

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 05 /2026/DS-PT

Ngày 07 - 01 - 2026

V/v “Yêu cầu tuyên bố văn bản thỏa thuận
phân chia di sản thừa kế vô hiệu và hủy
hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị My My.

Các Thẩm phán: Ông Bùi Quốc Hà.

Bà Lưu Thị Thu Hương.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mai Loan, 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 07 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 289/2025/TLPT-DS ngày 06/10/2025 về việc “Yêu cầu tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế vô hiệu và hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 108/2025/DS-ST ngày 25/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 418/2025/QĐ-PT ngày 19/11/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị C, sinh năm: 1972; địa chỉ: Tổ dân phố F, phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Tổ dân phố F, phường T, tỉnh Đắk Lắk) – Có mặt

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Bà Phạm Thị T; địa chỉ: Số A A, phường T, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 11/12/2025) – Có mặt.

2. Bị đơn:

1. Ông Trần Quốc L, sinh năm: 1981; địa chỉ: Thôn C, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Thôn C, xã H, tỉnh Đắk Lắk) – Vắng mặt.

Người đại diện ủy quyền của bị đơn ông Trần Quốc L: Ông Phan Minh H, sinh năm 1987; địa chỉ: Số B N, phường T, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 22/10/2024) – Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Trần Quốc L: Ông Lê Thanh K – Luật sư thuộc Công ty L5 và Cộng sự, Đoàn Luật sư tỉnh Đ; địa chỉ: Số G Y, phường B, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

2. Bà Phan Thị T1, sinh năm: 1946; địa chỉ: Thôn C, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Thôn C, xã H, tỉnh Đắk Lắk) – Có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

-Bà Trần Thị C1; địa chỉ: Thôn C, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Thôn C, xã H, tỉnh Đắk Lắk).

Người đại diện ủy quyền của bà Trần Thị C1: Ông Phan Minh H, sinh năm 1987; địa chỉ: Số B N, phường T, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 10/6/2025) – Có mặt.

2. Ông Trần Quốc K1, sinh năm 1978 (Có mặt).

3. Ông Trần Quốc L1 (Vắng mặt).

4. Bà Trần Thị H1, sinh năm 1968 (Có mặt).

5. Anh Trần Quốc H2 (Vắng mặt).

6. Anh Trần Quốc K2 (Vắng mặt).

7. Chị Trần Thị Cẩm H3 (Vắng mặt).

8. Anh Trần Quốc H4 (Vắng mặt).

9. Bà Nguyễn Thị Mai L2 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn C, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Thôn C, xã H, tỉnh Đắk Lắk).

Người đại diện ủy quyền của bà Nguyễn Thị Mai L2: Ông Phan Minh H, sinh năm: 1978; địa chỉ: Số B N, phường T, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 08/7/2025) – Có mặt.

10. Văn phòng C3; địa chỉ: Số C N, phường B, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện pháp luật: Ông Đỗ Văn C2 – Trưởng phòng công chứng Đ - Vắng mặt.

11. Ngân hàng TMCP S; địa chỉ: Lầu H, số B - B N, phường V, Quận C, thành phố Hồ Chí Minh (Nay là Lầu 8, số B - B N, phường X, thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện ủy quyền: Ông Phạm Sỹ K3, sinh năm: 1987 - Trưởng phòng kiểm soát rủi ro của Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh Đ; địa chỉ: Số B P, phường B, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 26/3/2025) – Có mặt.

- *Người kháng cáo:* Người đại diện ủy quyền của bị đơn ông Trần Quốc L là ông Phan Minh H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mai L2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết, nguyên đơn bà Trần Thị C trình bày:

Quyền sử dụng thửa đất số 551, tờ bản đồ số 13, diện tích 575,25m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Viết tắt GCNQSDĐ) số BB 645703 do UBND thành phố B cấp ngày 22/9/2010. Để thuận lợi khi thực hiện các giao dịch, bà Phan Thị T1 cùng những người thừa kế gồm các ông, bà: Trần Thị C1, Trần Quốc K1, Trần Quốc L1, Trần Quốc L và vợ, con của ông Trần Quốc H5 đồng ý để ông Trần Quốc L đứng tên trên GCNQSDĐ với thời hạn 05 năm, sau 05 năm ông L phải trả về lại cho bà Phan Thị T1. Tuy nhiên, sau khi ông L được đứng tên trên GCNQSDĐ

lại đi vay vốn Ngân hàng N1 - Chi nhánh H7, rồi lại vay tại Ngân hàng TMCP S (S1) – Chi nhánh Đ mà không có sự đồng ý hay thỏa thuận với bà T1. Bà Trần Thị C là con ruột của ông Trần N, nên khi ông N chết bà C phải là hàng thừa kế thứ nhất và được hưởng thừa kế của ông N, nhưng các ông, bà Phan Thị T1, Trần Thị C1, Trần Quốc K1, Trần Quốc L1, Trần Quốc L và vợ cùng các người con của ông Trần Quốc H5 đến Văn phòng C3 thực hiện thủ tục khai nhận, định đoạt di sản thừa kế của ông N để lại, nhưng không thông báo và không có sự đồng ý của bà C. Vì vậy, quyền lợi của bà C bị ảnh hưởng nên bà C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Tuyên bố Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế được Văn phòng C3, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/8/2016 là vô hiệu do thiếu người thừa kế.

+ Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Văn phòng C3 công chứng số 7974, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/8/2016, giữa bên tặng cho bà Phan Thị T1 với bên được tặng cho ông Trần Quốc L, đối với thửa đất số 551, tờ bản đồ số 13, diện tích 575,25m².

+ Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, hủy bỏ hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Trần Quốc L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị C1, có đại diện ủy quyền là ông Phan Minh H trình bày:

Quyền sử dụng thửa đất số 551, tờ bản đồ số 13, diện tích 575,25m² là tài sản riêng của bà Phan Thị T1, có nguồn gốc do bà T1 nhận chuyển nhượng. Do đó, ông Trần Quốc L và bà Trần Thị C1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà C. Ngoài ra, không có yêu cầu nào khác.

Bị đơn bà Phan Thị T1 có đại diện ủy quyền là bà Huỳnh Lê Thị Diệu T2 trình bày:

Ngày 10/8/2016, các ông, bà Phan Thị T1, Trần Thị C1, Trần Quốc K1, Trần Quốc L1, Trần Quốc L và vợ, con của ông Trần Quốc H5 đến Văn phòng C3, để thực hiện việc khai nhận, định đoạt di sản thừa kế của ông Trần N là thửa đất số 551, tờ bản đồ số 13, diện tích 575,25m². Để thuận lợi cho việc làm các giao dịch, bà Phan Thị T1 cùng các đồng thừa kế khác thống nhất để ông L đứng tên trên GCNQSDĐ với thời hạn 05 năm, hết 05 năm chuyển lại cho bà T1. Nhưng khi ông L đứng tên trên GCNQSDĐ thì lại đi thế chấp vay vốn Ngân hàng mà không được sự đồng ý của bà T1. Nay bà C khởi kiện thì bà T1 chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà C, không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc K1, bà Trần Thị H1 và chị Trần Thị Cẩm H3, anh Trần Quốc K2, anh Trần Quốc H4 trình bày: Ông K1 là con ruột của bà Phan Thị T1, bà Trần Thị H1 là con dâu của bà Phan Thị T1; chị Trần Thị Cẩm H3, anh Trần Quốc K2, anh Trần Quốc H4 là con ruột bà Trần Thị H1. Ông K1, bà H1, chị H3, anh K2, anh H4 đồng ý với nội dung khởi kiện của bà C, ngoài ra không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mai L2 trình bày: Bà L2 là vợ ông Trần Quốc L, các tài sản trên thửa đất tranh chấp là tài sản chung giữa ông L và bà L2, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết quyền lợi cho bà L2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S có đại diện ủy quyền là ông Phạm Sỹ K3 trình bày: Quyền sử dụng thửa đất số 551, tờ bản đồ số 13, diện tích 575,25m² theo GCNQSDĐ số BB 645703 do UBND thành phố B cấp ngày 22/9/2010; Cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 16/8/2016, hiện đang được ông Trần Quốc L thế chấp vay vốn tại Ngân hàng S1 - Chi nhánh Đ, và chưa đến thời hạn trả nợ. Ngân hàng không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Đối với ông Trần Quốc L1, ông Trần Quốc H2, Văn phòng C3: Quá trình giải quyết vụ án không tham gia tố tụng nên Tòa án không lấy được lời khai, không công khai chứng cứ và hòa giải được.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Quốc L luật sư Lê Thanh K trình bày quan điểm bảo vệ:

Về việc nguyên đơn yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, hủy hợp đồng là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận.

Xét nguồn gốc gốc quyền sử dụng thửa đất số 551, tờ bản đồ số 13 là do cá nhân bà T1 nhận chuyển nhượng riêng, năm 1982 bà T1 và ông N không còn sống chung, năm 2010 cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ cho bà T1 mang tên hộ bà T1, căn cứ hộ khẩu gia đình tại thời điểm này bà C, ông N không phải là thành viên của hộ gia đình bà T1, do đó đây là tài sản riêng của bà T1. Việc bà T1, cùng các thành viên khác ký văn bản tặng cho quyền sử dụng đất cho ông L là tự nguyện, minh bạch nên hợp đồng có hiệu lực pháp luật. Bà C biết quyền sử dụng đất đã tặng cho ông L, ông L sinh sống, quản lý, xây dựng tài sản gắn liền với đất nhưng không phản đối, nên thời hiệu khởi kiện đã hết, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng thời hiệu khởi kiện và bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 108/2025/DS-ST ngày 25/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk) đã quyết định:

Căn cứ Điều 4, Điều 5, khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 93, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 164, Điều 165, Điều 220, Điều 227, Điều 228, Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, Điều 117, Điều 123, Điều 132, Điều 149, Điều 155, Điều 651 Bộ luật dân sự; Điều 52, Điều 57 Luật công chứng năm 2014; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH, 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị C:
 - + Tuyên bố Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế được Văn phòng C3, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/8/2016 là vô hiệu.
 - + Hủy bỏ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Văn phòng C3 công chứng số 7974, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/8/2016, giữa bên tặng cho bà Phan Thị T1 và bên được tặng cho ông Trần Quốc L, đối với thửa đất số 551, tờ bản đồ số 13, diện tích 575,25m².

Các đương sự Phan Thị T1, Trần Thị H1, Trần Quốc K2, Trần Quốc H2, Trần Thị Cẩm H3, Trần Quốc H4, Trần Thị C1, Trần Quốc K1, Trần Quốc L1 và Trần Quốc L, Trần Thị C có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính nếu có khi làm thủ tục theo quy định của pháp luật và thực hiện thủ tục khai nhận, phân chia di sản thừa kế của ông Trần N theo đúng quy định của pháp luật.

+ Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, hủy bỏ hợp đồng:

Buộc ông Trần Quốc L và bà Nguyễn Thị Mai L2 tháo dỡ, di dời tài sản gắn liền với thửa đất số 551, tờ bản đồ số 13, tại xã H, thành phố B, cụ thể: 01 trạm cân điện tử có diện tích 39,2m²; 01 mái che, khung sắt, mái lợp tôn thiếc, áp mái điện năng lượng mặt trời, diện tích 127,9m²; 01 phần nhà xây cấp 4, kết cấu móng xây đá hộc, tường xây gạch, mái lợp tôn, không đóng trần, nền xi măng, diện tích 18,2m²; 01 mái che khung sắt, mái lợp tôn, nền láng xi măng, diện tích 10,1m²; 01 phần chuồng dê diện tích 6,2m². (Tổng giá trị của tài sản di dời, tháo dỡ là 290.457.174 đồng, về số đo cụ thể theo kết quả trích đo hiện trạng thửa đất ngày 07/3/2025 của Công ty TNHH Đ1).

Đối với quyền sử dụng thửa đất số 551, tờ bản đồ số 13 và tài sản gắn liền với đất hiện ông Trần Quốc L đang thế chấp vay vốn Ngân hàng. Tuy nhiên, các đương sự không tranh chấp, không yêu cầu nên không đặt ra xem xét, giải quyết. Các đương sự có quyền khởi kiện thành một vụ án độc lập khác.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Quốc L có nghĩa vụ trả lại cho bà Trần Thị C 3.431.000 đồng tiền chi phí đo vẽ kỹ thuật thửa đất và 4.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

3. Về án phí:

Ông Trần Quốc L phải chịu 600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm về phần tuyên hợp đồng vô hiệu, hủy bỏ hợp đồng và 14.523.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm về phần thực hiện nghĩa vụ tháo dỡ, di dời tài sản.

Hoàn trả cho bà Trần Thị C 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp (Bà Huỳnh Lê Diệu T2 nộp thay) theo biên lai thu số AA/2023/0013578 ngày 26/9/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 – Đắk Lắk, thuộc Thi hành án dân sự tỉnh Đ).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự.

Ngày 08/7/2025, người đại diện ủy quyền của bị đơn ông Trần Quốc L là ông Phan Minh H có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số: 108/2025/DS-ST ngày 25/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét bác toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị C.

Ngày 08/7/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mai L2 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để trả hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án; đồng thời yêu cầu triệu tập những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

là con riêng của ông Trần N vào tham gia tố tụng, gồm: Ông Trần M, ông Trần Quốc L3, ông Trần Quốc T3, bà Trần Thị M1, bà Trần Thị X.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Trần Thị C giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện; người đại diện ủy quyền của bị đơn ông Trần Quốc L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mai L2 là ông Phan Minh H giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã tuân thủ đầy đủ và thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự:

+ Chấp nhận đơn kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Quốc L là ông Phan Minh H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mai L2.

+ Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 108/2025/DSST ngày 25/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk), chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Phan Minh H và bà Nguyễn Thị Mai L2 làm trong hạn luật định; đồng thời đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Quốc L là ông Phan Minh H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mai L2. Hội đồng xét xử, xét thấy:

[2.1] Về việc xác định hàng thừa kế: Quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự đều thừa nhận ông Trần N và bà Phan Thị T1 là vợ chồng. Quá trình chung sống, ông N và bà T1 có 06 người con chung, gồm: Bà Trần Thị C1, ông Trần Quốc K1, ông Trần Quốc L1, ông Trần Quốc L, bà Trần Thị C và Trần Quốc H5 (Đã chết năm 2012). Ông H5 có vợ là bà Trần Thị H1 và 05 người con là ông Trần Quốc K2, ông Trần Quốc H6 (Đã chết, không có vợ con), ông Trần Quốc H2, bà Trần Thị Cẩm H3 và ông Trần Quốc H4.

Ông N và bà T1 tạo lập được tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 551, tờ bản đồ 13, diện tích 575,25m² theo GCNQSDĐ số BB 645703 do UBND thành phố B cấp ngày 22/9/2010 cho hộ bà Phan Thị T1. Tại phiên tòa sơ thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Quốc L là ông Lê Thanh K trình bày ông Trần Quốc T3 là con riêng của ông Trần N. Đây là tình tiết mới phát sinh hàng thừa kế thứ nhất của ông Trần N, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không

tạm ngừng phiên tòa để xác minh đối với nội dung này. Tại đơn kháng cáo, ông Phan Minh H và bà Nguyễn Thị Mai L2 trình bày ông Trần N có các con riêng là ông Trần M (sinh năm 1954), ông Trần Quốc L3 (sinh năm 1861), ông Trần Quốc T3 (sinh năm 1963), bà Trần Thị M1 (sinh năm 1965), bà Trần Thị X (sinh năm 1968) và cung cấp giấy xác nhận thông tin về cư trú của Công an xã H ngày 08/4/2022 đối với ông Trần Quốc T3 có anh là ông Trần Quốc L3, bố là ông Trần N. Tòa án cấp sơ thẩm không xác định đầy đủ hàng thừa kế thứ nhất của ông Trần N để đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục.

[2.2] Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Trần Quốc L, bà Nguyễn Thị Mai L2 tháo dỡ, di dời các tài sản là công trình trên đất với tổng giá trị tài sản di dời 290.457.174 đồng. Sau khi bà Phan Thị Thanh L4 hợp đồng tặng cho ông Trần Quốc L thửa đất số 551, tờ bản đồ 13, diện tích 575,25m², vợ chồng ông L và bà L2 đã tạo lập các tài sản trên đất, các ông Phan Thị T1, bà Trần Thị H1, ông Trần Quốc K2, ông Trần Quốc H2, bà Trần Thị Cẩm H3, ông Trần Quốc H4, bà Trần Thị C1, ông Trần Quốc K1, ông Trần Quốc L1, bà Trần Thị C biết việc này và không có ý kiến phản đối. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông L, bà L2 tháo dỡ các tài sản trên đất, nhưng không xác định ai là người tạo lập tài sản trên đất để xem xét bồi thường giá trị tài sản trên đất cho ông L, bà L2 là không phù hợp. Thửa đất số 551 do ông L, bà L2 đang quản lý sử dụng, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm khi giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu chỉ tuyên tháo dỡ, di dời tài sản trên đất; mà không tuyên ông L, bà L2 có nghĩa vụ giao thửa đất số 551 cho ai quản lý sử dụng là giải quyết không triệt để và gây khó khăn cho công tác thi hành án.

[2.3] Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 551, tờ bản đồ 13 đã được cập nhật thay đổi chủ sử dụng đất ngày 16/8/2016, hiện được ông Trần Quốc L thế chấp vay vốn tại Ngân hàng S1 – Chi nhánh Đ. Hiện ông L chưa đến thời hạn trả nợ nên Ngân hàng không có tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 16/8/2016 giữa bên tặng cho là bà Phan Thị T1 và bên nhận tặng cho ông Trần Quốc L vô hiệu, nên các đương sự bà Phan Thị T1, bà Trần Thị H1, ông Trần Quốc K2, ông Trần Quốc H2, bà Trần Thị Cẩm H3, ông Trần Quốc H4, bà Trần Thị C1, ông Trần Quốc K1, ông Trần Quốc L1, ông Trần Quốc L, bà Trần Thị C có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp, cấp đổi lại GCNQSDĐ và thực hiện nghĩa vụ tài chính nếu có khi làm thủ tục theo quy định pháp luật. Đồng thời tuyên Ngân hàng có quyền khởi kiện vụ án độc lập khác. Tuy nhiên, quyền sử dụng thửa đất số 551 cấp cho ông Trần Quốc L đã được xem xét chỉnh lý cho các đương sự trên trong vụ án này, Ngân hàng sẽ không có quyền khởi kiện đối với hợp đồng tín dụng vì đối tượng thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 551 đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn Ngân hàng khởi kiện để giải quyết hợp đồng thế chấp trong cùng vụ án là gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

Xét thấy bản án sơ thẩm xác định thiếu người tham gia tố tụng, vi phạm quy định về trường hợp không được làm người đại diện, giải quyết vụ án không đảm bảo, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, cần chấp nhận đơn kháng cáo của ông Phan Minh H và bà Nguyễn Thị Mai L2, hủy bản án sơ thẩm để chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo ông Trần Quốc L và bà Nguyễn Thị Mai L2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Chấp nhận đơn kháng cáo của người đại diện ủy quyền của bị đơn ông Trần Quốc L là ông Phan Minh H;

- Chấp nhận đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mai L2;

- Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 108/2025/DS-ST ngày 25/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đăk Lăk). Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đăk Lăk giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Về chi phí tố tụng: Nghĩa vụ chịu chi phí đo đạc kỹ thuật thửa đất; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản sẽ được xác định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[3] Về án phí:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xác định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho ông Trần Quốc L và bà Nguyễn Thị Mai L2 mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp (Phạm Thị Hoàng A nộp thay) theo các biên lai thu số 0000370 và số 0000371 cùng ngày 16/7/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đăk Lăk.

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

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm TAND tối cao tại Đà Nẵng;
- Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng (Viện phúc thẩm 2);
- VKSND tỉnh Đăk Lăk;
- TAND khu vực 1 – Đăk Lăk;
- Phòng THADS Khu vực 1 – Đăk Lăk;
- THADS tỉnh Đăk Lăk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Mỹ My

