

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **286/2024/DS-PT**

Ngày 10/9/2024.

*V/v: Tranh chấp quyền sử dụng  
đất; Yêu cầu chia thừa kế.*

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

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HOÀ 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:* Bà Lưu Thị Thu Hương.

*Các Thẩm phán:* Bà Đinh Thị Tuyết; Ông Nguyễn Huân .

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Vũ Quang Hùng - Thư ký TAND 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 10 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 165/2024/TLPT-DS ngày 02/7/2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu chia di sản thừa kế”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 62/2024/DS-ST ngày 03/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 230/2024/QĐXX-PT ngày 26 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 250/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn trong vụ kiện tranh chấp quyền sử dụng đất, đồng thời là bị đơn trong vụ kiện chia thừa kế:* Ông Trần K; địa chỉ: Số nhà B, đường số H, thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- *Bị đơn trong vụ kiện tranh chấp quyền sử dụng đất, đồng thời là nguyên đơn trong vụ kiện chia thừa kế:* Ông Trần Văn T và bà Lê Thị H; địa chỉ: Số F, đường số H, thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo ủy quyền cho ông Trần Văn T:* ông Đỗ Văn H1; Địa chỉ: 5 Hồ T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

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

1/ Ủy ban nhân dân xã H.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Trương Thị Huyền T1 – C/v: Cán bộ địa chính xã H (vắng mặt).

Địa chỉ: Ủy ban nhân dân xã H – QL A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2/ Bà Nguyễn Thị H2 và ông Lê Nguyên S; địa chỉ: Thôn E, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (đều vắng mặt).

3/ Ông Trần Văn M; địa chỉ: Số F, đường số H, thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

4/ Bà Trần Thị M1, bà Trần Thị N, bà Trần Thị T2, Trần Thị T3; cùng địa chỉ: Số F, đường số H, thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (đều có mặt).

5/ Bà Nguyễn Thị B; Ông Trần Ngọc V; Bà Trần Thị Hoài T4, ông Trần Ngọc N1; cùng địa chỉ: Số nhà B, đường số H, thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Ngọc V, bà Trần Thị Hoài T4 và ông Trần Ngọc N1:* Ông Trần K; địa chỉ: Số nhà B, đường số H, thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

6/ Ông Trần Ngọc S1; địa chỉ: Thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

7/ Văn phòng C1; địa chỉ: D T, thành phố B, tỉnh Đắk.

- **Người làm chứng:** Ông Phan T5; địa chỉ: Thôn G, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

**Người kháng cáo:** Ông Trần Văn T, bà Lê Thị H (đều có mặt)

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

**\* Theo nội dung khởi kiện và quá trình làm việc, ông Trần K trình bày:**

Nguồn gốc thửa đất số 205 tờ bản đồ số 03, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0446661 do UBND thị xã B (nay là thành phố B) cấp ngày 07/10/1994 cho hộ Trần Văn T có diện tích 1.562m<sup>2</sup> trước đây là của ông K. Khoảng năm 1981, ông T từ Tp B về xã H sinh sống, do thấy ông T không có đất để làm ăn nên ông K cho ông T thửa đất trên để canh tác, ngày 07/10/1994 ông Trần Văn T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên.

Nguồn gốc thửa đất số 204a tờ bản đồ số 03, có diện tích 5.500m<sup>2</sup> trước đây ông K hợp đồng với HTX. Năm 1994 thửa đất trên được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0446727 mang tên hộ Trần Khánh .

Khoảng năm 1995 ông T cho rằng thửa đất 205 diện tích ít lại xa với các thửa đất khác của ông T, nên ông T và ông K thỏa thuận đổi đất cho nhau. Cụ thể: ông K canh tác thửa đất 205 tờ bản đồ số 03 do hộ Trần Văn T đứng tên, còn ông T thì lấy một phần trong thửa đất số 204a do ông K đứng tên. Phần đất ông K đổi cho ông T có diện tích khoảng 1500m<sup>2</sup>, có tứ cận Đông giáp đường đi; Tây giáp đất ông T; Nam giáp đất ông T; Bắc giáp đất ông K.

Khi đổi đất, do ông K và ông T là anh em ruột tin tưởng nhau nên không chuyển tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sổ đỏ của ai người đó vẫn

giữ). Khi đổi phần đất của ông K cho ông T làm thì ông K đã trồng khoảng 160 cây phê trồng năm 1994. Còn phần đất đứng tên ông T đã đổi cho ông K thì trước đó khoảng năm 1987 ông K đã trồng cà phê. Khi ông K nhận đất của ông T thì ông K có trồng thêm một số trụ tiêu, đào 01 Giếng sâu khoảng 26 - 27m và xây dựng 01 trại để canh cà phê có đặc điểm xây gạch phía trên có gác lững đà gỗ + sàn lát gỗ, lợp tôn rộng khoảng 16m<sup>2</sup>. Khoảng năm 2013 ông K phá toàn bộ cà phê trên phần đất đó rồi trồng lại cà phê mới. Phần đất của ông K đổi cho ông T thì ông T chỉ trồng thêm một số trụ tiêu xen trong vườn cà phê, ngoài ra gần đây ông T có trồng thêm một số cây sầu riêng.

Lợi dụng sự tin tưởng của ông K (vì không đổi tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Khoảng năm 2016 ông T đã sang nhượng toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất của thửa đất 205 cho bà Nguyễn Thị H2 và ông Lê Nguyên S. Sau khi biết ông T sang nhượng thửa đất 205 cho bà H2 và ông S, ông K có yêu cầu ông T trả lại phần đất mà ông K đã đổi cho ông T nhưng ông T không đồng ý. Ông K đã khiếu nại ông T đến UBND xã H song không có kết quả. Do vậy ông K khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông Trần Văn T phải trả lại cho ông K phần đất có diện tích khoảng 1.500m<sup>2</sup>. Phần tài sản là Giếng, cà phê, tiêu và trại ông K đã trồng và xây dựng trên đất ông T đứng tên, ông K không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T về việc chia di sản thừa kế thì ông K có ý kiến như sau: Cha ông K tên là ông Trần T6 sinh năm 1920, chết năm 2013; mẹ tên là Bùi Thị S2 sinh năm 1922, chết năm 2010. Trong thời kỳ hôn nhân ông T6, bà S2 sinh được 12 người con, những người kia chết khi còn trẻ chưa có gia đình, chỉ còn lại 03 người con còn sống là Trần Văn T, Trần S1 và Trần Khánh

- Diện tích đất 3440 m<sup>2</sup> (do đạc thực tế 3482.9 m<sup>2</sup>) thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ 03 được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 07/10/1994 do ông Trần Trung chuyển n cho ông K năm 2010. Nhà do ông K làm và cây cà phê do ông K trồng.

- Diện tích đất 5.250m (Đo đạc thực tế 5500,4m<sup>2</sup>) thuộc thửa đất 2B, tờ số 3 tại thôn A, xã H, thành phố B, (nay là thửa đất 201+ 421, tờ bản đồ 81 tại xã E, huyện C), diện tích đất này cấp cho ông Trần T6, sau đó ông Trần Trung chuyển n cho ông K vào năm 2010 và sử dụng cho tới nay.

- Diện tích đất 17658m<sup>2</sup> (diện tích do đạc thực tế 17.807.4m<sup>2</sup>) tại thôn A, xã H, thành phố B, bao gồm các thửa đất 237, 205c, 205d, 204a có nguồn gốc được hợp tác xã K1 cấp năm 1994 cho ông K, không liên quan đến cha mẹ ông K.

Trước đó vào năm 2003 bố mẹ viết di chúc được UBND xã H xác nhận có nói đến thửa đất số 24, tờ bản đồ 03 và thửa đất 2B, tờ số 3. Bố mẹ để lại di chúc cho ông K, sau này đau ốm không có tiền chữa bệnh thì bán đất chữa bệnh nên đến

năm 2010 bố mẹ làm thủ tục chuyển nhượng cho ông K. Vợ chồng ông K nhận chuyển nhượng các thửa đất trên được sự đồng ý của hai ông bà, anh trai là Trần Sanh .1 Nay ông Trần Văn T khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế và đòi lại đất thì ông K không đồng ý.

**\* *Quá trình tố tụng, ông Trần Văn T và Người đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Toàn bộ tài sản ông Trần K tại xã H, thành phố B có được đều có nguồn gốc là của bố mẹ ông K và ông Trần Văn T là cụ Trần T6 và Bùi Thị S2, cụ thể là các thửa đất:

- Thửa đất số 24, tờ bản đồ số 3 có diện tích 3.440m<sup>2</sup>.
- Thửa đất số 2B, tờ bản đồ số 3 có diện tích là 5.250m<sup>2</sup>;
- Thửa đất số 237, 205c, 205d, 204a có tổng diện tích là 17.658m<sup>2</sup>.

Tất cả thửa đất này hiện nay đều do ông Trần K là người quản lý và sử dụng. Đề nghị Tòa án xác định toàn bộ các thửa đất nêu trên là tài sản của ông Trần T6 và bà Bùi Thị S2 và đề nghị chia thừa kế đối với toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên.

Đối với Thửa đất số 204a, tờ bản đồ số 3 có tổng diện tích 5.000m<sup>2</sup> được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K là tài sản của bố mẹ nên việc ông K khởi kiện yêu cầu ông T trả lại 1.500m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất 204a là không có căn cứ.

Đối với thửa đất số 205, tờ bản đồ số 03 có diện tích 1.500m<sup>2</sup> là đất của ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đây là tài riêng của ông T, ông T không có đất nào đối với ông K.

**\* *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Lê Thị H trình bày:*** Bà là vợ ông Trần Văn T. Bà H thống nhất với phần trình bày của ông Trần Văn T và đại diện của ông Trần Văn T, không bổ sung gì thêm.

**\* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện Ủy ban nhân dân xã H trình bày:***

Hiện nay đối với diện tích đất hai đương sự đang tranh chấp có một phần diện tích thuộc quyền quản lý của UBND xã diện tích 27,54m x 14m = 385,56m<sup>2</sup>. Nguồn gốc trước đây Hợp tác xã Nông nghiệp Kiên C giao cho UBND xã sau giải thể, trong quá trình sử dụng đất đương sự đã lấn chiếm, trồng cây trên đất của UBND xã đang quản lý, hiện nay diện tích này chưa được cấp quyền sử dụng đất. Đối với diện tích đất Nhà nước cấp QSDĐ cho hai đương sự là Thửa 204a và 204b không tiếp giáp đường đi mà tiếp giáp thửa 224 có diện tích 1.650m<sup>2</sup> do UBND xã quản lý. Việc tranh chấp quyền sử dụng đất của các bên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**\* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B trình bày:***

Bà B là vợ của ông Trần K. Bà B đồng tình với yêu cầu khởi kiện của ông Trần K. Phần tài sản là Giếng, cà phê, tiêu và trại vợ chồng tôi đã trồng và xây dựng trên đất ông T đứng tên tôi không yêu cầu Tòa án giải quyết.

\* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị M1, bà Trần Thị N, bà Trần Thị T2, Trần Thị T3 trình bày:* Điều thống nhất với phần ý kiến trình bày của đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn T và không có ý kiến trình bày gì khác.

\* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc V, bà Trần Thị Hoài T4 và ông Trần Ngọc N1 trình bày:* Điều thống nhất với phần ý kiến trình bày của ông Trần K và không có ý kiến trình bày gì khác.

\* *Quá trình làm việc tại Tòa án người làm chứng ông Phan T5 trình bày:* Năm 1992 gia đình tôi có đất diện tích là 2,2 ha thuộc địa bàn thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Do hoàn cảnh kinh tế gia đình gặp khó khăn, nên tôi sang nhượng cho ông Trần Văn T và vợ là bà Lê Thị H ở tại địa chỉ: thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, với số tiền lúc đó là 1,4 cây vàng y. Trong quá trình sử dụng đất nông nghiệp vợ chồng ông T, bà H có để cho ông Trần Văn T7 (bố đẻ của ông T) là 0,6ha. Như vậy, là tôi đã thực tế biết được. Còn từ năm 1993 đến nay tôi hoàn toàn không quan tâm đến việc đất đai của ông T nữa.

***Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 62/2024/DS-ST ngày 03/5/2024 và Quyết định đính chính bản án của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định:***

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần K, buộc ông Trần Văn T và bà Lê Thị H phải trả lại toàn bộ diện tích đất 1.600m<sup>2</sup> cho ông Trần K thuộc một phần thửa đất số 204a, tờ bản đồ số 3 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0446727 do UBND thị xã B cấp cho hộ ông Trần K vào ngày 06/10/1994, đất gồm các tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp đường đi có chiều rộng là 27.54m;
- Phía Tây giáp đất ông T có chiều rộng là 28.08m;
- Phía Nam giáp đất ông T có chiều dài là 56.90m;
- Phía Bắc giáp đất của ông K có chiều dài là 58.94m.

Buộc ông Trần K có nghĩa vụ phải trả lại cho ông Trần Văn T giá trị chênh lệch đối với tài sản trên diện tích đất tranh chấp 1.600m<sup>2</sup> với tổng số tiền là 96.818.700 đồng và ông Trần K được quyền quản lý và sử dụng toàn bộ tài sản trên đất bao gồm: 123 cây cà phê, 25 cây sầu riêng, 34 cây lồng mứt, 01 cây na, 08 cây xua, 01 cây mai, 05 cây dổi; 01 giếng đào.

1.2. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập của bị đơn ông Trần Văn T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và chia thừa kế đối với tài sản như sau:

- Đối với các thửa đất 237, 205c, 205d, 204a đất có tổng Diện tích đất 17.658m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0446727 do UBND thị xã B cấp cho hộ ông Trần K vào ngày 06/10/1994;

- Đối với Thửa đất số 24, tờ bản đồ số 3 đất có diện tích 3.440m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0324017 do UBND thị xã B cấp cho hộ ông Trần T7 vào ngày 07/10/1994 sau đó đã được chỉnh lý biến động sang tên ông Trần K vào ngày 19/8/2010;

- Đối với thửa đất số 2B, tờ bản đồ số 3 đất có diện tích là 5.250m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 578343 do UBND thành phố B cấp cho hộ ông Trần T7 vào ngày 04/8/1998 sau đó đã được chỉnh lý biến động sang tên ông Trần K vào ngày 19/8/2010.

Án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 08/5/2024, ông Trần Văn T và bà Lê Thị H kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu khởi kiện chia di sản thừa kế của bị đơn.

#### ***Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:***

*Về tố tụng:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà và nguyên đơn đã chấp hành tốt các quy định của pháp luật.

*Về nội dung:* Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, xét thấy cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần K, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T là có căn cứ. Kháng cáo của ông T, bà H không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ quyền quyết định của Bản án sơ thẩm.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu thu thập được có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự. Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1] Về nội dung:

Ông Trần K yêu cầu ông Trần Văn T, bà Lê Thị H phải trả lại toàn bộ diện tích đất 1.500m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 204a, tờ bản đồ số 03 đã được UBND thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0446727 ngày 07 tháng 10 năm 1994 cho hộ ông Trần K.

Ông Trần Văn T yêu cầu chia thừa kế đối với: Các thửa đất số 237, 205c, 205d, 204a có tổng diện tích 17.658m<sup>2</sup> (được cấp chung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0446727 ngày 07 tháng 10 năm 1994 cho hộ ông Trần K); Thửa đất

số 24, tờ bản đồ số 3 đất có diện tích 3.440m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0324017 do UBND thị xã B cấp cho hộ ông Trần T7 vào ngày 07/10/1994 và Thửa đất số 2B, tờ bản đồ số 3 có diện tích là 5.250m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 578343 do UBND thành phố B cấp cho hộ ông Trần T7 vào ngày 04/8/1998.

[2] Xét kháng cáo của ông Trần Văn T, bà Lê Thị H với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Đối với yêu cầu chia thừa kế của ông Trần Văn T:

Vợ chồng ông Trần Văn T cho rằng các thửa đất số 237, 205c, 205d là của cụ Trần T7, thửa đất 204a là của vợ chồng ông T được Hợp tác xã cấp nhưng cho cụ Trần Trung m sử dụng, còn thửa đất số 2B là của vợ chồng ông T mua của ông Trần T8 nhưng để cho cụ Trần T7 đứng tên trên giấy chứng nhận và sử dụng.

Tuy nhiên, theo hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố B cung cấp thì vào năm 1994, cụ Trần Trung c đăng ký kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 3 có diện tích 3.440m<sup>2</sup> và năm 1998 chỉ đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 2B, tờ bản đồ số 3 có diện tích 5.250m<sup>2</sup>. Ông Trần Văn T cũng chỉ làm đơn đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 180, 205h, 205e, 237a, 204b, 205 có tổng diện tích 21.824m<sup>2</sup> (BL 65). Cụ T7 không đăng ký cấp giấy chứng nhận đối với các thửa đất số 237, 205c, 205d; ông T không đăng ký cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất số 204a và thửa đất số 2B.

Mặc dù ông Trần T8 khai tại Tòa án: “*Năm 1992 gia đình tôi có diện tích đất là 2,2 ha thuộc địa bàn thôn A, xã H, thành phố B đã sang nhượng cho ông Trần Văn T và vợ là bà Lê Thị H. Trong quá trình sử dụng đất nông nghiệp vợ chồng ông T, bà H có để cho ông Trần Văn T7 (bố đẻ của ông T) là 0,6ha*”. Vợ chồng ông T cũng thừa nhận để cụ T7 sử dụng và đứng tên trên giấy chứng nhận đối với diện tích 0,6ha, thuộc một phần đất mà ông Trần T8 chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, đến năm 1998 thì cụ T7 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng thửa đất số 2B đã tạo lập tài sản (xây 01 nhà mái Thái năm 1999, trồng cà phê và cây ăn quả BL 61, 78), sử dụng ổn định, vợ chồng ông K ở cùng cụ T7 tại thửa đất này. Vợ chồng ông T không có chứng cứ chứng minh chỉ cho cụ T7 mượn thửa đất số 2B.

Điều 33 Luật đất đai năm 1993 quy định: *Khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất,... hoặc đang sử dụng đất mà chưa đăng ký thì người sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan Nhà nước quy định tại khoản 2 Điều này.* Tuy nhiên, vợ chồng ông T đều không sử dụng các thửa đất số 204a và 2B, cũng không đăng

ký quyền sử dụng đất. Do đó, có cơ sở khẳng định vợ chồng ông T không còn quyền lợi gì đối với thửa đất số 2B.

Năm 1994, ông K cũng làm đơn xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền dụng đất (BL 66) và được UBND thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0446727 cho hộ ông Trần K vào ngày 06/10/1994 đối với các thửa đất 237, 205c, 205d, 204a, thuộc tờ bản đồ số 3, nguồn gốc đất do hợp tác xã K1 cấp cho ông K vào năm 1990.

Trên thực tế, tại các biên bản làm việc, hòa giải, các đương sự đều thừa nhận vợ chồng ông K là người sống cùng vợ chồng cụ T7, là người trực tiếp sử dụng đất. Như vậy, trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 237, 205c, 205d, 204a, thuộc tờ bản đồ số 3 cho hộ ông Trần K là đảm bảo, đúng đối tượng. Từ năm 1994 đến khi khởi kiện gần 30 năm nhưng không ai có tranh chấp gì với gia đình ông K về các thửa đất nêu trên.

Mặc dù Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0324017 đối với thửa đất số 24 và số K 578343 đối với thửa đất số 2B cấp cho hộ ông Trần T7, tuy nhiên theo Đơn đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cụ Trần Trung x cấp giấy chứng nhận cho vợ chồng cụ T7, cụ S2. Thời điểm này, vợ chồng ông Trần Văn T đã sống riêng, có quyền sử dụng đất riêng nên các thửa đất này được cấp cho vợ chồng cụ Trần T7, không bao gồm các con.

Ngày 03/6/2010, cụ Trần T7 và Bùi Thị S2 đã chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho ông Trần K theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 243/quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/6/2010 giữa bên chuyển nhượng là ông Trần T7, bà Bùi Thị S2, ông Trần S1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Trần K được công chứng tại Văn phòng C1. Hợp đồng còn có chữ ký của ông Trần S1 là anh ruột của ông T và ông K. Việc chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý biến động sang tên ông Trần K vào ngày 19/8/2010. Từ ngày nhận chuyển nhượng đến nay, vợ chồng ông Trần K là người tiếp tục sử dụng tài sản.

Trước khi lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất nêu trên cho ông Trần K, vào ngày 10/9/2003, cụ Trần T7 và Bùi Thị S2 có lập “bản di chúc” (BL 46), trong đó có nội dung: “ông K là người con trai út trong nhà và ở với cha, mẹ... nên ý định cha mẹ giao lại nhà cửa, vườn tược cho vợ chồng K ăn ở lo hương khói...”, “...cha mẹ có 5 sào đất cà phê ở hướng đông gần cao su để cha mẹ dưỡng già. Số đất này cha mẹ giao vợ chồng K bán lấy tiền ăn uống...”. Bản di chúc có xác nhận của UBND xã H, thành phố B. Như vậy, lúc còn sống nguyện vọng của cụ Trần T7 và Bùi Thị S2 đều thống nhất để lại toàn bộ tài sản cho vợ chồng ông Trần K. Việc cụ Trần T7, Bùi Thị S2 chuyển nhượng 02 thửa đất cho ông Trần K vào năm 2010 là phù hợp với ý chí của các cụ tại bản di chúc lập năm 2003.



Việc ông T cho rằng quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình nhưng không có sự đồng ý của ông T nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là không có căn cứ. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông T về việc chia thừa kế đối với các thửa đất nêu trên là phù hợp quy định của pháp luật.

[2.2]. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần K về việc yêu cầu vợ chồng ông Trần Văn T trả lại diện tích 1.600m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 204a tờ bản đồ số 03.

Như đã nhận định tại mục [2.1], các thửa đất số 237, 205c, 205d, 204a, tờ bản đồ số 3 thuộc quyền sử dụng của hộ ông Trần K, đã được UBND thành phố công nhận quyền sử dụng. Quá trình tham gia tố tụng, bà Lê Thị H (vợ ông T) thừa nhận vào năm 1994, vợ chồng ông T có giao thửa đất số 205 tờ bản đồ số 03 có diện tích 1.562m<sup>2</sup> (do ông T đứng tên trên giấy chứng nhận) cho cụ Trần T7 và bà Bùi Thị S2 sử dụng cùng ông Trần K, còn đối với diện tích đất 1.600 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất 204a thì do vợ chồng ông Thanh quản l và sử dụng từ năm 1994. Hai phần diện tích đất này tương đương nhau. Do đó, có cơ sở xác định giữa ông Trần K và ông Trần Văn T đổi đất cho nhau như lời trình bày của ông Trần K. Tuy nhiên, các bên không làm thủ tục đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Biên bản làm việc ngày 12/7/2024 tại Tòa án tỉnh, bà Lê Thị H xác nhận đối với diện tích 1.600m<sup>2</sup> đất có tranh chấp thì Tòa án cấp sơ thẩm đã đo đúng ranh giới giữa thửa 204a và thửa 204b của vợ chồng bà. Hiện nay, vợ chồng ông Trần Văn T đã chuyển nhượng thửa đất số 205 tờ bản đồ số 03 cho bà H2, nên cấp sơ thẩm buộc vợ chồng ông Trần Văn T trả lại cho ông Trần K diện tích 1.600m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa đất 204a và buộc vợ chồng ông K có nghĩa vụ thanh toán lại toàn bộ giá trị tài sản trên đất và tiền công chăm sóc cho ông T là có căn cứ.

[2.3] Từ những phân tích, nhận định nêu trên, xét thấy cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần K, không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn T là có căn cứ, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[3] Đối với ý kiến của đại diện UBND xã H cho rằng phía đông thửa đất tranh chấp có một phần đất thuộc quản lý của UBND xã nhưng hiện nay đương sự đã sử dụng trồng cây cà phê, hiện trạng đất có hướng đông giáp đường, do đó vợ chồng ông Trần K có nghĩa vụ cùng cơ quan có thẩm quyền quản lý về đất đai xác định ranh giới đất của vợ chồng ông K và đất của UBND xã H quản lý để sử dụng đúng giấy chứng nhận đã cấp khi có yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền.

[4] Về án phí: Do không được chấp nhận kháng cáo nên ông Trần Văn T và bà Lê Thị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, ông T và bà H là người cao tuổi, đã được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên không đề cập xử lý.

*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 ông Trần Văn T và bà Lê Thị H. Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 62/2024/DS-ST ngày 03/5/2024 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn T và bà Lê Thị H là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí nên không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[3] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] 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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 7a và 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 Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp Bt;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**(Đã ký)**

**Lưu Thị Thu Hường**