B, xã C, huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk (nay là thôn B, xã C, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt.

5. Ông Nguyễn Xuân Đ; địa chỉ: thôn B, xã C, huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk (nay là thôn B, xã C, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt.

6. Ngân hàng Thương mại cổ phần B Chi nhánh Đ3 – PGD huyện M; địa chỉ: số B, đường N, thị trấn M'Đrắk, huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk (nay là số B đường N, xã M'Đ, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt người đại diện.

7. **Ủy ban nhân dân huyện M'Đrắk**. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là **Chủ tịch** Ủy ban nhân dân xã C**, tỉnh Đắk Lắk**.

Người đại diện theo pháp luật: ông Khương Văn P; chức vụ: Chủ tịch; vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

8. Ủy ban nhân dân xã C**, huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk**.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: ông Khương Văn P; chức vụ: Chủ tịch; vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Trần Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Thứ nhất: ngày 22/12/2010, vợ chồng ông Đoàn Trọng C và bà Mai Thị L đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Trần Văn T2 (chết năm 2015) và bà Trịnh Thị D 02 lô đất có tổng diện tích khoảng 1,2 ha tại thôn B, xã C, huyện M'Đ, tỉnh Đắk Lắk.

Theo thỏa thuận, vợ chồng ông Đoàn Trọng C, bà Mai Thị L đã trả đủ cho vợ chồng bà Trịnh Thị D và ông Trần Văn T2 số tiền chuyển nhượng là 78.000.000 đồng và đã được giao đất để quản lý sử dụng ổn định từ ngày 22/12/2010 đến nay và đã kê khai sử dụng đất, đo đạc giải thửa từ năm 2012, có ranh giới rõ ràng. Vợ chồng bà Trịnh Thị D và ông Trần Văn T2 có trách nhiệm thực hiện thủ tục sang tên cho vợ chồng ông C.

Việc chuyển nhượng đất được lập thành *Giấy sang nhượng đất canh tác* viết tay ngày 22/12/2010, có chữ ký của 2 bên mua, bán, người làm chứng và xác nhận của Ban tự quản thôn B, xã C, huyện M'Đrắk. Bà Trịnh Thị D thừa nhận có việc chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông C và bà L. Tuy nhiên, ông T2 và bà D chưa làm được thủ tục sang tên cho ông C và bà L do đất đã thế chấp tại Ngân hàng.

Căn cứ Công văn số 136/CNMR-TTLT ngày 24/5/2023 của Chi nhánh VPĐK đất đai huyện M'Đrắk, căn cứ kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án đã xác định thông tin thửa đất ông Đoàn Trọng C và bà Mai Thị L đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần Văn T2 và bà Trịnh Thị D như sau:

- Đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 66 (mới), diện tích 5.744,8m^2 (*diện tích đo đạc thực tế là 5.533m^2*) tọa lạc tại thôn B, xã C, huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk trước đây thuộc thửa đất số 6, tờ bản đồ số 10 đã được UBND huyện M'Đrắk cấp GCNQSDĐ số U017039 ngày 10/3/2002 cho hộ Trần Văn T2. Ngày 18/8/2016, bà Trịnh Thị D nhận thừa kế đối với thửa đất trên và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp GCNQSDĐ số CĐ665465. Ngày 14/6/2022, quyền sử dụng đất được tặng cho vợ chồng ông Trần Văn T (con bà D) và bà Nguyễn Thị T1.

- Đối với thửa đất số 40, tờ bản đồ số 66 (mới), diện tích 8169,4m^2 *(diện tích đo thực tế là 7.515,5m^2)* tham chiếu lên hệ thống bản đồ đo đạc cũ của xã C thì thửa đất số 40, tờ bản đồ số 66 (mới) thuộc một phần các thửa đất 10,11, 24, 25, 94, tờ bản đồ số 10, cụ thể:

  - Thửa đất số 10, 11 cùng thuộc tờ bản đồ số 10 đã được UBND huyện M'Đrắk cấp GCNQSDĐ số U 017028 cho bà Lê Thị T5;
  - Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 10 đã được UBND huyện M'Đrắk cấp GCNQSDĐ số BA 439405 cho bà Nguyễn Thị N2;

- Thửa đất số 94, tờ bản đồ số 10 đã được UBND huyện M'Đrắk cấp GCNQSDĐ số U 017082 ngày 10/3/2002 cho hộ ông Nguyễn Xuân Đ;
- Thửa đất số 24, tờ bản đồ số 10 hiện chưa được cấp GCN quyền sử dụng đất.

Như vậy, ông Đoàn Trọng C và bà Mai Thị L đã nhận chuyển nhượng đất, quản lý sử dụng đất ổn định, không tranh chấp với ai từ năm 2010 đến năm 2022 đối với các thửa đất số 6 (mới 23), tờ bản đồ số 10 (mới 66); thửa đất số 40 tờ bản đồ số 66. Ông C và bà L đã thực hiện xong nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng đất.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn T cho rằng tại thời điểm chuyển nhượng đất, đất cấp cho hộ gia đình nhưng ông T cùng những người con khác không biết việc ông T2, bà D chuyển nhượng và cũng không ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng đất là không có cơ sở, bởi lẽ: căn cứ Biên bản xác minh ngày 30/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện M'Đrắk đối với ông Nguyễn Thế T6 - Trưởng thôn 2, xã C, huyện M'Đ đã xác định ông Trần Văn T và những người con khác của ông Trần Văn T2 đều cư trú tại thôn A (cũ là thôn B), xã C, huyện M'Đrắk. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng ông Đoàn Trọng C bà Mai Thị L đã quản lý, canh tác trên đất từ năm 2010 đến năm 2022, hàng xóm, người sử dụng đất xung quanh đều biết và xác nhận, không tranh chấp với bất cứ ai nhưng ông T cho rằng những người con của ông T2 không biết việc chuyển nhượng là không đúng. Từ khi chuyển nhượng đến khi ông C khởi kiện ra Tòa án, các thành viên hộ gia đình ông Trần Văn T2 đều biết việc ông C nhận chuyển nhượng đất, quản lý sử dụng đất nhưng không ai có ý kiến phản đối gì.

Về việc bị đơn bà Trịnh Thị D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn T cho rằng tại thời điểm lập Giấy sang nhượng viết tay ngày 22/12/2010, quyền sử dụng đất đang được thế chấp tại Ngân hàng N5 là không có căn cứ vì tại Công văn số 207/NHNoMDR-CCTT đề ngày 08/5/2023 của Ngân hàng N5 – Chi nhánh huyện M'Đrắk đã xác định *Thửa đất số 23, tờ bản đồ số 60, diện tích 5744,8m^2 và thửa đất số 40, tờ bản đồ số 60, diện tích 8.169,4m^2 tại thôn B, xã C, huyện M'Đrắk của bà Trịnh Thị D sinh năm 1958 trước nay không có thế chấp vay vốn tại A*.

Như vậy, mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Đoàn Trọng C với vợ chồng bà Trịnh Thị D, ông Trần Văn T2 chỉ là hợp đồng viết tay nhưng có người làm chứng chứng kiến và có xác nhận của Ban tự quản thôn. Bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông C đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng (trả đủ tiền, đã nhận bàn giao đất để quản lý sử dụng ổn định từ năm 2010) nên đề nghị Tòa án áp dụng Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao thông qua ngày 07/9/2022 để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/12/2010 giữa vợ chồng ông Đoàn Trọng C và bà Mai Thị L với vợ chồng ông Trần Văn T2 (đã chết năm 2015) và bà Trịnh Thị D đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 66, diện tích 5.744,8m^2 (*diện tích đo đạc thực tế là 5.533m^2*) và thửa đất số 40, tờ bản đồ số 66, diện tích 8.169,4m^2 *(diện tích đo*

thực tế là 7.515,5m²). Đồng thời, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T.

Thứ hai: vợ chồng ông Đoàn Trọng C và bà Mai Thị L đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng bà Trịnh Thị D và ông Trần Văn T2 từ ngày 22/12/2010. Giấy mua bán sang nhượng có chữ ký của 2 bên mua bán, người làm chứng và xác nhận của Ban tự quản thôn B, xã C, huyện M'Đrắk. Ông C, bà L cũng đã được giao đất để quản lý sử dụng từ năm 2010 đến nay. Bà Trịnh Thị D đã ký tên xác nhận tại giấy sang nhượng quyền sử dụng đất, đã nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã giao đất cho ông C bà L nhưng sau đó lại cố tình ký kết Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị T1 là nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ sang tên quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho ông C và bà L. Do đó, việc phân chia thừa kế của gia đình bà Trịnh Thị D và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trịnh Thị D với ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị T1 được chứng thực số 123/2022, quyển số 01/2022-SCT/HĐ,GD ngày 22/4/2022 tại UBND xã C, huyện M'Đrắk đối với thửa đất số 6 (mới 23), tờ bản đồ số 10 (mới 66) vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Trọng C và bà Mai Thị L về việc tuyên vô hiệu một phần văn bản chia thừa kế và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Thứ ba: căn cứ lời khai của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người làm chứng là ông Nguyễn Xuân Đ1, bà Lê Thị T5, bà Nguyễn Thị N2, căn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì ranh giới sử dụng đất giữa các thửa đất với đất của ông Đoàn Trọng C đều ổn định, không tranh chấp gì từ trước đến nay. Việc cấp GCNQSDĐ có sự chồng lấn chứ hiện trạng sử dụng không có tranh chấp. Do đó, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy các GCN quyền sử dụng đất cấp chồng lên thửa đất số 40, tờ bản đồ số 66 của ông Đoàn Trọng C và bà Mai Thị L gồm:

- Thửa đất số 10, 11 cùng thuộc tờ bản đồ số 10 đã được UBND huyện M'Đrắk cấp GCNQSDĐ số U 017028 cho bà Lê Thị T5;
- Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 10 đã được UBND huyện M'Đrắk cấp GCNQSDĐ số BA 439405 cho bà Nguyễn Thị N2;
- Thửa đất số 94, tờ bản đồ số 10 đã được UBND huyện M'Đrắk cấp GCNQSDĐ số U 017082 ngày 10/3/2002 cho hộ ông Nguyễn Xuân Đ.

Ngày 23/5/2025, nguyên đơn ông C bà L đã làm đơn xin rút và thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện từ yêu cầu buộc bà Trịnh Thị D và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Trần Văn T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/12/2010 phải sang tên GCNQSD đất cho vợ chồng ông C sang yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất và rút yêu cầu tuyên hủy GCNQSDĐ số U017087 do UBND huyện M'Đrắk cấp ngày 10/3/2002 cho hộ ông Vũ Đình D1 và bà Nguyễn Thị N2 đối với các thửa đất số 16, 14, 18, 17, 9, 102, 91 cùng thuộc tờ bản đồ số 10; thửa đất số 91, tờ bản đồ số 11 và thửa đất số 2 tờ bản đồ số 1 và GCNQSDĐ do UBND

huyện M'Đrắk cấp ngày 06/12/2012 cho ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị S1 đối với thửa đất số 138, tờ bản đồ số 11.

Do đó, ông C bà L đề nghị Tòa án:

1. Tuyên vô hiệu một phần Văn bản phân chia thừa kế ngày 13/6/2016 và một phần Hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa bà Trịnh Thị D với ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị T1 ngày 22/4/2022 tại UBND xã C, huyện M'Đrắk đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 66 (bản đồ mới) đã được UBND huyện M'Đrắk cấp GCNQSDĐ số U 017039 ngày 10/3/2002 cho hộ Trần Văn T2 do trái pháp luật, trái đạo đức xã hội, vi phạm điều cấm của luật.

2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 22/12/2010 giữa vợ chồng ông Đoàn Trọng C và Mai Thị L với ông Trần Văn T2 và bà Trịnh Thị D.

3. Hủy toàn bộ các GCNQSDĐ số U 017028 do UBND huyện M'Đrắk cấp cho bà Lê Thị T5 đối với thửa đất số 10, 11 cùng thuộc tờ bản đồ số 10; GCNQSDĐ số BA 439405 do UBND huyện M'Đrắk cấp cho bà Nguyễn Thị N2 đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 10, GCNQSDĐ số U 017082 do UBND huyện M'Đrắk cấp ngày 10/3/2002 cho hộ ông Nguyễn Xuân Đ đối với thửa đất số 94, tờ bản đồ số 10.

Tại biên bản lấy lời khai bị đơn bà** Trịnh Thị D **trình bày:

Chồng tôi tên là Trần Văn T2 (đã chết năm 2015). Ngày 22/12/2010, vợ chồng tôi có chuyển nhượng cho ông Đoàn Trọng C, bà Mai Thị L 02 lô: lô thứ nhất diện tích 7.000m^2 và lô thứ hai diện tích khoảng 5.000m^2 với giá 72.000.000 đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng đất đã được cấp GCNQSD đất nhưng đang thế chấp tại ngân hàng N6 chi nhánh H2'Đrắk. Chúng tôi có nói cho bên ông C biết việc này, ông C cũng đồng ý. Các bên không thỏa thuận cụ thể thời gian nào sang tên. Việc chuyển nhượng đất được thực hiện tại nhà của tôi tại thôn B, xã C. Khi chuyển nhượng đất gồm có vợ chồng tôi và vợ chồng ông C, bà L. Ngoài ra không có ai khác. Chữ ký, chữ viết trong giấy sang nhượng đất canh tác ngày 22/12/2010 là của tôi và chồng tôi Trần Văn T2. Tại thời điểm chuyển nhượng đất năm 2010, trên đất có trồng cây điều đã thu hoạch trồng được hơn 05 năm (diện tích 7.000m^2), ngoài ra thửa đất 5.000m^2 không có tài sản gì chỉ là đất trống. Sau đó gia đình ông Chí P1 điều đi rồi trồng lại. Hiện tại diện tích hai thửa đất do ông C, bà L trực tiếp sử dụng từ năm 2010 đến nay.

Hiện nay GCNQSD đất không đứng tên của tôi mà đứng tên của con trai tôi Trần Văn T, ông T cũng đang cầm giữ GCNQSDĐ. Lý do GCNQSDĐ đứng tên ông T là do gia đình tôi nợ Ngân hàng không có tiền trả nên đã phát mãi bán tài sản cho. Gia đình bên mua đã giao đủ tiền và bên bán đã giao đất trên thực địa nhưng không có các hộ dân có đất xung quanh tham gia chứng kiến, xác nhận. Khi ngân hàng phát mãi, bán tài sản tôi có thông báo cho ông C nhưng các bên không thống nhất được với nhau. Sau đó, tôi đã thông báo cho con trai tôi là Trần Văn T biết về vệc ngân hàng sẽ phát mãi tài sản thế chấp nên con tôi đã làm thủ tục nhận chuyển nhượng lại đất từ ngân hàng theo quy định. Ngân hàng có thông báo cho gia đình ông C hay không thì tôi không rõ. Hiện nay GCNQSD đất đã được Ngân hàng phát mãi chuyển nhượng cho ông

Trần Văn T, tôi không thể thực hiện thủ tục sang tên cho ông Đoàn Trọng C được nên tôi có nguyện vọng muốn thương lượng, thỏa thuận với gia đình ông C.

Việc chuyển nhượng đất giữa ngân hàng và ông T tôi không biết và việc chuyển nhượng đất giữa gia đình tôi và gia đình ông C các con tôi cũng không biết.

**** Tại phiên tòa sơ thẩm, ông** Phạm Hoài Q **– đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông** Trần Văn T **và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà** Nguyễn Thị T1 **trình bày:***

Ngày 22/4/2022 vợ chồng ông T nhận tặng cho của bà Trịnh Thị D quyền sử dụng đất tại thửa đất số 14, 23 tờ bản đồ số 2; thửa đất số 6, 38 tờ bản đồ số 10; cùng địa chỉ: thôn A (cũ là thôn B), xã C, huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk theo GCNQSD đất số CĐ 665465 do UBND huyện M'Đrắk cấp ngày 18/8/2016 cho bà Trịnh Thị D, biến động chuyển nhượng ngày 14/6/2022 cho vợ chồng Trần Văn T, Nguyễn Thị T1 theo Hợp đồng tặng cho ngày 22/4/2022, chứng thực tại UBND xã C ngày 22/4/2022.

Trước thời điểm nhận tặng cho quyền sử dụng đất đang được thế chấp tại Ngân hàng N6 – chi nhánh H2'Đrắk. Do không có tiền để trả nợ cho ngân hàng khi đến hạn trả nợ nên vợ chồng ông T đã bỏ tiền trả nợ ngân hàng cho bà D để lấy GCNQSD đất ra và làm thủ tục tặng cho đất theo quy định của pháp luật. Thời điểm tặng cho đất thì hàng thừa kế thứ nhất của ông T2 gồm có bà D và 4 người con. Việc tặng cho giữa vợ chồng ông T và bà D là hoàn toàn tự nguyện, đúng theo quy định của pháp luật. GCNQSD đất hiện nay đang đứng tên của vợ chồng ông T, vợ chồng ông T có phát dọn cỏ nhưng các bên tranh chấp và Tòa án đang giải quyết nên không ai sử dụng. Năm 2024 ông T, bà T1 thế chấp GCNQSDĐ thửa đất số 23 để vay vốn ngân hàng vẫn thẩm định và xét duyệt cho ông T, bà T1 vay tiền.

Hiện nay ông C, bà D khởi kiện yêu cầu Tòa án Tuyên bố văn bản phân chia thừa kế ngày 18/8/2016 và hợp đồng tặng cho QSD đất giữa bà Trịnh Thị D và ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị T1 vô hiệu một phần, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 22/12/2010 giữa ông T2 bà D với vợ chồng ông C thì ông T, bà T1 không đồng ý.

Ông T làm đơn yêu cầu độc lập với nội dung như sau: ông T2 với ông Chí thiết L1 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là vi phạm pháp luật bởi những lý do như sau:

- *Thứ nhất*, khi các bên thiết lập Hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất chỉ là giấy viết tay, không tiến hành lập Hợp đồng tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận việc chuyển nhượng nêu trên. Khi chuyển nhượng đất thì đất đang được thế chấp vay vốn tại ngân hàng nhưng ông C bà L vẫn đồng ý nhận sang nhượng;

- *Thứ hai*, thửa đất số 23 được cấp cho hộ gia đình ông T2. Theo văn bản xác nhận ngày 24/3/2025 của UBND xã C thì thời điểm từ năm 1996 đến 2011 hộ gia đình ông T2 gồm ông T2, bà D và ông T7 sinh năm 1982, ông Q1 sinh năm 1992 và bà Thủy sinh năm 1997. Tuy nhiên, ông T2 bà D tự ý sang nhượng đất cho ông C bà L mà không hỏi ý kiến của các thành viên trong hộ gia đình,

giấy sang nhượng đất cũng không có chữ ký của các con trên 18 tuổi, lời khai của bà T4 và ông Q1 đều cho rằng không biết việc ông T2 bà D sang nhượng đất và bản thân ông Q1 cũng đề nghị hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông C và ông T2 bà D.

Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa ông T2 với ông C đã vi phạm nghiêm trọng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng sang nhượng đất giữa ông Trần Văn T2 với ông Đoàn Trọng T8 lập ngày 23/12/2010 vô hiệu, do vi phạm nghiêm trọng quy định của pháp luật.

**** Tại bản tự khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà** Trần Thị Thanh T4 **trình bày***: việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông C với bố mẹ tôi vào năm 2010 tôi không biết vì tôi và các anh còn nhỏ, sau này tôi nghe gia đình nói lại thì mới biết. Tôi không tranh chấp, không liên quan đến đất đang tranh chấp giữa mẹ tôi và gia đình ông C, thủ tục cấp GCNQSDĐ cho bố mẹ tôi như thế nào, vào thời gian nào tôi không rõ, việc thế chấp tại ngân hàng tôi cũng không biết, việc tặng cho đất giữa mẹ tôi và ông T bà T1 tôi không biết. Do bận công việc buôn bán con nhỏ nên tôi không tham gia tố tụng được đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt tôi.

**** Tại bản tự khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông** Trần Văn Q1 **trình bày:*** tôi là con chung của bà Trần Thị D2 và ông Trần Văn T2. Gia đình tôi có 04 anh em gồm: Trần Văn T, sinh năm 1980. Trần Văn T3, sinh năm 1982; tôi và Trần Thị Thanh T4, sinh năm 1997 đều trú tại: thôn B, xã C, huyện M'Đrắk. Việc chuyển nhượng đất giữa bố mẹ tôi và vợ chồng ông Đoàn Trọng C, bà Mai Thị L ngày 22/12/2010 tôi hoàn toàn không biết. Các anh và em của tôi cũng không biết. Sau này tất cả chúng tôi mới biết. Việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất do ông C, bà L khởi kiện tôi không tranh chấp, tôi đề nghị gia đình ông C thương lượng để gia đình tôi trả lại số tiền hợp lý và hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông C và bố mẹ tôi.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện M'Đrắk trình bày:***

Năm 2002 xã C thực hiện đo đạc bản đồ, tổ chức kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho nhân dân. Ngày 03/01/2002 ông Nguyễn Xuân Đ thường trú tại thôn B, xã C làm đơn đăng ký quyền sử dụng đất thửa 94 tờ bản đồ số 10, diện tích 8.792m^2, đất màu. Ngày 04/01/2002, ông Vũ Đình Dân thường T9 tại thôn B, xã C làm đơn đăng ký quyền sử dụng đất thửa 25 tờ bản đồ số 10, diện tích 3.737m^2 đất trồng điều. Bà Lê Thị T5 thường trú tại thôn B, xã C làm đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất thửa 10 tờ bản đồ số 10 diện tích 4.989m^2 đất màu, thửa 11 tờ bản đồ số 10, diện tích 514m^2 đất màu. Hồ sơ được Hội đồng đăng ký đất xã C tổ chức xét duyệt từ ngày 28/01/2002 đến ngày 01/2/2002, công khai hồ sơ đăng ký đất từ ngày 02/2/2002 đến ngày 22/2/2002.

Ngày 25/02/2002 UBND xã C có Tờ trình số 04/TT-UB đề nghị cấp GCNQSD đất. Đến ngày 28/2/2002 Ủy ban nhân dân huyện có Quyết định số 65/2002/QĐ-UB về việc cấp Giấy chứng nhận QSD đất trong đó ông Vũ Đình D1 được cấp GCNQSD đất tại thửa 25 tờ bản đồ số 10 diện tích 3.737m^2 đất

trồng điều, bà Lê Thị T5 được cấp GCNQSD đất tại thửa 10 tờ bản đồ số 10 diện tích 4.989m^2 đất màu, thửa 11 tờ bản đồ số 10 diện tích 514m^2 đất màu, ông Nguyễn Xuân Đ được cấp GCNQSD đất tại thửa 94 tờ bản đồ số 10 diện tích 8.792m^2 đất màu.

Như vậy, việc Ủy ban nhân dân huyện C1 Giấy chứng nhận QSD cho ông Vũ Đình D1 tại thửa 25 tờ bản đồ số 10, bà Lê Thị T5 tại các thửa 10, 11 tờ bản đồ số 10, ông Nguyễn Xuân Đ tại thửa 94 tờ bản đồ số 10 được thực hiện theo trình tự đo đạc, đăng ký kê khai, xét duyệt và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm công khai không phát sinh tranh chấp, kiến nghị đối với việc cấp GCNQSD đất đối với các thửa đất trên. Do đó, ông Đoàn Trọng C yêu cầu hủy GCNQSD đất được cấp cho các thửa đất trên là không có cơ sở.

Do bận công tác, không thể tham gia tố tụng được, Ủy ban nhân dân huyện M'Đrắk đề nghị Tòa án giải quyết xét xử vụ án vắng mặt Ủy ban nhân dân huyện.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông** Nguyễn Xuân Đ **trình bày:*** tôi, bà Lê Thị T5, bà Nguyễn Thị N2, ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị S1, ông Đoàn Trọng C, bà Trịnh Thị D không có quan hệ gì, chúng tôi chỉ là hàng xóm sinh sống cùng xã C. Chúng tôi không có mâu thuẫn gì.

Đất gia đình tôi canh tác gần với đất rẫy giữa ông C và bà D. Tuy nhiên ranh giới gia đình tôi và ông C sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Nguồn gốc đất rẫy mà gia đình tôi đang canh tác, sử dụng là do khai hoang từ năm 1996. Sau đó năm 2002 được UBND huyện M'Đrắk cấp GCNQSD đất theo quy định của pháp luật. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hoàn toàn hợp pháp, đúng theo quy định của pháp luật. Gia đình tôi sử dụng đất ổn định, đúng ranh giới từ năm 1996 đến nay gia đình tôi trồng cây điều, ngoài ra trên đất không trồng cây gì khác. Từ năm 1996 đến nay gia đình tôi và ông C, bà D không xảy ra tranh chấp, các bên vẫn sử dụng đất ổn định, không có ai có ý kiến gì.

Nguồn gốc đất tranh chấp giữa ông C, bà D là do gia đình ông T2 (đã chết), bà D khai hoang. Sau này tôi có nghe nói vợ chồng ông T2, bà D có chuyển nhượng đất cho ông C. Tuy nhiên nội dung, thời gian mua bán, chuyển nhượng đất hay thời gian tranh chấp đất giữa bà D và ông C tôi hoàn toàn không biết. Tài sản trên đất đang tranh chấp là cây điều do gia đình ông C trồng. Hiện tại ai đang sử dụng đất tôi không rõ. Đất tôi không lấn chiếm của ông C, bà D, không tranh chấp gì trong vụ án nên việc ông C yêu cầu hủy GCNQSD đất tôi không đồng ý.

Đề nghị Tòa án xem xét bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho tôi. Do bận công việc mùa màng, nương rẫy, vợ bị bệnh nặng nên phải ở nhà chăm sóc, đi lại khó khăn nên đề nghị Tòa án xem xét giải quyết, xét xử vắng mặt tôi.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà** Lê Thị T5 **trình bày:*** tôi, bà Nguyễn Thị N2, ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị S1, ông Nguyễn Xuân Đ, ông Đoàn Trọng C, bà Trịnh Thị D không có quan hệ gì, chúng tôi chỉ là hàng xóm sinh sống cùng xã C. Chúng tôi không có mâu thuẫn gì. Đất gia đình tôi canh tác gần với đất rẫy của bà N2, ông Đ, và đất giữa ông C và bà D đang

tranh chấp hiện nay. Tuy nhiên gia đình tôi sử dụng ranh giới ổn định, không có tranh chấp với ông C, bà D.

Nguồn gốc đất tôi đang sử dụng, canh tác là do khai hoang từ năm 1996. Sau đó năm 2002 được UBND huyện M'Đrắk cấp GCNQSD đất theo quy định của pháp luật. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hoàn toàn hợp pháp, đúng theo quy định của pháp luật. Gia đình tôi sử dụng đất ổn định từ năm 1996 đến năm 2021 gia đình tôi trồng cây điều. Từ năm 2021 đến nay gia đình tôi chuyển đổi sang trồng cây mía. Hiện tại trên đất đang trồng cây mía. Từ năm 1996 đến nay gia đình tôi và ông C, bà D, ông Đ, bà T5 không xảy ra tranh chấp, các bên vẫn sử dụng đất bình thường.

Nguồn gốc đất tranh chấp giữa ông C, bà D là do gia đình ông T2 (đã chết), bà D khai hoang. Tôi có nghe nói việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông T2, bà D với ông C nhưng không rõ nội dung, thời gian chuyển nhượng đất giữa các bên. Vợ chồng ông T2, bà D và ông C mua bán, chuyển nhượng đất hay tranh chấp đất với nhau từ thời gian nào. Tài sản trên đất đang tranh chấp là cây điều do gia đình ông C trồng. Hiện tại ai đang sử dụng đất tôi không rõ. Đất tôi không lấn chiếm của ông C, bà D, không tranh chấp gì trong vụ án nên việc ông C yêu cầu hủy GCNQSD đất tôi không đồng ý.

Đề nghị Tòa án xem xét bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho tôi. Do bận công việc mùa màng, nương rẫy, đi lại khó khăn nên đề nghị Tòa án xem xét giải quyết, xét xử vắng mặt tôi.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà** Nguyễn Thị N2 **trình bày:*** tôi là vợ của ông Vũ Đình D1. Năm 2018 ông D1 chết. Tôi, bà Lê Thị T5, ông Nguyễn Xuân Đ, ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị S1, ông Đoàn Trọng C, bà Trịnh Thị D không có quan hệ gì, chúng tôi chỉ là hàng xóm sinh sống cùng xã C. Chúng tôi không có mâu thuẫn gì. Đất gia đình tôi canh tác gần với đất rẫy giữa ông C và bà D đang tranh chấp hiện nay. Tuy nhiên gia đình tôi sử dụng ranh giới ổn định, không có tranh chấp với ông C, bà D.

Nguồn gốc đất rẫy mà tôi đang sử dụng là do khai hoang từ năm 1996. Sau đó năm 2002 được UBND huyện M'Đrắk cấp GCNQSD đất theo quy định của pháp luật. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hoàn toàn hợp pháp, đúng theo quy định của pháp luật. Gia đình tôi sử dụng đất ổn định từ năm 1996 đến năm 2021 gia đình tôi trồng cây điều. Từ năm 2021 đến nay gia đình tôi chuyển đổi sang trồng cây mía. Hiện tại trên đất đang trồng cây mía. Từ năm 1996 đến nay gia đình tôi và ông C, bà D, ông Đ, bà T5 không xảy ra tranh chấp, các bên vẫn sử dụng đất bình thường.

Nguồn gốc đất tranh chấp giữa ông C, bà D là do gia đình ông T2 chết), bà D khai hoang. Tôi có nghe nói việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông T2, bà D với ông C nhưng không rõ nội dung, thời gian chuyển nhượng đất giữa các bên. Vợ chồng ông T2, bà D và ông C mua bán, chuyển nhượng đất hay tranh chấp đất với nhau từ thời gian nào. Tài sản trên đất đang tranh chấp là cây điều do gia đình ông C trồng. Hiện tại ai đang sử dụng đất tôi không rõ. Đất tôi không lấn chiếm của ông C, bà D, không tranh chấp gì trong vụ án nên việc ông C yêu cầu hủy GCNQSD đất tôi không đồng ý. Đề nghị Tòa án xem xét bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho tôi. Do bận công việc mùa màng,

nương rẫy, đi lại khó khăn nên đề nghị Tòa án xem xét giải quyết, xét xử vắng mặt tôi.

**** Tại công văn số 23/UBND ngày 17/6/2025 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*** Ủy ban nhân dân xã C ***trình bày***:

- Gia đình bà Trịnh Thị D tự nguyện lập văn bản phân chia di sản thừa kế đồng thời để lại toàn bộ tài sản cho bà Trịnh Thị D là người đứng tên, sau khi hết thời gian niêm yết tại UBND xã, ngày 04/07/2016 UBND xã chứng thực chữ ký việc phân chia di sản, và nhận di sản thừa thừa kế của gia đình bà Trịnh Thị D. Bà Trịnh D và con trai là ông Trần Văn T3 mang toàn bộ tài sản cầm cố vay vốn ngân hàng tại hợp đồng chứng thực số 166 ngày 01/08/2017 (Hợp đồng vay vốn và hợp đồng ủy quyền vay vốn UBND xã đã đóng gói bàn giao nên không có tài liệu cung cấp cho quý tòa). Khi đến kỳ hạn trả cả gốc và lãi bà Trịnh Thị D và con trai Trần Văn T3 không có khả năng trả nợ theo quy định ngân hàng phát mãi tài sản để thu hồi vốn. Ông Trần Văn T là con trai cả của bà Trịnh Thị D bỏ số tiền để chuộc GCNQSĐ và tài sản gắn liền với đất.

- Đến ngày 22/04/2022 bà Trịnh Thị D làm hợp đồng Tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho con trai và con dâu là ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị T1 có sự đồng thuận của gia đình tại hợp đồng tặng cho số 123/2022-SCT/HD,GD. Vì vậy, ông Đoàn Trọng C và bà Mai Thị L yêu cầu tuyên vô hiệu cả hai văn bản trên là không có cơ sở. Ông bà mua bán đất UBND xã C không nắm được, không có chứng cứ và không làm hợp đồng tách thửa trên GCNQSDĐ.

Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T3, ông Trần Văn S bà Nguyễn Thị S1, Ngân hàng Thương mại cổ phần B chi nhánh Đ3 – PGD huyện M'Đrắk Tòa án đã tiến hành tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không tham gia tố tụng, không trình bày quan điểm đối với vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2025, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định: căn cứ các điều 26; 34, 37; 147, 164, 165, 217, 273, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 116, 117, 119, 122, 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật đất đai năm 2003, Điều 152 Luật đất đai năm 2024; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Trọng C, bà Mai Thị L:

- Tuyên bố văn bản phân chia thừa kế ngày 13/6/2016 và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trịnh Thị D với ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị T1 ngày 22/4/2022 vô hiệu một phần đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 66;

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/12/2010 giữa ông Trần Văn T2, bà Trịnh Thị D với ông Đoàn Trọng C, bà Mai Thị L đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 66 diện tích đo đạc thực tế 5.535,1m^2, có tứ cận như sau: hía Đông giáp đất ông D1, phía Tây giáp mương

nước, phía Nam giáp đất ông T10, phía Bắc giáp đất ông T10 và thửa đất số 40, tờ bản đồ số 66 diện tích đo đạc thực tế 7.515,5m^2. Thửa đất 23 có tứ cận như sau: phía Đông giáp đất ông D1, bà T5, phía Tây giáp đất ông C, phía Nam giáp đất ông N3, phía ắc giáp đất ông T10. Địa chỉ các thửa đất tại thôn B, xã C, huyện M'Đrắk.

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 017028 do UBND huyện M'Đrắk cấp cho bà Lê Thị T5 đối với thửa đất số 10, 11 cùng thuộc tờ bản đồ số 10; hủy một phần GCNQSDĐ số BA 439405 do UBND huyện M'Đrắk cấp cho bà Nguyễn Thị N2 đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 10, hủy một phần GCNQSDĐ số U 017082 do UBND huyện M'Đrắk cấp ngày 10/3/2002 cho hộ ông Nguyễn Xuân Đ đối với thửa đất số 94, tờ bản đồ số 10.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông C, bà L về yêu cầu tuyên hủy GCNQSDĐ số U017087 do UBND huyện M'Đrắk cấp ngày 10/3/2002 cho hộ ông Vũ Đình D1 và bà Nguyễn Thị N2 đối với các thửa đất số 16, 14, 18, 17, 9, 102, 91 cùng thuộc tờ bản đồ số 10; thửa đất số 91, tờ bản đồ số 11 và thửa đất số 2 tờ bản đồ số 1 và GCNQSDĐ do UBND huyện M'Đrắk cấp ngày 06/12/2012 cho ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị S1 đối với thửa đất số 138, tờ bản đồ số 11.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn T về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/12/2010 giữa ông Trần Văn T2, bà Trịnh Thị D với ông Đoàn Trọng C, bà Mai Thị L đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 66 và thửa đất số 40, tờ bản đồ số 66 vô hiệu.

Ngoài ra, Toà án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quy định về chậm thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 02/7/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Trần Văn T kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Trần Văn T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của ông Trần Văn T không rút đơn kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết tranh chấp và yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.

Kiểm sát viên tại phiên toà đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày, tranh luận của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: ngày 02/7/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T kháng cáo bản án sơ thẩm, Đơn kháng cáo của ông T là trong thời hạn quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; do đó Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của ông Trần Văn T, Hội đồng xét xử xem xét những nội dung liên quan đến kháng cáo, cụ thể:

[2.1]. Xét tính hợp pháp của Văn bản phân chia tài sản thừa kế ngày 13/6/2016 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 22/4/2022:

Theo *Giấy sang nhượng đất canh tác* lập ngày 13/10/2010 giữa bên bán ông Trần Văn T2, bà Trịnh Thị D và bên mua ông Đoàn Trọng C, bà Mai Thị L có nội dung: *"Tôi tên Trần Văn T2 thôn 2 có 2 nô đất canh tác với diện tích 1 hét hai không canh tác nữa lên sang nhượng cho ông Đoàn Trọng C cư ngụ thôn B với giá 78 triệu đồng. Nô 1: Đông giáp ông dân tây giáp suối, nam và bắc giáp ông Đ2. Nô 2: đông giáp ông dân tây giáp ông huy, nam giáp đất ông đoàn bắc giáp bà thìn. Hai bên đã thỏa thuận xong, bên bản đã nhận đủ số tiền 78 triệu đồng, mọi khiếu nại và thủ tục sang nhượng bên bản hoàn toàn chịu trách nhiệm"*. Giấy sang nhượng đất canh tác viết tay nêu trên có ông Nguyễn Duy T11, bà Vũ Thị H1 ký làm chứng, đại diện ban tự quản thôn B-Trưởng thôn ông Đặng Văn Minh xác N4 nội dung (BL 08): "*Hộ ông Trần Văn T2 có chuyển nhượng 2 nô đất canh tác cho ông Đoàn Trọng C là đúng như đã trình bày trên"*.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận thửa đất số 23, tờ bản đồ 2 (bản đồ mới 66) do Uỷ ban nhân dân huyện M'Đrắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 017039 ngày 10/3/2002 cho hộ ông Trần Văn T2 và thửa đất số 40, tờ bản đồ 66 (mới) chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng toạ lạc tại thôn B, xã C, huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã M, tỉnh Đắk Lắk) có nguồn gốc của ông Trần Văn T2, bà Trịnh Thị D. Ngày 22/12/2010, ông T2, bà D chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên cho ông C, bà L với giá 78.000.000 đồng, ông C, bà L đã giao đủ tiền và ông T2, bà D đã bàn giao hai thửa đất trên cho ông C, bà L. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông C, bà L quản lý, sử dụng diện tích đất từ năm 2010 đến nay, các thành viên trong hộ gia đình bà D không có ý kiến phản đối. Nội dung các bên thừa nhận phù hợp với nội dung thể hiện trong *Giấy sang nhượng đất canh tác* lập ngày 13/10/2010.

Năm 2015, ông T2 chết không để lại di chúc. Ngày 13/6/2016 những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông T2 gồm bà D và các con là ông Trần Văn T3, bà Trần Thị Thanh T4 và ông Trần Văn Q1 lập Văn bản phân chia tài sản thừa kế để bà D được toàn quyền thừa kế quyền sử dụng đất và tài sản trên đất do ông Trần Văn T2 để lại gồm 06 thửa đất, trong đó có thửa đất số 23 nêu trên (BL 213). Trên cơ sở văn bản phân chia di sản thừa kế, ngày 18/8/2016 bà D được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 665465 (BL 34-36). Ngày 22/4/2022, bà D lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho con trai và con dâu là ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị T1, trong đó có thửa đất số 23 (BL 95-98), ngày 14/06/2022 được chỉnh lý biến động sang tên ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị T1 (BL 110-111).

Như vậy, thửa đất số 23, tờ bản đồ số 66, diện tích 5.535,1m^2 và thửa đất số 40, tờ bản đồ 66 (mới), diện tích 7.515,5m^2 cùng toạ lạc tại thôn B, xã C, huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã M, tỉnh Đắk Lắk) đã được ông T2, bà D chuyển nhượng cho ông C, bà L từ năm 2010. Mặc dù hợp đồng sang nhượng đất các bên chỉ viết giấy tay, không tuân thủ quy định về hình thức của giao dịch nhưng bên nhận sang nhượng đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng

và nhận đất canh tác từ năm 2010, quá trình quản lý, sử dụng nhiều năm không ai có ý kiến gì. Việc ngày 13/6/2016 bà Trịnh Thị D và các con gồm ông Trần Văn T3, bà Trần Thị Thanh T4 và ông Trần Văn Q1 lập Văn bản phân chia tài sản thừa kế để bà D được toàn quyền thừa kế quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của ông T2 để lại trong đó có thửa đất số 23 mà trước đó chính bà D, ông T2 đã chuyển nhượng cho ông C, bà L. Đến ngày 22/4/2022, bà D tiếp tục lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho con trai và con dâu ông T, bà T1 thửa đất số 23 là vi phạm quy định pháp luật, xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông C, bà L. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Văn bản phân chia tài sản thừa kế ngày 13/6/2016 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 22/4/2022 giữa bà L và các con bà L vô hiệu một phần là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.2]. Đối với nội dung kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/12/2010 vô hiệu, thấy rằng:

Như đã phân tích tại mục **[2.1]** nêu trên, mặc dù Giấy sang nhượng đất canh tác do ông T2, bà D và ông C, bà L lập ngày 22/12/2010 không được công chứng hoặc chứng thực nhưng các bên đều thừa nhận và thực hiện việc giao tiền, giao đất, ông C, bà L đã sử dụng đất ổn định từ năm 2010 cho đến khi ông T, bà T1 tranh chấp. Quá trình quản lý, sử dụng đất, ông C, bà L đã trồng cây lâu năm trên toàn bộ diện tích đất, bà D và các con đều biết nhưng không có ý kiến gì.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trịnh Thị D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T cho rằng tại thời điểm (22/12/2010) ông T2, bà D chuyển nhượng đất cho ông C, bà L thì một phần thửa đất đang thế chấp cho Ngân hàng. Tuy nhiên, tại Công văn số 207 ngày 08/5/2023, Ngân hàng N6 cung cấp thông tin thửa đất số 23, tờ bản đồ số 60, diện tích 5.744,8m² và thửa đất số 40, tờ bản đồ 60 diện tích 8.169,4m² của bà Trịnh Thị D từ trước đến nay không có thế chấp vay vốn của Ngân hàng. Do đó, lời trình bày của bà D, ông T cho rằng thời điểm ông C, bà L nhận chuyển nhượng, quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng và khi Ngân hàng phát mãi tài sản ông T mua lại thửa đất trên là không có căn cứ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T2, bà Trịnh Thị D với ông Đoàn Trọng C, bà Mai Thị L ký ngày 22/12/2010, đồng thời không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3]. Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Trần Văn T và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 26/6/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

[4]. Án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Trần Văn T phải chịu theo quy định.

[5]. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xét.

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 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 26/6/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: căn cứ khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Ông Trần Văn T phải nộp 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0000351 ngày 14/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk. Ông Trần Văn T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

3. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng, án phí, thi hành án, chậm thi hành án được thực hiện theo Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 26/6/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:
- TANDTC-Vụ GĐKT II;
- Viện CT&KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- THA dân sự tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, lưu trữ.

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

Trần Đức Kiên