

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TỈNH ĐỒNG NAI****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **264/2024/DS-PT**

Ngày: 20/9/2024

V/v: “*Tranh chấp về thừa kế tài sản, yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Phương Đông.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Xuân Quang

Ông Trần Vĩnh Yên

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Quỳnh – Thư ký Tòa án.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:**

Bà **Vũ Thị Hồng U** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 206/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 7 năm 2024 về “*Tranh chấp về thừa kế tài sản, yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 12/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 212/2024/QĐPT-DS ngày 05 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Trần Văn C**, sinh năm 1961. Địa chỉ: **Số D, tổ B, khu A, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai** (có Đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Bị đơn:* Ông **Trần Văn T**, sinh năm 1968. Địa chỉ: **Tổ D, khu A, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai** (vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của ông T:* Anh **Phạm Văn T1**, sinh năm 1984. Địa chỉ: **E H, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh** (có mặt).

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

1/ Bà **Trần Thị Thanh T2**, sinh năm 1961.

2/ Anh **Trần Tiến D**, sinh năm 1987.

3/ Chị **Trần Mộng Kiều D1**, sinh năm 1988.

4/ Chị **Trần Mộng Hồng D2**, sinh năm 1994.

5/ Anh **Trần Quốc D3**, sinh năm 1996.

6/ Chị **Trần Nhật Thùy D4**, sinh năm 2001.

*Là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **Trần Tiến D5**, sinh năm 1956 (chết ngày 03/4/2017). Cùng địa chỉ: **Tổ B, khu A, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.***

7/ Bà **Trần Thị C1**, sinh năm 1957.

8/ Anh **Trần Quốc T3**, sinh năm 1984.

9/ Chị **Trần Thị Minh T4**, sinh năm 1995.

*Là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **Trần Văn V**, sinh năm 1958 (chết tháng 3/2019). Cùng địa chỉ: **Tổ A, khu P, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.***

10/ Chị **Nguyễn Thị Thanh X**, sinh năm 1987.

11/ Chị **Nguyễn Thị Thanh P**, sinh năm 1989.

12/ Chị **Nguyễn Thị Thanh H**, sinh năm 1990.

*Là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà **Trần Thị H1**, sinh năm 1964, chết năm 2006 (thừa kế thế vị). Cùng địa chỉ: **Đường L, tổ C, khu P, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.***

13/ Bà **Trần Thị H2**, sinh năm 1966, chết ngày 08/12/2023. Địa chỉ: **Tổ B, khu A, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.**

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà **Trần Thị H2**:*

+ Ông **Lê Quang K**, sinh năm 1966 (chồng).

+ Anh **Lê Quang T5**, sinh năm 1993 (con).

+ Chị **Lê Thị N**, sinh năm 2001 (con).

Cùng địa chỉ: **Tổ B, khu A, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.**

14/ Bà **Trần Thị N1**, sinh năm 1971. Địa chỉ: **4 đường S, Tổ C, khu phố C, Phường I, Quận A, TP .**

15/ Bà **Trần Thị P1**, sinh năm 1974. Địa chỉ: **Tổ A, khu A, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.**

16/ Bà **Trần Thị C2**, sinh năm 1975. Địa chỉ: **Tổ B, khu A, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.**

17/ Bà **Đinh Thị Mai H3**, sinh năm 1972. (Vợ của ông **T**).

Địa chỉ: **Tổ D, khu A, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.**

*Người đại diện theo ủy quyền của bà **H3**: Anh **Phạm Văn T1**, sinh năm 1984. Địa chỉ: **E H, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh** (có mặt).*

18/ Ông **Nguyễn Văn N2**, sinh năm 1983. Địa chỉ: **ấp A, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai.**

*Người đại diện theo ủy quyền của ông **N2**:*

+ Anh **Nguyễn Văn K1**, sinh năm 1991.

+ Chị **Lương Thị L**, sinh năm 1990.

Cùng địa chỉ liên lạc: **Công ty L1 – Khu Trung tâm hành chính huyện N, ấp X, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.**

19/ **Văn phòng C3**, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: **Quốc lộ E, ấp X, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.**

*(Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt)*

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo Bản án sơ thẩm:

- Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông **Trần Văn C** trình bày:

Cha mẹ ruột của ông là ông **Trần Viêt K2**, sinh năm 1932 (chết năm 1991) và bà **Nguyễn Thị H4**, sinh năm 1942 (chết năm 2010), cha mẹ của bà **H4** là ông **Nguyễn Văn T6** và bà **Hoàng Thị T7** đã chết trước bà **H4**, bà **H4** không có cha mẹ nuôi và con nuôi. Cha mẹ ông có 9 người con, gồm: **Trần Tiến D5** (chết năm 2016), **Trần Văn V** (chết năm 2019), **Trần Văn C**, **Trần Thị H2** (chết 2023), **Trần Văn T**, bà **Trần Thị H1** (chết năm 2006), **Trần Thị N1**, **Trần Thị P1**, **Trần Thị C2**.

Về nguồn gốc phần đất tranh chấp: Mẹ ông có thừa đất có diện tích khoảng 7.000m<sup>2</sup> và 01 căn nhà cấp 4 tại **xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai**. Đến 1991, bố ông bị bệnh chết. Năm 2010, mẹ ông bị bệnh chết. Trước khi mẹ ông chết có để lại một “Bản di chúc” ghi ngày 20/9/1999. Theo di chúc, có một phần nội dung như sau: Kể từ ngày hôm nay là ngày 20 tháng 9 năm 1999, tôi cho con trai thứ tư là **Trần Quốc T8** một cái nhà ở có diện tích đất nhà ở là: 1.000m<sup>2</sup> và diện tích ruộng canh tác là 2.000m<sup>2</sup>, tổng cộng là 3.000m<sup>2</sup>.

Số diện tích đất nêu trên nay thuộc các thửa số 250, 212, tờ bản đồ số 25, **xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai**. Lúc mẹ ông để lại di chúc, đất chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay, ông **T8** đang quản lý,

sử dụng và đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 250 tờ bản đồ số 25, diện tích 1.168m<sup>2</sup>; thửa 212 tờ bản đồ số 25, diện tích 2.500m<sup>2</sup>. Tổng diện tích 2 thửa đất trên là 3.668m<sup>2</sup>. Di chúc mẹ ông để lại cho ông T8 là 3.000m<sup>2</sup>, nhưng khi đo lại để được cấp giấy thì diện tích đất tăng thêm so di chúc mẹ ông để lại cho ông T8 là 668m<sup>2</sup> (trong đó thửa 250 tờ bản đồ số 25 là 900m<sup>2</sup>; thửa 212 tờ bản đồ số 25 là 2.500m<sup>2</sup>).

Trên phần diện tích đất tranh chấp trước đây có một căn nhà cấp 4, diện tích 50m<sup>2</sup>, trị giá khoảng 200 triệu đồng. Tuy nhiên sau khi mẹ ông mất, năm 2011 ông T8 đã tự ý đập phá, ủi san lấp mặt bằng nên hiện trạng thực tế căn nhà không còn nữa.

Tại đơn khởi kiện ngày 13/11/2019 ông C yêu cầu chia thừa kế 429,7m<sup>2</sup> thuộc các thửa số 250, 212 cùng tờ bản đồ số 25, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai cho 05 anh em; hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị H4 với ông Trần Văn T ngày 07 tháng 8 năm 2003. Ông yêu cầu được nhận phần thừa kế bằng đất.

Ngày 25/6/2021, ông C có đơn khởi kiện bổ sung đối với diện tích đất 238,3m<sup>2</sup> thuộc các thửa số 250, 212 cùng tờ bản đồ số 25, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai, tổng diện tích yêu cầu chia là 668m<sup>2</sup>.

Ngày 23/6/2021, ông C có đơn đề nghị rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị H4 với ông Trần Văn T ngày 07 tháng 8 năm 2003. Ông chỉ yêu cầu chia thừa kế 668m<sup>2</sup> thuộc thửa số 250 tờ bản đồ số 25, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai bằng các phần bằng nhau cho những người gồm: Ông C, ông Trần Văn T, bà Trần Thị Thanh T2, anh Trần Tiến D, chị Trần Mộng Kiều D1, chị Trần Mộng Hồng D2, anh Trần Quốc D3, chị Trần Nhật Thùy D4, bà Trần Thị C1, anh Trần Quốc T3, chị Trần Thị Minh T4, chị Nguyễn Thị Thanh X, chị Nguyễn Thị Thanh P, chị Nguyễn Thị Thanh H, bà Đinh Thị Mai H3, bà Trần Thị N1, bà Trần Thị P1, bà Trần Thị C2, bà Trần Thị H2. Ông yêu cầu được chia bằng giá trị.

Ngày 26/10/2022, ông C có đơn đề nghị thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu khởi kiện đối với thửa 250 tờ bản đồ số 25 xã L, không yêu cầu đối với tài sản trên đất, còn thửa 212 tờ bản đồ số 25 thì ông không tranh chấp.

Ngày 27/10/2022, ông C có đơn khởi kiện bổ sung về việc yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/6/2021 giữa ông Trần Văn T, bà Đinh Thị Mai H3 với ông Nguyễn Văn N2 được công chứng tại Văn phòng C3 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật vì ông C cho rằng ông T tự ý tách thửa ra để chuyển nhượng cho người khác. Ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, anh Phạm Văn T1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Trước đây, ông **Trần Văn T** và bà **Đinh Thị Mai H3** là chủ sử dụng đất diện tích 2.529,7m thuộc thửa 212 và diện tích 900m<sup>2</sup> thuộc thửa 250, tờ bản đồ số 25, **xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai** (theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BO 310888 và BO 310887 do **UBND huyện L** cấp cùng ngày 21/05/2014). Nguồn gốc đất, do mẹ ruột ông **T** là bà **Nguyễn Thị H4** tặng cho ông **T** năm 2002 (theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được **UBND xã L** chứng thực ngày 26/02/2002). Việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà **H4** và ông **T** nêu trên là hoàn toàn đúng quy định pháp luật cả về hình thức lẫn nội dung. Do đó, phần đất tranh chấp không còn là di sản thừa kế.

Hiện nay, các thửa đất nêu trên ông **T** đã chuyển nhượng cho người khác. Trong đó, thửa 250, tờ bản đồ số 25, **xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai** được chuyển nhượng cho ông **Nguyễn Văn N2** (theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được **Văn phòng C3** chứng nhận ngày 11/06/2021).

Xét thấy, việc ông **Trần Văn C** khởi kiện ông **T** yêu cầu chia di sản thừa kế đối với thửa 250, 212 tờ bản đồ số 25, **xã L, huyện L**, yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **H4** với ông **T** và tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được **Văn phòng C3** chứng nhận ngày 11/06/2021 là không có căn cứ.

Nay anh thay mặt ông **Trần Văn T**, bà **Đinh Thị Mai H3**, kính đề nghị Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai xem xét, giải quyết: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện sửa đổi, bổ sung của nguyên đơn – ông **Trần Văn C**.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, ông **Nguyễn Văn N2** và anh **Nguyễn Văn K1** là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Văn N2** trình bày:

+ Ông **Nguyễn Văn N2** trình bày: Ngày 07/5/2021 ông có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy tay với ông **Trần Văn T** và bà **Đinh Thị Mai H3** về diện tích đất 900m<sup>2</sup> tờ bản đồ 25 thửa số 250, đã xây bờ rào xung quanh, giá trị 9.700.000.000 đồng là giá trị chuyển nhượng thực tế.

Ngày 11/6/2021 ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông **Trần Văn T** và bà **Đinh Thị Mai H3** tại **Văn phòng C3** về việc chuyển nhượng thửa đất số 250 tờ bản đồ số 25, trong hợp đồng thể hiện diện tích là 900m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng. Bên ông **T** và bà **H3** cam đoan thửa đất trên không có tranh chấp và quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, ông đã thanh toán số tiền 9.700.000.000 đồng cho vợ chồng ông **T** và bà **H3**. Hiện tại ông đang quản lý và sử dụng thửa đất trên từ ngày 11/6/2021 cho đến nay, đây là tài sản riêng của ông.

Nguyên đơn ông **C** khởi kiện chia thừa kế đối với thửa đất này thì ông có ý kiến là ông **T** có trách nhiệm đối với ông **C** và bên ông không liên quan đến

việc này, vì khi mua bán vợ chồng ông T và bà H3 có cam kết thừa đất trên không có tranh chấp và không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và sau khi công chứng xong ông đã nộp hồ sơ theo quy định của Nhà nước và đã được sang tên thừa đất trên vào ngày 25/6/2021.

+ Ông Nguyễn Văn K1 trình bày bổ sung: Khi nhận chuyển nhượng thì các bên thực hiện thủ tục theo đúng quy định pháp luật và ông N2 không hề biết về việc diện tích đất có tranh chấp.

Ông N2 đã giao đủ tiền, ông T, bà H3 đã giao đất, ông N2 đã nhận đất và quản lý sử dụng đất từ đó đến nay.

Việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N2, ông T, bà H3 là hoàn toàn không có cơ sở nên ông N2 không đồng ý.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3, tỉnh Đồng Nai trình bày:

Ngày 11/6/2021, Văn phòng C3, tỉnh Đồng Nai đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Văn T và vợ là bà Đinh Thị Mai H3 với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn N2 đối với thửa đất số 250 tờ bản đồ 25 tại xã L, diện tích 900m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng, phương thức thanh toán bằng tiền mặt. Hiện tại các bên tham gia giao dịch chưa có yêu cầu Văn phòng C3 hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Đối chiếu các hồ sơ lưu trữ, Văn phòng C3 xác nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung nêu trên được thực hiện đúng quy trình, trình tự thủ tục quy định pháp luật về công chứng là các quy định pháp luật liên quan. Văn phòng C3 xin vắng mặt trong các buổi làm việc, các phiên họp, các phiên hòa giải, các phiên xét xử trong vụ án nêu trên.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Lê Quang K là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị H2 trình bày:

Bà Trần Thị H2 sinh năm 1966, chết ngày 08/12/2023. Những người thừa kế của bà H2 gồm có ông là chồng của bà H2, con là Lê Quang T5 sinh năm 1993, Lê Thị N sinh năm 2001 cùng địa chỉ với ông, bà H2 không có cha mẹ nuôi con nuôi. Ông cam kết lời khai trên là đúng sự thật. Ông không có ý kiến gì về khởi kiện của ông C, ông không có yêu cầu gì trong vụ án này. Ông đề nghị Tòa án xét xử giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án cho đến khi vụ án kết thúc và có quyết định cuối cùng, hai người con của ông cũng bận đi làm nên cũng đề nghị vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DSST ngày 12/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành đã quyết định:

Căn cứ các khoản 3, 5 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 631, 633, 634, 635, 636, 646, 647, 648, 649, 650, 652, 653, 655 của Bộ luật dân sự 2005; các Điều 688, 116, 117, 122, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, 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: Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện và không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện còn lại của ông **Trần Văn C**, cụ thể:

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/8/2003 giữa bà **Nguyễn Thị H4** với ông **Trần Văn T**: Ông **C** có quyền khởi kiện lại để yêu cầu Tòa án giải quyết đối với yêu cầu này.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về chia thừa kế đối với diện tích đất 668m<sup>2</sup> thuộc thửa 250 tờ bản đồ số 25 **xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai**.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/6/2021 giữa ông **Trần Văn T**, bà **Đinh Thị Mai H3** với ông **Nguyễn Văn N2** được công chứng tại **Văn phòng C3**, tỉnh Đồng Nai.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 23/01/2024, nguyên đơn là ông **Trần Văn C** có Đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DSST ngày 12/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành theo hướng chấp nhận chia thừa kế đối với thửa đất số 250, tờ bản đồ số 25, **xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai**.

*Tại phiên tòa phúc thẩm, vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai có ý kiến:*

1. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Chấp hành theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

2. Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận Đơn kháng cáo của nguyên đơn **Trần Văn C**, giữ nguyên bản án sơ thẩm;

3. Kiến nghị: Không

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Đơn kháng cáo của nguyên đơn **Trần Văn C** làm trong thời hạn luật định và thuộc trường hợp miễn đóng tạm ứng án phí nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm;

- Ngày 12/9/2024, nguyên đơn **Trần Văn C** có Đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan dù đã được Tòa án triệu tập theo quy định nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định;

[2]. Xét nội dung Đơn kháng cáo của nguyên đơn **Trần Văn C**, Hội đồng xét xử xác định:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Trần Văn C**:

Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn **Trần Văn C** có đơn khởi kiện yêu cầu chia thừa kế, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Nguyễn Thị H4** với ông **Trần Văn T**, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Trần Văn T**, bà **Đinh Thị Mai H5** với ông **Nguyễn Văn Nam vô h** nên cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp về thừa kế tài sản, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*” theo quy định tại các khoản 3, 5 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

[2.1.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của ông **Trần Văn C** về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Nguyễn Thị H4** với ông **Trần Văn T**:

Ngày 23/6/2021, nguyên đơn ông **Trần Văn C** đã có Đơn rút yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Nguyễn Thị H4** với ông **Trần Văn T** nên cấp sơ thẩm quyết định đình chỉ giải quyết là có căn cứ;

[2.1.2] Đối với yêu cầu khởi kiện của ông **Trần Văn C** về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 11/6/2021 giữa ông **Trần Văn T**, bà **Đinh Thị Mai H3** với ông **Nguyễn Văn Nam vô h** do vi phạm điều cấm của pháp luật:

Đối với yêu cầu khởi kiện này, nguyên đơn **Trần Văn C** không có kháng cáo và xét thấy việc cấp sơ thẩm xác định việc ông **Trần Văn T** và bà **Đinh Thị Mai H3** chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **Nguyễn Văn N2** là không xâm phạm quyền lợi của ông **Trần Văn C** nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của ông **Trần Văn C** là có căn cứ.

[2.1.3] Đối với yêu cầu khởi kiện của ông **Trần Văn C** về việc yêu cầu chia thừa kế đối với diện tích 688m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 250 tờ bản đồ số 25, tại



xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai (đây cũng là nội dung kháng cáo của ông **Trần Văn C**), Hội đồng xét xử xác định:

+ Về nguồn gốc phần đất tranh chấp:

- Hồ sơ vụ án thể hiện bà **Nguyễn Thị H4** được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C699285 ngày 21/11/1995 gồm các thửa: 771, 772, 773, 774, 776, 777, 778, 781 cùng tờ bản đồ số 08 xã L với tổng diện tích là 7.290m<sup>2</sup>.

- Ngày 07/8/2003 bà **Nguyễn Thị H4** chuyển nhượng cho ông **Trần Văn T** 3.000m<sup>2</sup> thuộc các thửa 778, 781, 1181, 1182 cùng tờ bản đồ số 08 xã L (trong đó thửa 1181, 1182 được tách từ thửa 773, 774) nhưng diện tích theo trích lục bản vẽ của đội đo đạc là 3.222m<sup>2</sup>.

- Ngày 15/8/2003, ông **Trần Văn T** được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.222m<sup>2</sup> này thuộc các thửa 778, 781, 1181, 1182.

- Ngày 06/5/2014, ông **Trần Văn T** xin hợp các thửa 1181 (có diện tích là 300m<sup>2</sup>) và 1182 (có diện tích là 1.200m<sup>2</sup>) có tổng diện tích là 1.500m<sup>2</sup> thành thửa mới là thửa 250 tờ bản đồ số 25, có diện tích là 900m<sup>2</sup>, được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 310887 ngày 21/5/2014.

*(Theo Trích lục đo chỉnh lý bản đồ thì diện tích bị giảm và chỉ còn 900m<sup>2</sup> là do trừ mở đường đi và xác định sai ranh giới khi lập bản đồ địa chính).*

+ Hồ sơ vụ án cũng thể hiện:

- Chồng bà **Nguyễn Thị H4** là ông **Trần Viết K2** chết năm 1991, còn bà **Nguyễn Thị H4** được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 21/11/1995 đối với tổng diện tích là 7.290m<sup>2</sup>, trong đó có thửa 250 tờ bản đồ 25 hiện nay; đến năm 2010 thì bà **Nguyễn Thị H4** chết;

- Ông **Trần Văn C** thừa nhận có việc bà **Nguyễn Thị H4** để lại cho ông **Trần Văn T** căn nhà trên diện tích đất 1000m<sup>2</sup> tại thửa số 250 và 2.000m<sup>2</sup> tại thửa số 212, cùng tờ bản đồ số 25, tổng diện tích là 3000m<sup>2</sup> theo Bản di chúc ngày 20/9/1999 đã được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực do ông **C** giao nộp cho Tòa án;

- Tại Bản di chúc có nội dung: “Kể từ hôm nay tức là ngày 20/9/1999 tôi cho con trai thứ 4 là **Trần Quốc T8** một căn nhà ở có diện tích nhà ở là 1000m<sup>2</sup> và diện tích ruộng canh tác là 2000m<sup>2</sup>, tổng cộng số đất là 1000m<sup>2</sup> cộng 2000m<sup>2</sup> = 3000m<sup>2</sup>. Vậy kể từ ngày 20/9/1999 con được quyền hưởng và sử dụng căn nhà và diện tích đất nêu trên. Sau này con có quyền tách riêng ra làm sổ nhà đất của gia đình con”. Mặc dù bản di chúc là bản sao nhưng cũng được anh **Phạm Văn T1** là người đại diện của bị đơn và anh **Nguyễn Văn K1** là người đại diện

của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thừa nhận (*đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự*).

- Nguyên đơn ông **Trần Văn C** cũng xác định diện tích 668m<sup>2</sup> mà ông đang tranh chấp (yêu cầu chia thừa kế) nằm trong diện tích 1000m<sup>2</sup> mà bà **Nguyễn Thị H4** đã cho ông **Trần Văn T**, còn căn nhà trên diện tích 1000m<sup>2</sup> thì ông **Trần Văn T** đã ủi đi, sau đó chuyển nhượng đất cho ông **Nguyễn Văn N2**. Ông **C** cũng thừa nhận và giao nộp cho Tòa án Biên bản họp gia đình ngày 23/7/2012 có nội dung “Bàn về đất đai của cha mẹ để lại cho các con. Trước khi bà còn sống có cho em **T** hơn 3 sào đất”. Ông **C** xác định hai thửa đất ghi trong biên bản họp gia đình do bà **H4** để lại là thuộc thửa 156 và 01 thửa khác tại phần đất đã xây mồ mả cho bố của ông, không liên quan đến thửa 250 tờ bản đồ 25.

Như vậy, cho thấy bà **Nguyễn Thị H4** đã để lại cho ông **Trần Văn T** diện tích đất 1000m<sup>2</sup> tại thửa đất số 250 tờ bản đồ 25 **xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai** và sau đó ông **T** được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 900m<sup>2</sup> nên tại thời điểm năm 2012 các anh chị em của ông **C** họp gia đình là thời điểm sau khi bà **H4** đã chết thì không còn nhắc đến tài sản của bà **H4** để lại là phần đất thuộc thửa đất số 250 nêu trên.

*Do đó*, việc cấp sơ thẩm xác định “diện tích 688m<sup>2</sup>, thửa đất 250 thuộc thửa đất số 250 tờ bản đồ số 25, tại **xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai**” không còn là di sản thừa kế của bà **Nguyễn Thị H4** để lại là có căn cứ (việc ông **Trần Văn C** xác định là ông chỉ nghĩ là ông **T** được cấp dư đất nhưng không có tài liệu chứng minh) .

*Từ những phân tích trên*, cấp sơ thẩm xác định không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu chia thừa kế của ông **C** đối với diện tích 668m<sup>2</sup> thuộc thửa 250 tờ bản đồ số 25 **xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai** là có căn cứ pháp luật.

[2.2] *Tại phiên tòa phúc thẩm*, nguyên đơn **Trần Văn C** xin xét xử vắng mặt và trong quá trình chuẩn xét xử phúc thẩm, cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ cho yêu cầu kháng cáo của mình về việc xin chia thừa kế đối với “thửa đất 250 tờ bản đồ 25 **xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai**”.

*Do đó*, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn **Trần Văn C** và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về chi phí tố tụng:

Do yêu cầu khởi kiện của ông **Trần Văn C** không được chấp nhận nên ông **C** phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng gồm chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá và chi phí tố tụng khác về thu thập tài liệu, chứng cứ.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm:

Ông **Trần Văn C** là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi số 39/2009/QH12 ngày 23 tháng 11 năm 2009 của **Quốc H6** và theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, 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 C** đã có đơn đề nghị miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và án phí phúc thẩm (Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho ông **C**).

[5] Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông **Trần Văn C**. Giữ nguyên bản án sơ thẩm

Căn cứ Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 148; Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 273 Điều 290; Điều 293; Điều 294; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 631, 633, 634, 635, 636, 646, 647, 648, 649, 650, 652, 653, 655 của Bộ luật Dân sự 2005; các Điều 688, 116, 117, 122, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, 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:

[1.1] Đình chỉ yêu cầu khởi kiện về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/8/2003 giữa bà **Nguyễn Thị H4** với ông **Trần Văn T**: Ông **C** có quyền khởi kiện lại để yêu cầu Tòa án giải quyết đối với yêu cầu này.

[1.2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về chia thừa kế đối với diện tích đất 668m<sup>2</sup> thuộc thửa 250 tờ bản đồ số 25 **xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai**.

[1.3] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/6/2021 giữa ông **Trần Văn T**, bà **Đinh Thị Mai H3** với ông **Nguyễn Văn N2** được công chứng tại **Văn phòng C3**, tỉnh Đồng Nai.

[2] Về chi phí tố tụng: Ông **Trần Văn C** phải chịu toàn bộ số tiền chi phí tố tụng là 82.722.611 đồng (**T9** mươi hai triệu bảy trăm hai mươi hai ngàn sáu trăm mười một đồng), ông **C** đã nộp xong.

[3] Về án phí:

Nguyên đơn ông **Trần Văn C** được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm;

Hoàn trả cho ông **Trần Văn C** số tiền tạm ứng án phí đã nộp gồm: 1.300.000 đồng (Một triệu ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0003094 ngày 14/02/2020; 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai số 00054000 ngày 30/6/2021; 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0006421 ngày 03/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành.

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

*Nơi nhận:*

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND H.Long Thành;
- Tòa án nhân dân H.Long Thành;
- Chi cục THA.DS H.Long Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Phương Đ**