

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **201/2025/DS-PT**

Ngày: 08-5- 2025

V/v: “*Tranh chấp chia di sản
thừa kế và tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Tuyết

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Thuần và bà Nguyễn Thị My My

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

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

Ngày 08 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 122/2024/TLPT – DS, về việc: “*Tranh chấp chia di sản thừa kế*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2024/DS-ST ngày 25/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 165/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Ngô Thị Đ, bà Ngô Thị C, bà Ngô Thị K;

Địa chỉ: Tổ dân phố G, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Bà Nguyễn Thị L;

Địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

- Ông Lê Hồng T.

Địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. (có mặt)

Bị đơn: Bà Ngô Thị D;

Địa chỉ: Tổ dân phố G, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Mạnh Ú;

Địa chỉ: Tổ dân phố G, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Ngô Thành V;

Địa chỉ: Tổ dân phố G, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông V: ông Lê Hồng T.

Địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. (có mặt).

- Ông Ngô Văn P, bà Nguyễn Thị H;

Địa chỉ: Tổ dân phố G, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

- Ông Phạm Kim D1, bà Lương Thị Kim C1;

Địa chỉ: Tổ dân phố D, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông D1, bà C1:

+ Ông Nông Văn N;

Địa chỉ: Tổ B, Tổ dân phố C, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

+ Bà Lương Thị Tuyết M;

Địa chỉ: Số D N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

- Bà Nguyễn Thị T1;

Địa chỉ: Tổ dân phố G, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

- Ông Ngô Minh T2, bà Lương Thị H1.

Địa chỉ: Tổ dân phố G, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

- Ủy ban nhân dân thị trấn K, huyện K;

Địa chỉ: Tổ dân phố E, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Ngô Thị Đ, bà Ngô Thị C, bà Ngô Thị K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Thành V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Ngô B với bà Phạm Thị G là vợ chồng. Quá trình chung sống giữa ông B với bà G có 5 người con: Bà Ngô Thị Đ, Ngô Thị C, Ngô Thị K, Ngô Thị D, ông Ngô Văn H2. Bà G chết năm 2001, ông B chết năm 2008, trước khi chết ông B, bà G không để lại di chúc. Ông Ngô Văn H2 chết năm 1968, trước khi chết ông H2 có vợ là bà Lê Thị Á (hiện tại bà Á không biết còn sống hay đã chết) và 01 con là ông Ngô Thành V.

Nguồn thửa đất số 122, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.645m², là do ông Ngô B, bà Phạm Thị G khai hoang vào năm 1976. Ngày 11/01/1993, được UBND huyện K cấp GCNQSD đất số B156844 cho ông Ngô Boi. Ngày 02/02/2007, ông Ngô B và ông Ngô Thành V chuyển nhượng một phần thửa đất cho gia đình ông Phạm H3, bà Võ Thị T3 diện tích 384m² (chiều rộng 6m, chiều dài 64m) và gia đình ông Đặng Quốc V1, bà Phan Thị O diện tích 768m² (chiều rộng 12m, chiều dài 64m). Đối với phần đất chuyển nhượng cho ông H3, bà T3 và ông V1, bà O đã làm thủ tục tách thửa và cấp GCNQSD đất cho người nhận chuyển nhượng.

Diện tích đất còn lại là 1.493m², trong đó có 200m² đất ở và 1.293m² đất nông nghiệp. Trên đất hiện tại có một căn nhà từ đường có chiều rộng khoảng 06 mét theo chiều ngang mặt đường do ông Ngô B làm năm 1981, đến năm 2005 được Nhà nước hỗ trợ sửa chữa lại. Hiện căn nhà ông Ngô Thành V đang quản lý, sử dụng ngôi nhà; một căn nhà có chiều rộng khoảng 06m hiện tại bà ông Ngô Văn P,

bà Nguyễn Thị H là cháu họ của ông Ngô B đang quản lý, sử dụng; phần đất còn lại chiều rộng 10m, chiều dài khoảng 60m ông V là người quản lý nhưng cho ông Ngô Văn P mượn để trồng chanh dây, trồng cỏ cho bò ăn trên thửa đất.

Nay, nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án phân chia di sản thừa kế của ông Ngô B, bà Phạm Thị G đối với thửa đất có diện tích 607,1m² (theo kết quả đo đạc thực tế), thuộc một phần thửa đất 122, tờ bản đồ số 01, theo GCNQSD đất số B156844 do UBND huyện K cấp ngày 11/01/1993 cho ông Ngô B theo quy định của pháp luật. Tứ cận thửa đất: Phía Bắc giáp phần còn lại của thửa đất số 122, chiều dài 61,07m; phía Nam giáp thửa đất bà Lê Thị T4, chiều dài 61,1m; phía Tây giáp đường nhựa dài 10,07m; phía Đông giáp đất ông Hoàng Văn L1 dài 10m. Đối với nhà và đất ông Ngô Thành V và ông Ngô Văn P đang quản lý sử dụng nguyên đơn không yêu cầu Tòa án phân chia.

Ngày 25/9/2024, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn thay đổi nội dung khởi kiện: Đề nghị Tòa án phân chia di sản thừa kế của ông Ngô B, bà Phạm Thị G đối với thửa đất có chiều dài 16m, chiều sâu khoảng hơn 60m, thuộc một phần thửa đất 122, tờ bản đồ số 01, theo GCNQSD đất số B156844 do UBND huyện K cấp ngày 11/01/1993 cho ông Ngô B theo quy định của pháp luật. Tứ cận thửa đất: Phía Bắc giáp phần còn lại của thửa đất số 122 (giáp ngôi nhà ông Ngô Thành V đang ở), chiều dài hơn 60m; phía Nam giáp thửa đất bà Lê Thị T4, chiều dài hơn 60m; phía Tây giáp đường nhựa dài 16m; phía Đông giáp đất ông Hoàng Văn L1 dài 16m. Đối với nhà và đất ông Ngô Thành V đang quản lý sử dụng nguyên đơn không yêu cầu Tòa án phân chia.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Phạm Kim D1, bà Lương Thị Kim C1 thì phía nguyên đơn không đồng ý vì khi chuyển nhượng đất phía nguyên đơn hoàn toàn không biết việc chuyển nhượng. Ông Ngô B không biết chữ nên không thể viết tên vào hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/4/2002. Đối với chữ ký “Ngô Thanh V2” trong hợp đồng thì thời điểm ký ông V2 đang bị tai biến nên không minh mẫn, tỉnh táo để ký vào hợp đồng. Hơn nữa, chủ thể tham gia giao dịch là không đúng, vi phạm điều cấm của pháp luật nên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu. Phía nguyên đơn đề nghị Tòa án áp dụng thời hạn khởi kiện để đình chỉ đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông D1, bà C1 vì đã hết thời hạn khởi kiện.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Ngô Thành V thì phía nguyên đơn đồng ý với yêu cầu độc lập của ông V. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Quá trình tham gia tố tụng, tại phiên đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ông Ngô B với bà Phạm Thị G là vợ chồng. Quá trình chung sống giữa ông B với bà G có 5 người con: Bà Ngô Thị Đ, Ngô Thị C, Ngô Thị K, Ngô Thị D, ông Ngô Văn H2. Ông B chết năm 2008, bà G chết năm 2001, trước khi chết ông B với bà G không để lại di chúc. Ông Ngô Văn H2 chết năm 1968, trước khi chết ông H2 có vợ là bà Lê Thị Á (hiện tại bà Á không biết còn sống hay đã chết) và 01 con là ông Ngô Thành V.

Nguồn thửa đất số 122, tờ bản đồ số 01, diện tích 2645m², là do ông Ngô B, bà Phạm Thị G khai hoang vào năm 1976. Ngày 11/01/1993, được UBND huyện K cấp GCNQSD đất số B156844 cho ông Ngô Boi .

Ngày 02/02/2007, ông Ngô B và ông Ngô Thành V chuyển nhượng một phần thửa đất cho gia đình ông Phạm H3, bà Võ Thị T3 diện tích 384m² (chiều rộng 6m, chiều dài 64m), cho gia đình ông Đặng Quốc V1, bà Phan Thị O diện tích 768m² (chiều rộng 12m, chiều dài 64m). Đối với phần đất chuyển nhượng cho ông H3, bà T3 và ông V1, bà O đã làm thủ tục tách thửa và cấp GCNQSD đất cho người nhận chuyển nhượng.

Ngày 04/4/2002, ông Ngô B, ông Ngô Thành V tiếp tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phạm Kim D1, bà Lương Thị Kim C1 (Lương Thị C1) thửa đất có diện tích khoảng gần 700m² (chiều rộng 10m, chiều dài khoảng hơn 60m). Khi chuyển nhượng các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có xác nhận của UBND thị trấn K, diện tích chuyển nhượng khoảng 700m², giá chuyển nhượng là 7.000.000 đồng. Quá trình chuyển nhượng ông D1, bà C1 đã giao đủ số tiền 7.000.000 đồng, đã nhận đất sử dụng từ năm 2002 cho tới nay. Quá trình sử dụng đất ông D1, bà C1 đã làm hàng rào lưới B40, trồng sầu riêng trên đất. Tại thời điểm ông B chuyển nhượng đất cho ông D1, bà C1 thì bà Ngô Thị Đ, Ngô Thị C, Ngô Thị K, Ngô Thị D không ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, mọi người đều sinh sống tại địa bàn và biết được việc ông B chuyển nhượng cho vợ chồng ông D1, bà C1 nhưng không ai có ý kiến gì.

Phần di sản thừa kế của ông B, bà G còn lại một phần thửa đất có chiều rộng khoảng 12m, chiều dài khoảng hơn 60m, trên đất có một căn nhà từ đường có chiều rộng khoảng 06m do ông Ngô B làm năm 1981 hiện ông Ngô Thanh V2 đang quản lý, sử dụng và một ngôi nhà có chiều rộng khoảng 06m hiện tại bà ông Ngô Văn P là cháu họ của ông Ngô B đang quản lý, sử dụng.

Nay, nguyên đơn đề nghị phân chia di sản thừa kế đối với thửa đất chiều rộng 10m, chiều dài khoảng 60m thuộc thửa đất số 122, tờ bản đồ số 01 thì phía bị đơn không đồng ý vì thửa đất trên đã được ông B chuyển nhượng cho vợ chồng ông D1, bà C1 vào năm 2002.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Phạm Kim D1, bà Lương Thị Kim C1 thì phía bị đơn đồng ý và đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và tách thửa cho vợ chồng ông D1, bà C1.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Ngô Thành V thì phía bị đơn không đồng ý. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Quá trình tham gia tố tụng đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Kim D1, bà Lương Thị Kim C1 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Về hàng thừa kế thứ nhất của ông B với bà G đồng ý với ý kiến của phía nguyên đơn, bị đơn. Về nguồn gốc thửa đất đồng ý với ý kiến của phía nguyên đơn, bị đơn.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án phân chia di sản thừa kế của ông Ngô B, bà Phạm Thị G đối với thửa đất có diện tích 607,1m² (theo kết quả đo đạc thực tế), thuộc thửa đất 122, tờ bản đồ số 01, theo GCNQSD đất số

B156844 do UBND huyện K cấp ngày 11/01/1993 cho ông Ngô B theo quy định của pháp luật. Tờ bản đồ thửa đất: Phía Bắc giáp phần còn lại của thửa đất số 122, chiều dài 61,07m; phía Nam giáp thửa đất bà Lê Thị T4, chiều dài 61,1m; phía Tây giáp đường nhựa dài 10,07m; phía Đông giáp đất ông Hoàng Văn L1 dài 10m, thì phía bị đơn không đồng ý. Vì thửa đất trên đã được ông Ngô B chuyển nhượng cho vợ chồng ông D1, bà C1 vào ngày 04/4/2002, giá chuyển nhượng 7.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có xác nhận của UBND thị trấn K. Ông D1, bà C1 đã giao đủ số tiền 7.000.000 đồng cho ông B và đã nhận đất sử dụng từ năm 2002 cho tới nay. Ông D1, bà C1 làm hàng rào lưới B40, trồng sầu riêng và sử dụng ổn định thửa đất từ năm 2002 cho tới nay nhưng không ai có ý kiến gì. Quá trình ông D1, bà C1 sử dụng đất thì bà Đ, bà K, bà C, bà D, ông V đều biết nhưng không ai có ý kiến gì.

Nay, ông D1, bà C1 có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND thị trấn K xác nhận vào ngày 04/4/2002 giữa ông Phạm Kim D1, bà Lương Thị Kim C1 với ông Ngô Thanh V2, ông Ngô B có hiệu lực pháp luật. Buộc ông Ngô Thành V cùng với bà Ngô Thị D, bà Ngô Thị C, bà Ngô Thị T5, bà Ngô Thị K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tách thửa và sang tên GCNQSD đất cho ông Phạm Kim D1, bà Lương Thị Kim C1.

Trường hợp nếu không công nhận được hợp đồng thì đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

- *Quá trình tham gia tố tụng đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Thành V là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Về hàng thừa kế thứ nhất của ông B với bà G đồng ý với ý kiến của phía nguyên đơn. Về nguồn gốc thửa đất đồng ý với ý kiến của phía nguyên đơn.

Nguồn thửa đất số 122, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.645m², là do ông Ngô B, bà Phạm Thị G khai hoang vào năm 1976. Ngày 11/01/1993, được UBND huyện K cấp GCNQSD đất số B156844 cho ông Ngô Boi. Ngày 02/02/2007, ông Ngô B và ông Ngô Thành V chuyển nhượng một phần thửa đất cho gia đình ông Phạm H3, bà Võ Thị T3 diện tích 384m² (chiều rộng 6m, chiều dài 64m) và gia đình ông Đặng Quốc V1, bà Phan Thị O diện tích 768m² (chiều rộng 12m, chiều dài 64m). Đối với phần đất chuyển nhượng cho ông H3, bà T3 và ông V1, bà O đã làm thủ tục tách thửa và cấp GCNQSD đất cho người nhận chuyển nhượng.

Diện tích đất còn lại là 1.493m², trong đó có 200m² đất ở và 1.293m² đất nông nghiệp. Trên đất hiện tại có một căn nhà từ đường rộng khoảng 06 mét mặt đường do ông Ngô B làm năm 1981, đến năm 2005 được Nhà nước hỗ trợ sửa chữa lại căn nhà, hiện ông Ngô Thành V đang quản lý, sử dụng ngôi nhà; một căn nhà có chiều rộng khoảng 06m hiện tại ông Ngô Văn P, bà Nguyễn Thị H là cháu họ của ông Ngô B đang quản lý, sử dụng. Phần đất còn lại chiều rộng 10m, chiều dài khoảng 60m ông V là người quản lý nhưng cho ông Ngô Văn P mượn để trồng chanh dây, trồng cỏ cho bò ăn trên thửa đất.

Ông Ngô Thành V là cháu nội của ông B, bà G (*ông V là con của ông Ngô Văn H2, chết năm 1968 - ông H2 chết trước ông B, bà G*). Do đó, ông Ngô Thành V là người thừa kế thế vị đối với phần của ông Ngô Văn H2. Vì vậy, ông V có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án phân chia di sản thừa kế của ông B, bà G thừa đất có diện tích 607,1m², thuộc một phần thửa đất 122, tờ bản đồ số 01, do UBND huyện K cấp GCNQSD đất số B156844 ngày 11/01/1993 cho ông Ngô B theo quy định của pháp luật. Tứ cận thửa đất: Phía Bắc giáp phần còn lại của thửa đất số 122 dài 61,07m; phía Nam giáp thửa đất bà Lê Thị T4 dài 61,1m; phía Tây giáp đường nhựa dài 10,07m; phía Đông giáp đất ông Hoàng Văn L1 dài 10m, theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Phạm Kim D1, bà Nguyễn Thị Kim C2 thì ông V không đồng ý vì việc chuyển nhượng đất nêu trên cả nguyên đơn và ông V hoàn toàn không biết và không đồng ý với việc chuyển nhượng. Ông Ngô B không biết chữ nên không thể viết tên vào hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/4/2002. Đối với chữ ký “Ngô Thanh V2” trong hợp đồng thì thời điểm ký ông V2 đang bị tai biến nên không minh mẫn, tỉnh táo để ký vào hợp đồng. Hơn nữa hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu vì vi phạm điều cấm của pháp luật vì chủ thể tham gia giao dịch là không đúng.

Ngày 25/9/2024, đại diện theo ủy quyền của ông V2 có đơn thay đổi nội dung khởi kiện: Đề nghị Tòa án phân chia di sản thừa kế của ông Ngô B, bà Phạm Thị G đối với thửa đất có chiều dài 16m, chiều sâu khoảng hơn 60m, thuộc thửa đất 122, tờ bản đồ số 01, theo GCNQSD đất số B156844 do UBND huyện K cấp ngày 11/01/1993 cho ông Ngô B theo quy định của pháp luật. Tứ cận thửa đất: Phía Bắc giáp phần còn lại của thửa đất số 122 (giáp ngôi nhà ông Ngô Thành V đang ở), chiều khoảng hơn 60m; phía Nam giáp thửa đất bà Lê Thị T4, chiều dài hơn 60m; phía Tây giáp đường nhựa dài 16m; phía Đông giáp đất ông Hoàng Văn L1 dài 16m. Đối với nhà và đất ông Ngô Thành V đang quản lý sử dụng nguyên đơn không yêu cầu Tòa án phân chia.

- ***Bà Nguyễn Thị T1 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:***

Bà Nguyễn Thị T1 là vợ của ông Ngô Thành V đồng ý với ý kiến của phía nguyên đơn và đồng ý yêu cầu độc lập của ông V, không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông D1, bà C2.

- ***Quá trình tham gia tố tụng bà Lương Thị H1, ông Ngô Minh T2 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:***

Bà Lương Thị H1 là chị ruột của bà Lương Thị Kim C1. Năm 2002, ông D1, bà C1 có nhận chuyển nhượng 01 thửa đất có diện tích khoảng 700m² (rộng 10m, sâu khoảng hơn 60m), thửa đất thuộc một phần của thửa đất số 122, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.493m², theo GCNQSD đất số B156844 do UBND huyện K cấp ngày 11/01/1993 cho ông Ngô Boi . Khi chuyển nhượng thì các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông D1, bà C1 đã giao đủ tiền cho ông B và nhận đất để sử dụng. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông D1, bà C1 là người làm hàng rào trụ bê tông kéo lười B40 xung quanh đất, trồng sầu riêng và các cây ăn trái trên đất. Quá trình sử dụng đất đến năm 2006 thì vợ chồng ông

D1, bà C1 về quê tại tỉnh Quảng Ngãi để làm ăn nên giao lại thửa đất cho vợ chồng tôi quản lý, sử dụng. Vợ chồng tôi đã chăm sóc sâu riêng, cây ăn trái và thu hoạch trên thửa đất từ năm 2006 cho đến năm 2022 thì có cho ông Ngô Văn P mượn để trồng cỏ cho bò ăn và chanh dây (khi ông P mượn thì chỉ nói miệng với nhau không lập văn bản giấy tờ). Quá trình sử dụng đất vào thời điểm năm 2015 thì thị trấn K có chủ trương làm đường trước thửa đất tranh chấp. Do gia đình tôi là người đang quản lý, sử dụng thửa đất nên có đóng góp tiền cho Ủy ban để làm con đường trước thửa đất đang tranh chấp (theo như biên bản xác nhận số tiền thu nộp, huy động xây dựng đường đề ngày 03/8/2015 đã nộp cho Tòa án).

Nay, nguyên đơn khởi kiện, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Quá trình tham gia tố tụng đại diện* Ủy ban nhân dân thị trấn K, huyện K **trình bày:**

Vào ngày 04/4/2002, các bên tham gia giao dịch có đến UBND thị trấn Krông Năng đề nghị chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô B, ông Ngô Thanh V2 với ông Phạm Kim D1, bà Lương Thị Kim C1. Sau khi xem xét hồ sơ, giấy tờ theo quy định, đất không có tranh chấp nên UBND thị trấn chứng thực hợp đồng nêu trên theo đúng quy định của pháp luật.

Nay nguyên đơn khởi kiện, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2024/DS-ST ngày 25/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk, đã quyết định:

1. Về điều luật áp dụng:

- Áp dụng khoản 3, khoản 5 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 227; Điều 228; Điều 244; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 116; Điều 119; Điều 122; Điều 129; Điều 429; Điều 609; Điều 611; Điều 612; Điều 613; Điều 614; Điều 615; Điều 623; Điều 649; Điều 650; Điều 651; Điều 652; Điều 660 Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ Án lệ số 16/2017/AL và án lệ số 55/2022/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

2. Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị Đ, Ngô Thị C, Ngô Thị K và yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Ngô Thành V về việc: Phân chia di sản thừa kế của ông Ngô B, bà Phạm Thị G đối với thửa đất có diện tích 607,1m², thuộc thửa đất 122, tờ bản đồ số 01, theo GCNQSD đất số B156844 do UBND huyện K cấp ngày 11/01/1993 cho ông Ngô Boi . Tứ cận thửa đất: Phía Bắc giáp phần còn lại của thửa đất số 122, chiều dài 61,07m; phía Nam giáp thửa đất bà Lê Thị T4, chiều dài 61,1m; phía Tây giáp đường nhựa dài 10,07m; phía Đông giáp đất ông Hoàng Văn L1 dài 10m.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Kim D1, bà Lương Thị Kim C1 về việc: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/4/2002 giữa bên chuyển nhượng ông Ngô B, ông Ngô Thành V với bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Kim D1, bà Lương Thị Kim C1 đối với phần diện tích 700m² (diện tích đo đạc thực tế là 607,1 m²), thuộc thửa đất 122, tờ bản đồ số 01, theo GCNQSD đất số B156844 do UBND huyện K cấp ngày 11/01/1993 cho ông Ngô Boi . Tứ cận thửa đất:

- + Phía Bắc giáp phần còn lại của thửa đất số 122, chiều dài 61,07m;
- + Phía Nam giáp thửa đất bà Lê Thị T4, chiều dài 61,1m;
- + Phía Tây giáp đường nhựa dài 10,07m;
- + Phía Đông giáp đất ông Hoàng Văn L1 dài 10m.

Diện tích thửa đất là 607,1m² (trong đó: 40m² đất ở; còn lại là đất nông nghiệp) theo trích đo địa chính thửa đất của Công ty TNHH Đ1.

Buộc bà Ngô Thị Đ, Ngô Thị K, Ngô Thị C, Ngô Thị D, ông Ngô Thành V thực hiện việc tách thửa và sang tên GCNQSD đất cho ông Phạm Kim D1, bà Lương Thị Kim C1 theo quy định của pháp luật.

Các bên có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng sử dụng đất và thực hiện các nghĩa vụ khi làm thủ tục theo quy định của pháp luật.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/11/2024, nguyên đơn bà Ngô Thị Đ, bà Ngô Thị C, bà Ngô Thị K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Thành V có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử lại sơ thẩm theo quy định.

Tại phiên tòa ông Lê Hồng T người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Thành V giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

+ Ông Nông Văn N người đại diện theo ủy quyền của ông D1, bà C1 đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo Giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về việc công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô B và Ông Phạm Kim D1, bà Lương Thị Kim C1.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1, 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Ngô Thị Đ, bà Ngô Thị C, bà Ngô Thị K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Thành V: Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2024/DS-ST ngày 25/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk đối với yêu cầu chia di sản thừa kế của ông B, bà G đối với thửa đất có chiều dài 06m, chiều sâu khoảng hơn 60m, thuộc một phần thửa đất 122, tờ bản đồ số 01, theo GCNQSD đất số B156844 do UBND huyện K cấp ngày 11/01/1993 cho ông Ngô B hiện nay ông Ngô Văn P, bà Nguyễn Thị H đang quản lý, sử dụng để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về việc công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô B và Ông Phạm Kim D1, bà Lương Thị Kim C1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã 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 các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Ngô Thị Đ, bà Ngô Thị C, bà Ngô Thị K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Thành V làm trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Ngô Thị Đ, bà Ngô Thị C, bà Ngô Thị K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Thành V về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D1, bà C1 và ông B vô hiệu thì thấy:

Ngày 04/4/2002, ông Ngô B, ông Ngô Thành V với ông Phạm Kim D1, bà Lương Thị Kim C1 xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích 700m², thuộc một phần của thửa đất 122, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.645m², theo GCNQSD đất số B156844 do UBND huyện K cấp ngày 11/01/1993 cho ông Ngô B, với giá chuyển nhượng là 7.000.000 đồng, các bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 04/4/2002 có xác nhận của UBND thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Ông Phạm Kim D1, bà Lương Thị Kim C1 đã thanh toán đủ tiền và nhận bàn giao thửa đất và quản lý, sử dụng ổn định từ năm 2002 đến nay. Sau khi nhận chuyển nhượng đất vợ chồng ông D1, bà C1 là người làm hàng rào trụ bê tông kéo lưới B40 xung quanh đất, trồng sầu riêng và các cây ăn trái trên đất. Việc ông D1, bà C1 đã nhận đất để sử dụng thể hiện tại biên bản xác minh ngày 24/7/2024 (BL 136, 137). Đến năm 2006 thì vợ chồng ông D1, bà C1 về Quảng Ngãi làm ăn đã giao lại thửa đất này cho bà Lương Thị H1 là chị gái bà C1 sử dụng đất cho tới nay. Quá trình sử dụng đất nguyên đơn bà Ngô Thị Đ, bà Ngô Thị C, bà Ngô Thị K đều sinh sống tại địa phương và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Thành V ở cạnh thửa đất tranh chấp nhưng cho rằng không hề biết việc chuyển nhượng đất trên là không có căn cứ. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vi phạm về mặt hình thức nhưng các bên đều biết về việc chuyển nhượng, bên mua đã giao đủ tiền và nhận

đất sử dụng ổn định từ năm 2002 tới nay. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2015, án lệ số 16/2017/AL; án lệ số 55/2022/AL của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao để công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là phù hợp.

Như vậy, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Thành V về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D1, bà C1 và ông B vô hiệu, cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm đối với nội dung trên.

[2.2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Ngô Thị Đ, bà Ngô Thị C, bà Ngô Thị K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Thành V về việc yêu cầu phân chia di sản thừa kế đối với thửa đất do ông P, bà H đang quản lý sử dụng thì thấy:

Ngày 25/9/2024, người đại diện theo ủy quyền của bà Đ, bà C, bà K và ông V có nộp “Bản thay đổi yêu cầu khởi kiện”. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng thời điểm đương sự nộp đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện là sau khi mở phiên họp giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ nên không xem xét. Xét thấy, thửa đất ông P, bà H đang quản lý sử dụng thuộc một phần của thửa đất 122, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.645m², theo GCNQSD đất số B156844 do UBND huyện K cấp ngày 11/01/1993 cho ông Ngô Boi . Đây là di sản thừa kế của ông B, bà G, các đương sự đều có yêu cầu phân chia di sản thừa kế, việc không xem xét, giải quyết yêu cầu trên của đương sự sẽ ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các họ. Vì vậy, để giải quyết triệt để vụ án, cần hủy một phần quyết định của bản án sơ thẩm đối với nội dung xác định di sản thừa kế của ông B, bà G liên quan đến thửa đất do ông P, bà H đang quản lý, sử dụng.

[3]. Về chi phí tố tụng:

Nguyên đơn bà Ngô Thị Đ, Ngô Thị C, Ngô Thị K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Thành V phải chịu 8.000.000 đồng chi phí đo đạc, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã nộp đủ số tiền và không phải nộp thêm.

[4]. Về án phí:

[4.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu độc lập của ông Phạm Kim D1, bà Lương Thị Kim C1 được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bà Ngô Thị Đ, Ngô Thị C, Ngô Thị K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Thành V phải chịu án phí đối với yêu cầu này.

Đối với án phí về yêu cầu phân chia di sản thừa kế của bà Ngô Thị Đ, Ngô Thị C, Ngô Thị K và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Ngô Thành V không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận thì đương sự chỉ phải chịu án phí không có giá ngạch theo quy định của pháp luật. Việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn và người có quyền lợi, liên quan ông V phải chịu án phí có giá ngạch đối với yêu cầu phân chia di sản thừa kế không được chấp nhận là sai sót, cần rút kinh nghiệm.

Do hủy một phần vụ án về việc xác định và phân chia di sản thừa kế của ông B, bà G liên quan đến thửa đất do ông P, bà H đang quản lý, sử dụng nên án phí sơ

thẩm liên quan đến nội dung trên sẽ được xác định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[4.2]. Về án phí phúc thẩm: Do hủy một phần bản án sơ thẩm, nên nguyên đơn bà Ngô Thị Đ, bà Ngô Thị C, bà Ngô Thị K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Thành V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ khoản 1, khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

[1.1]. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Ngô Thị Đ, bà Ngô Thị C, bà Ngô Thị K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Thành V. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2024/DS-ST ngày 25/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk về việc yêu cầu phân chia di sản thừa kế của ông B, bà G và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[1.2]. Giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về việc công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô B và Ông Phạm Kim D1, bà Lương Thị Kim C1.

[2]. Về điều luật áp dụng:

- Áp dụng khoản 3, khoản 5 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 227; Điều 228; Điều 244; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 116; Điều 119; Điều 122; Điều 129; Điều 429; Điều 609; Điều 611; Điều 612; Điều 613; Điều 614; Điều 615; Điều 623; Điều 649; Điều 650; Điều 651; Điều 652; Điều 660 Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ Án lệ số 16/2017/AL và án lệ số 55/2022/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Căn cứ Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[3]. *Tuyên xử:*

[3.1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Kim D1, bà Lương Thị Kim C1 về việc: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/4/2002 giữa bên chuyển nhượng ông Ngô B, ông Ngô Thành V với bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Kim D1, bà Lương Thị Kim C1 đối với phần diện tích 700m² (diện tích đo đạc thực tế là 607,1 m²), thuộc thửa đất 122, tờ bản đồ số 01, theo GCNQSD đất số B156844 do UBND huyện K cấp ngày 11/01/1993 cho ông Ngô Boi . Tứ cận thửa đất:

- Phía Bắc giáp phần còn lại của thửa đất số 122, chiều dài 61,07m;
- Phía Nam giáp thửa đất bà Lê Thị T4, chiều dài 61,1m;
- Phía Tây giáp đường nhựa dài 10,07m;
- Phía Đông giáp đất ông Hoàng Văn L1 dài 10m.

Diện tích thửa đất là 607,1m² (trong đó: 40m² đất ở; còn lại là đất nông nghiệp) theo trích đo địa chính thửa đất của Công ty TNHH Đ1.

[3.1]. Buộc bà Ngô Thị Đ, Ngô Thị K, Ngô Thị C, Ngô Thị D, ông Ngô Thành V thực hiện việc tách thửa và sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Kim D1, bà Lương Thị Kim C1 theo quy định của pháp luật.

Các bên có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng sử dụng đất và thực hiện các nghĩa vụ khi làm thủ tục theo quy định của pháp luật.

[3.3]. Về chi phí tố tụng và án phí:

[3.3.1]. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Ngô Thị Đ, Ngô Thị C, Ngô Thị K và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Ngô Thành V phải chịu 8.000.000 đồng chi phí do đặc, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã nộp đủ số tiền và không phải nộp thêm.

[4]. Về án phí:

[4.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Ngô Thị Đ, Ngô Thị C, Ngô Thị K và ông Ngô Thành V mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Phạm Kim D1, bà Lương Thị Kim C1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0011608 ngày 27/5/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Năng.

Đối với án phí về yêu cầu chia di sản thừa kế của bà Ngô Thị Đ, Ngô Thị C, Ngô Thị K và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Ngô Thành V sẽ được xác định lại khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại một phần vụ án.

[4.2]. Về án phí phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Ngô Thị Đ, bà Ngô Thị C, bà Ngô Thị K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Thành V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp lần lượt theo các biên lai số AA/2023/0011928; AA/2023/0011925; AA/2023/0011927; AA/2023/0011926 cùng ngày 14/11/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Năng.

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

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Năng;
- Chi cục THADS huyện Krông Năng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đinh Thị Tuyết

