

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SƠN LA**

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

Bản án số: 14 /2026/DS-PT

Ngày 12 - 01 - 2026

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất,
tranh chấp về thừa kế tài sản, yêu cầu
công nhận hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Tuấn Minh.

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Tuấn Long, bà Điều Thị Kim Liên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Trang - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Sơn La.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Minh Thu - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 01 năm 2026 tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Sơn La, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 16/2025/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2025 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp về thừa kế tài sản, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 4 - Sơn La bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 17/2025/QĐXXPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị N, bà Lê Thị V, bà Lê Thị L, bà Lê Thị P, bà Lê Thị P1. Nơi cư trú: Tiểu khu A, xã M, tỉnh Sơn La. Bà P1 có mặt; bà N, bà L, bà V, bà P vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Lê Thị N, bà Lê Thị V, bà Lê Thị P, bà Lê Thị L: Bà Lê Thị P1. Nơi cư trú: Tiểu khu A, xã M, tỉnh Sơn La. Có mặt.

- Bị đơn có yêu cầu phản tố: Bà Nguyễn Thị Mai H. Nơi cư trú: Tiểu khu N, xã M, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Mai H: Ông Đào Văn T, ông Phạm Đức P2 - Luật sư Công ty L2. Địa chỉ: Tầng A, tòa nhà V, số I D, phường D, quận C, thành phố Hà Nội. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ông Lê

Văn N1. Nơi cư trú: Tiểu khu N, xã M, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Lê Văn N1: Anh Lê Minh Đ. Nơi cư trú: Tiểu khu N, xã M, tỉnh Sơn La. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Lê Văn N1: Ông Đào Văn T, ông Phạm Đức P2 - Luật sư Công ty L2. Địa chỉ: Tầng A, tòa nhà V, số I D, phường D, quận C, thành phố Hà Nội. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Thúy H1. Nơi cư trú: Tiểu khu N, xã M, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thúy H1: Ông Đào Văn T, ông Phạm Đức P2 - Luật sư Công ty L2. Địa chỉ: Tầng A, tòa nhà V, số I D, phường D, quận C, thành phố Hà Nội. Có mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị Mai H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Nguyên đơn bà Lê Thị N, bà Lê Thị V, bà Lê Thị L, bà Lê Thị P, bà Lê Thị P1 trình bày:*

Bố mẹ các bà là cụ Lê Văn N2 và cụ Hà Thị N3 kết hôn năm 1960, sinh sống tại Tiểu khu N, xã M, tỉnh Sơn La. Bố mẹ các bà sinh được 06 người con là Lê Thị N, Lê Thị V, Lê Thị L, Lê Thị P, Lê Thị P1 và Lê Văn N1. Trong quá trình chung sống, bố mẹ các bà có khai hoang được mảnh đất tại Tiểu khu N, xã M, đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) năm 2000 đối với thửa đất số 51 và 51(6) tờ bản đồ số 147 - 3 với 5.115m² đất vườn và 200m² đất thổ cư; địa chỉ thửa đất tại Tiểu khu N, xã M, tỉnh Sơn La. Quá trình sử dụng đất, bố mẹ các bà đã chia đất cho các con và bán phần đất giáp đường Quốc lộ 6 cho một số hộ dân, phần đất còn lại bố mẹ các bà đã xây dựng một căn nhà hai tầng để ở. Anh trai Lê Văn N1 và chị dâu Nguyễn Thị Thúy H1 vẫn ở cùng nhà với bố mẹ.

Từ sau khi bố các bà là cụ Lê Văn N2 chết năm 2002, các anh em và cụ Hà Thị N3 chưa làm thủ tục phân chia di sản thừa kế của cụ Lê Văn N2. Cụ Hà Thị N3 vẫn ở nhà xây hai tầng cùng con trai và con dâu. Năm 2004 do xảy ra mâu thuẫn nên cụ Hà Thị N3 ở riêng và tự thuê người xây một căn nhà cấp 4 trên phần đất còn lại (phần đất này trước kia bố mẹ làm cổng để đi vào nhà gỗ cũ và vườn của bố mẹ, có chiều rộng mặt đường khoảng 4m, sâu 25m), tiền xây nhà là của riêng cụ Hà Thị N3, không liên quan gì đến ông N1 và bà H1.

Khi cụ Hà Thị N3 còn sống có dặn lại các anh em phần đất này và nhà của mẹ để lại làm nhà thờ của gia đình và cho con cháu trong gia đình sử dụng, không được bán cho người ngoài. Sau khi cụ Hà Thị N3 chết, do điều kiện kinh

tế chưa có để tu sửa lại làm nhà thờ, nhà của cụ N3 để không cũng phí nên anh N1 đã cho thuê, các chị em cũng không có ý kiến gì. Một thời gian sau, anh N1 không cho thuê nữa mà chị dâu bà Nguyễn Thị Thúy H1 đưa em gái là Nguyễn Thị Mai H (sinh năm 1963, hộ khẩu thường trú tại Tiểu khu A, xã M, tỉnh Sơn La; hộ khẩu tạm trú: Tiểu khu N, xã M, tỉnh Sơn La) lên ở trong nhà của cụ Hà Thị N3, lúc đầu thì ông N1, bà H1 nói với các chị em là cho bà Nguyễn Thị Mai H thuê. Năm 2024, mấy chị em có ý định lấy lại để tu sửa nhà theo ý nguyện của mẹ nhưng ông N1 và bà H1 không đồng ý. Sau này, các bà mới biết phần đất này đã được ông N1, bà H1 bán và đổi đất cho bà H.

Năm 2013, do có sự tranh chấp với một số hộ gia đình đã mua đất của bố mẹ các bà trước đây nên các bà có thống nhất uỷ quyền cho anh cả là ông Lê Văn N1 đứng ra đại diện gia đình để giải quyết tranh chấp với các hộ dân này. Văn bản được ông N1 tự viết trên một tờ giấy hai mặt, nội dung nói với các bà là uỷ quyền cho ông N1 đại diện cho 06 anh em chúng tôi để đứng ra làm việc với các cơ quan chính quyền, cũng như các hộ dân và thực tế không có cuộc họp đủ 06 anh em để ghi biên bản ngày 20/11/2013, không có mặt của ông tiểu khu trưởng Trương Văn S, cũng như xác nhận của phó Chủ tịch xã L. Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 51 và 51(6) tờ bản đồ số 147 - 3 với 5.115m² đất vườn và 200m² đất thổ cư, địa chỉ thửa đất tiểu khu N, xã M, tỉnh Sơn La và tài sản trên đất vẫn là di sản chung của bố mẹ các bà chưa chia và theo quy định tại Điều 62 Bộ luật dân sự năm 2005 thì nếu các bà từ chối nhận di sản thừa kế phải lập văn bản về việc từ chối đó, sau 06 tháng kể từ ngày mở thừa kế mà ông bà không từ chối nhận di sản thừa kế thì đương nhiên được coi là đồng ý nhận thừa kế. Chữ ký trên Biên bản họp gia đình ở trang thứ 2 không phải là chữ ký của bà Lê Thị V.

Các bà đề nghị Toà xác định di sản để lại của bố mẹ các bà là thửa đất hiện nay bà Nguyễn Thị Mai H đang quản lý, sử dụng là di sản thừa kế của 06 anh em. Sau khi lập phần của 05 anh em sẽ thống nhất cử ra một người là bà Lê Thị P quản lý di sản để giữ lại khối tài sản này làm nơi thờ cúng ông bà, bố mẹ, tổ tiên. Buộc bà Nguyễn Thị Mai H và ông Lê Văn N1, bà Nguyễn Thị Thúy H1 phải trả lại nhà và đất.

** Bị đơn có yêu cầu phản tố bà Nguyễn Thị Mai H trình bày:*

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu phản tố của bà và chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Văn N1. Thửa đất trước đây của cụ Hà Thị N3 đã được các đồng thừa kế thống nhất để lại cho ông Lê Văn N1 và bà Nguyễn Thị Thúy H1, sau đó ông N1 và bà H1 đã chuyển nhượng lại cho bà, giao dịch chuyển nhượng đã được hai bên thực hiện xong, nên thửa đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà. Mặt khác, hiện nay bà đã cải tạo, xây dựng lại nhà và các tài sản công trình trên đất để sinh sống và đang sinh sống ổn định trên thửa đất này. Thời điểm chuyển nhượng

ngày 18/3/2022, ông Lê Văn N1 và bà Nguyễn Thị Thúy H1 có toàn quyền chuyển nhượng phần đất đó cho bà vì được nhận thừa kế hợp pháp. Sau khi ký giấy chuyển nhượng đất giữa bà với ông N1, bà H1 đã thực hiện xong toàn bộ quyền và nghĩa vụ thanh toán (bằng hình thức đổi đất, bà đã giao thửa đất cho vợ chồng ông N1). Về tài sản trên đất và quá trình bà sử dụng đất, bà nghe nói trước đó trên phần đất bà nhận chuyển nhượng của ông N1 có 01 căn nhà cũ của cụ Hà Thị N3, tuy nhiên trước thời điểm chuyển nhượng cho bà vào năm 2016, gia đình ông N1 đã cải tạo lại toàn bộ ngôi nhà trên. Ông N1 đã thực hiện cải tạo, thay lại toàn bộ mái nhà, lắp đặt cửa kéo, xây tường, làm mái, làm nền đến phần trước cửa nhà chính và cải tạo các phòng trong nhà. Chi phí cải tạo khoảng 80.000.000đ. Sau khi bà nhận chuyển nhượng từ ông N1 và bà H1, bà đã tự bỏ tiền ra để tiếp tục cải tạo toàn bộ các công trình trên đất, xây dựng thêm các phòng và công trình khác, cụ thể: Tôn nền nhà cũ lên cao hơn, xây mới thêm 02 gian nhà liền kề, dỡ bỏ cửa và toàn bộ tường xây trước đó để xây lại, làm mới trần thạch cao, lắp lại toàn bộ hệ thống cửa mới, làm cửa kính chắn bụi, xây 02 bể phốt, lắp lại toàn bộ hệ thống điện, nước giá trị khoảng 500.000.000đ. Thời điểm chuyển nhượng, ông N1 và bà H1 đã chuyển nhượng toàn bộ đất và tài sản trên đất cho bà. Thời điểm bà nhận chuyển nhượng và cải tạo công trình trên đất, những người đồng thừa kế không có ý kiến và không phản đối.

Yêu cầu Toà án công nhận hiệu lực Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 18/3/2022 giữa vợ chồng ông Lê Văn N1, bà Nguyễn Thị Thúy H1 với bà Nguyễn Thị Mai H. Từ đó công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất đối với thửa đất đang tranh chấp là hợp pháp.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn N1, bà Nguyễn Thị Thúy H1 và người đại diện theo uỷ quyền của ông Lê Văn N1 trình bày:*

Ông Lê Văn N1, bà Nguyễn Thị Thúy H1 đồng ý với lời trình bày của bị đơn bà Nguyễn Thị Mai H. Đề nghị Toà án bác yêu cầu khởi kiện và công nhận quyền sử dụng thửa đất và tài sản trên đất cho bà H.

Ông Lê Văn N1 có yêu cầu độc lập:

Đề nghị công nhận hiệu lực Biên bản họp gia đình về việc phân chia di sản thừa kế ngày 20/11/2013 (bản chất là văn bản phân chia di sản thừa kế). Từ đó công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của ông N1 đối với toàn bộ thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q898762 mang tên Lê Văn N2 được cấp ngày 06/3/2000 (trừ phần đất và tài sản trên đất mà ông Lê Văn N1 đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mai H).

Công nhận hiệu lực Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 18/3/2022 giữa vợ chồng ông Lê Văn N1 và vợ là Nguyễn Thị Thúy H1 với bà Nguyễn Thị Mai H. Từ đó công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất của bà Nguyễn Thị Mai H đối với thửa đất đang tranh chấp là hợp pháp.

*** Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Sơn La đã xét xử và Quyết định:**

Căn cứ các Điều 117, 123, 129, 131, 166, 609, 612, 613, 616, 649, 650 và 651 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 146, Điều 147, Điều 203, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Xác định 01 thửa đất diện tích 139,6m², có tứ cạnh như sau: Phía Đông giáp đường xóm mốc M3-M4 rộng 4,45m; Cạnh phía Tây giáp đất ông N2 mốc M1-M5 rộng 5,36m; Cạnh phía Nam giáp đất ông X mốc M4-M5 dài 27,94m; Cạnh phía Bắc mốc M1- M2 giáp đất bà V dài 8,66m; Cạnh phía Bắc mốc M2-M3 giáp đất ông H2 dài 19,55m là di sản thừa kế của cụ Lê Văn N2 và cụ Hà Thị N3 (Có sơ đồ kèm theo).

- Buộc bà Nguyễn Thị Mai H trả lại ngôi nhà do cụ Hà Thị N3 xây dựng năm 2004 và diện tích 139,6m² đất cho gia đình gồm ông Lê Văn N1, bà Lê Thị N, bà Lê Thị V, bà Lê Thị P, bà Lê Thị L và bà Lê Thị P1.

- Buộc ông Lê Văn N1 và bà Nguyễn Thị Thúy H1 thanh toán phần giá trị cải tạo, xây dựng thêm số tiền theo định giá là 324.024.630 đồng cho bà Nguyễn Thị Mai H.

- Giao phần di sản là diện tích 139,60 m² đất và các tài sản trên đất cho bà Lê Thị P quản lý. Bà Lê Thị P có trách nhiệm trông coi, bảo quản, không được tự ý định đoạt, chuyển dịch di sản khi chưa có sự thoả thuận thống nhất của tất cả các đồng thừa kế.

- Bác yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu công nhận hiệu lực Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 18/3/2022 giữa vợ chồng ông Lê Văn N1 và vợ là Nguyễn Thị Thúy H1 với bà Nguyễn Thị Mai H. Không công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất đối với bà Nguyễn Thị Mai H.

- Bác yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc công nhận hiệu lực Biên bản họp gia đình về việc phân chia di sản thừa kế ngày 20/11/2013.

- Bác việc yêu cầu công nhận hiệu lực Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 18/3/2022 giữa vợ chồng Lê Văn N1 và Nguyễn Thị Thúy H1 với bà Nguyễn Thị Mai H; Không công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất của Nguyễn Thị Mai H đối với thửa đất diện tích 139,6m² mang tên cụ Lê Văn N2.

2. Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/10/2025 bị đơn bà Nguyễn Thị Mai H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn N1 có đơn kháng cáo không nhất trí với toàn bộ bản án sơ thẩm.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Nguyễn Thị Mai H và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn N1, bà Nguyễn Thị Thúy H1 cung cấp bổ sung tài liệu, chứng cứ mới gồm: Quyết định uỷ thác thu thập chứng cứ ngày 20/02/2019 của Toà án nhân dân tỉnh Sơn La; Biên bản làm việc ngày 05/3/2019 của Toà án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La đối với những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Lê Văn N2, cụ Hà Thị N3.

- Ý kiến tranh luận của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Nguyễn Thị Mai H: Quá trình xét xử sơ thẩm, Toà án nhân dân khu vực 4 - Sơn La đã bỏ qua nhiều chứng cứ quan trọng, cố tình không thực hiện thu thập chứng cứ khách quan, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng về thu thập chứng cứ; không nhận định đầy đủ chứng cứ quan trọng trong bản án, nghiêng về phía nguyên đơn, vi phạm nghiêm trọng nguyên tắc tự do thỏa thuận của đương sự; bỏ qua quan điểm của Kiểm sát viên; có dấu hiệu tiêu cực và tuyên bản án trái quy định của pháp luật.

- Ý kiến tranh luận của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn N1, bà Nguyễn Thị Thúy H1: Thay đổi một phần nội dung đơn kháng cáo, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Văn N1. Căn cứ sửa bản án như sau: Biên bản họp gia đình ngày 20/11/2013 đã thực hiện đúng và đầy đủ quy định của pháp luật. Bà Lê Thị V có tham gia cuộc họp và ký vào biên bản. Sự có mặt của ông Trương Văn S1 chỉ thực hiện các thủ tục hành chính. Biên bản họp gia đình đã được 02 bản án có hiệu lực xác định. Việc tuyên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông N1 vô hiệu là không đảm bảo, vi phạm tố tụng. Cấp sơ thẩm không tiến hành thu thập đầy đủ chứng cứ; vi phạm tố tụng về thành phần Hội đồng xét xử.

- Ý kiến tranh luận của nguyên đơn: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Mai H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn N1. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Quan điểm giải quyết của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện và chấp hành đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hướng giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân

sự, đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Mai H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn N1; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 4 - Sơn La.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định.

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn gồm bà Lê Thị N, bà Lê Thị V, bà Lê Thị L, bà Lê Thị P, bà Lê Thị P1 đều là con của cụ Lê Văn N2 và cụ Hà Thị N3 (Hàng thừa kế thứ nhất) có đơn khởi kiện bị đơn bà Nguyễn Thị Mai H, đòi lại phần đất là di sản của cụ Lê Văn N2 và cụ Hà Thị N3 để lại. Đồng nguyên đơn bà Lê Thị N, bà Lê Thị V, bà Lê Thị L, bà Lê Thị P uỷ quyền cho bà Lê Thị P1 tham gia tố tụng với tư cách là nguyên đơn (Văn bản uỷ quyền ngày 03/02/2025).

Bị đơn bà Nguyễn Thị Mai H có yêu cầu phản tố đề nghị Toà án công nhận hiệu lực của Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 18/3/2022 giữa vợ chồng ông Lê Văn N1, bà Nguyễn Thị Thúy H1 với bà Nguyễn Thị Mai H. Từ đó công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất đối với thửa đất đang tranh chấp là hợp pháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Lê Văn N1 đề nghị Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa bà Nguyễn Thị Mai H với vợ chồng ông Lê Văn N1, bà Nguyễn Thị Thúy H1; công nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Văn N1 và công nhận hiệu lực của biên bản họp gia đình ngày 20/11/2013.

Xét thấy, bị đơn bà Nguyễn Thị Mai H không thuộc hàng thừa kế của cụ Lê Văn N2 và cụ Hà Thị N3 nên việc Toà án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật Tranh chấp về thừa kế tài sản (đòi lại di sản là quyền sử dụng đất) là không đầy đủ và không đúng với việc tự định đoạt khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp quyền sử dụng đất; tranh chấp về thừa kế tài sản; yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Toà án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[1.2] Về thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm: Ngày 15/9/2025, Hội đồng xét xử sơ thẩm Quyết định tạm ngừng phiên tòa và ấn định thời gian mở lại phiên tòa vào hồi 14 giờ ngày 25/9/2025. Tại phiên tòa ngày 25/9/2025, Thư ký phiên tòa ông Lương Văn D vắng mặt, Hội đồng xét xử ban hành Quyết định về việc thay đổi Thư ký phiên tòa số 01/2025/QĐ-TA ngày 25/9/2025 từ Thư ký Lương Văn D sang Thư ký Hà Văn T1 (không phải Thư ký dự khuyết) là không

đúng về mặt thẩm quyền quy định tại Điều 56 Bộ luật Tố tụng dân sự. Mặt khác, hồ sơ vụ án không có Quyết định phân công Hội thẩm nhân dân tiến hành giải quyết vụ án là vi phạm thủ tục tố tụng. Toà án cấp sơ thẩm nghiêm khắc rút kinh nghiệm.

[1.3] Về giao nộp tài liệu, chứng cứ và thu thập chứng cứ: Quá trình giải quyết vụ án, Toà án cấp sơ thẩm đã thông báo cho các đương sự quyền và nghĩa vụ giao nộp tài liệu, chứng cứ quy định tại Điều 96 Bộ luật Tố tụng dân sự; Toà án đã xác minh, thu thập chứng cứ; lấy lời khai của đương sự, người làm chứng; xem xét, thẩm định tại chỗ; trưng cầu giám định và định giá tài sản quy định tại các Điều 97, 98, 99, 101, 102, 103, 104 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét biên bản họp gia đình ngày 20/11/2013, về việc phân chia phần đất hương hỏa của gia đình cụ Lê Văn N2 và cụ Hà Thị N3, có sự tham gia của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất gồm ông Lê Văn N1, bà Lê Thị N, bà Lê Thị V, bà Lê Thị L, bà Lê Thị P, bà Lê Thị P1. Nội dung biên bản họp gia đình: *“Phần đất hương hỏa do cụ Lê Văn N2, cụ Hà Thị N3 đã mất để lại không có di chúc tài sản thừa kế chung của các con trai, gái. Tất cả mọi thành viên trong gia đình thống nhất thực hiện theo di nguyện của cụ ông, cụ bà như sau: Ông Lê Văn N1 là con trai trưởng duy nhất trong gia đình được thừa kế toàn bộ bìa đất số Q 898762 mang tên Lê Văn N2, cấp ngày 06/3/2000”*. Xét nội dung, hình thức biên bản họp gia đình ngày 20/11/2013 phù hợp với quy định của pháp luật, trên cơ sở tự nguyện, thống nhất của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Lê Văn N2, cụ Hà Thị N3 và được chính quyền địa phương cũng như Ủy ban nhân dân xác nhận. Tại thời điểm lập biên bản họp gia đình ngày 20/11/2013, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Lê Văn N2, cụ Hà Thị N3 đều nhất trí tự nguyện và không ai có ý kiến về nội dung phân chia quyền sử dụng đất trong biên bản họp gia đình. Mặt khác, tại biên bản làm việc của Toà án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La ngày 05/3/2019 đối với những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Lê Văn N2, cụ Hà Thị N3 đều khẳng định một lần nữa tính hợp pháp của biên bản họp gia đình ngày 20/11/2013 là ý trí tự nguyện của các thành viên tham gia. Các bên nhất trí lập văn bản ủy quyền toàn bộ phần di sản thừa kế cho ông Lê Văn N1 và xác nhận về việc không có tranh chấp đối với phần di sản thừa kế ông Lê Văn N1 được hưởng.

Nguyên đơn cho rằng: Năm 2013, do có sự tranh chấp với một số hộ gia đình đã mua đất của cụ Lê Văn N2 và cụ Hà Thị N3 nên anh chị em trong gia đình có thống nhất ủy quyền cho anh cả là Lê Văn N1 đứng ra đại diện để giải quyết tranh chấp. Biên bản họp gia đình ngày 20/11/2013 không phải nội dung nguyên đơn đã từng thống nhất thoả thuận để cho ông Lê Văn N1 toàn quyền sử dụng tài sản bố mẹ để lại. Di sản thừa kế của bố mẹ nguyên đơn để lại cho

anh chị em trong gia đình chưa thực hiện việc từ chối khai nhận cũng như chưa thống nhất chuyển phần thừa kế của mình cho ai nhưng không đưa ra được căn cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận.

Như vậy, kể từ thời điểm lập biên bản họp về việc phân chia phần đất hương hỏa gia đình ngày 20/11/2013, di sản của cụ Lê Văn N2, cụ Hà Thị N3 để lại là diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/3/2000 mang tên Lê Văn N2 đã chuyển thành khối tài sản chung, thống nhất giao cho ông Lê Văn N1 được quyền quản lý, sử dụng.

Đối với ý kiến của các đồng nguyên đơn cho rằng chỉ được ký vào biên bản họp để ông Lê Văn N1 đại diện gia đình tham gia tố tụng vào 02 vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất nhưng biên bản họp gia đình không thể hiện nội dung này nên không có căn cứ để chấp nhận. Mặt khác, Giấy uỷ quyền ngày 05/3/2019 ghi nội dung: *“Các bà Lê Thị N, Lê Thị P, Lê Thị L, Lê Thị P1 thống nhất uỷ quyền toàn bộ di sản thừa kế của bố mẹ để là ông Lê Văn N2, bà Hà Thị N3 để lại cho ông Lê Văn N1 được quyền quản lý, sử dụng mà không có tranh chấp về thừa kế...”*. Ngoài ra, việc ông Lê Văn N1 được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất còn được thể hiện tại Bản án đã có hiệu lực pháp luật gồm: Bản án dân sự phúc thẩm số 28/2019/DS-PT ngày 16/7/2019 của Toà án nhân dân tỉnh Sơn La; Bản án dân sự phúc thẩm số 42/2022/DS-PT ngày 26/9/2022 của Toà án nhân dân tỉnh Sơn La xác định bà Lê Thị P (chồng là Nguyễn Văn C) tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng không có ý kiến gì đối với diện tích đất mà ông Lê Văn N1 được quyền quản lý, sử dụng. Do diện tích đất tranh chấp không còn là di sản thừa kế nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.2] Về quá trình sử dụng đất: Các đương sự đều thừa nhận trên diện tích đất tranh chấp trước đây có phần nhà xây của cụ Hà Thị N3, sau đó được ông Lê Văn N1 tu sửa và cuối cùng là bà Nguyễn Thị Mai H sửa chữa bổ sung lại như hiện tại. Như vậy, sau khi cụ Hà Thị N3 chết, vợ chồng ông Lê Văn N1 là người trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất do cụ Lê Văn N2, cụ Hà Thị N3 để lại, không xảy ra tranh chấp với những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Lê Văn N2 và cụ Hà Thị N3.

[2.3] Tại hồ sơ vụ án thể hiện 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 01 Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều đề ngày 18/3/2022:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 18/3/2022, ghi nội dung: *“Bà Nguyễn Thị Thúy H1, ông Lê Văn N1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mai H diện tích 100 m², loại đất vườn (đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Lê Văn N2), tài sản trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4, giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, bên chuyển nhượng đã nhận đầy đủ số tiền trên”*. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có sự chứng kiến của bà Bùi Thị X và ông Phạm Văn S2.

Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 18/3/2022 giữa ông Lê Văn N1, bà Nguyễn Thị Thúy H1 (gọi tắt là bên A) với bà Nguyễn Thị Mai H (gọi tắt là bên B), ghi nội dung:

“Bên B chuyển quyền sử dụng đất cho bên A lô đất thuộc tiểu khu A, xã H, M, Sơn La. Bên trái giáp đất ông bà Thịnh X1, bên phải giáp đất ông bà Nhân Hồng, chiều rộng dọc theo quốc lộ 6 là 5m, chiều sâu 100m”.

“Bên A chuyển quyền sử dụng đất cho bên B với thửa đất và nhà trên đất tại tiểu khu N, xã H, thuộc bìa đất mang tên ông Lê Văn N2, số 00762/QSDĐ ngày 06/3/2000. Bên trái giáp đất nhà ông bà Huy T2, bên phải giáp đất nhà ông bà Xuân L1 với chiều rộng dọc theo đường là 4,5m, chiều dài tính từ mép đường sâu vào $20m + 1m = 21m$ (qua góc cây bưởi), cuối mảnh đất rộng 5m. Bên A có trách nhiệm sửa và xây thêm 01 phòng ngủ, 01 bếp; bên A chịu mọi chi phí này. Nếu sau này bên B không có nhu cầu sử dụng mảnh đất này thì phải chuyển nhượng cho bên A theo giá thị trường”. Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất có sự chứng kiến của bà Bùi Thị X.

Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 18/3/2022 nêu trên không được công chứng, chứng thực và đăng ký biến động theo quy định. Vợ chồng ông Lê Văn N1, bà Nguyễn Thị Thúy H1 và bà Nguyễn Thị Mai H đều thừa nhận diện tích đất hiện tại đang tranh chấp là do các bên đổi đất với nhau. Diện tích đất bà H đổi cho vợ chồng ông N1, bà H1 nguồn gốc là đất của Công ty TNHH N4 giao khoán với ông Nguyễn Văn T3, đã được Ủy ban nhân dân tỉnh S thu hồi của Công ty TNHH N4 - Sơn La giao cho Ủy ban nhân dân huyện M (cũ) quản lý, sử dụng theo quy hoạch; hiện nay chưa có phương án sử dụng đất được phê duyệt của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Ủy ban nhân dân huyện M (cũ) xác định, việc chuyển nhượng, chuyển đổi đất giữa các hộ gia đình, cá nhân chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong phần diện tích đất thu hồi bàn giao về địa phương nêu trên là không đảm bảo theo quy định của pháp luật về đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành. Như vậy, việc thực hiện quyền, nghĩa vụ của bên chuyển nhượng đất và bên nhận chuyển nhượng đất không đảm bảo, do đó Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/3/2022 giữa vợ chồng ông Lê Văn N1, bà Nguyễn Thị Thúy H1 với bà Nguyễn Thị Mai H chưa phát sinh hiệu lực theo quy định của pháp luật, vi phạm cả về mặt hình thức và nội dung nên không có căn cứ để công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/3/2022 giữa ông Lê Văn N1, bà Nguyễn Thị Thúy H1 với bà Nguyễn Thị Mai H.

[2.4] Đối với chi phí cải tạo, sửa chữa ngôi nhà cấp 4 của ông Lê Văn N1, bà Nguyễn Thị Thúy H1 và bà Nguyễn Thị Mai H. Do các đương sự không có yêu cầu nên Tòa án không xem xét. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông Lê

Văn N1, bà Nguyễn Thị Thúy H1 thanh toán phần giá trị cải tạo, xây dựng thêm theo định giá tài sản cho bà Nguyễn Thị Mai H là vượt quá yêu cầu của đương sự. Bà Nguyễn Thị Mai H và ông Lê Văn N1, bà Nguyễn Thị Thúy H1 có quyền khởi kiện bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

[3] Từ những nhận định phân tích nêu trên, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Mai H; chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn N1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Sơn La theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn; chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[4] Về án phí và chi phí tố tụng:

Đại diện nguyên đơn bà Lê Thị P1 tự nguyện chịu toàn bộ chi phí giám định và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện không được Toà án chấp nhận.

Bị đơn có yêu cầu phản tố bà Nguyễn Thị Mai H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Lê Văn N1 là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn có yêu cầu phản tố bà Nguyễn Thị Mai H; Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Lê Văn N1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Sơn La như sau:

1. Căn cứ Điều 117; Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị N, bà Lê Thị V, bà Lê Thị L, bà Lê Thị P, bà Lê Thị P1, về việc: Đề nghị xác định di sản của cụ Lê Văn N2 và cụ Hà Thị N3 đối với thửa đất bà Nguyễn Thị Mai H đang quản lý, sử dụng là di sản thừa kế của 06 anh em; buộc bà Nguyễn Thị Mai H và ông Lê Văn N1, bà Nguyễn Thị Thúy H1 phải trả lại nhà và đất.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Mai H, về việc: Yêu cầu công nhận hiệu lực của Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 18/3/2022 giữa ông Lê Văn N1, bà Nguyễn Thị Thúy H1 với bà

Nguyễn Thị Mai H; công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất của bà Nguyễn Thị Mai H.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn N1, về việc: Công nhận hiệu lực của Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 18/3/2022 giữa ông Lê Văn N1, bà Nguyễn Thị Thúy H1 với bà Nguyễn Thị Mai H; công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất của bà Nguyễn Thị Mai H.

- Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn N1: Công nhận hiệu lực của Biên bản họp gia đình về việc phân chia di sản thừa kế ngày 20/11/2013; ông Lê Văn N1 được quyền quản lý, sử dụng đối với toàn bộ thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q898762 ngày 06/3/2000 mang tên Lê Văn N2.

2. Về án phí và chi phí tố tụng: Căn cứ khoản 1 Điều 26; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 6 Điều 15; khoản 2 Điều 29 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, lệ phí Tòa án:

Nguyên đơn bà Lê Thị P1 tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

Nguyên đơn bà Lê Thị N, bà Lê Thị V, bà Lê Thị L, bà Lê Thị P, bà Lê Thị P1 phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0002374 ngày 15/01/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 - Sơn La).

Miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho bị đơn bà Nguyễn Thị Mai H. Hoàn trả cho bị đơn bà Nguyễn Thị Mai H số tiền 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0000488 ngày 20/10/2025 tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 - Sơn La.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn N1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Lê Văn N1 số tiền 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0000489 ngày 20/10/2025 tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 - Sơn La.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án (ngày 12/01/2026).

“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 thỏa 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,

7, 7^a, 7^b và 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:

- VKS nhân dân tỉnh Sơn La;
- TAND khu vực 4 – Sơn La;
- Thi hành án dân sự tỉnh Sơn La;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Tuấn Minh

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Điêu Thị Kim Liên

Đỗ Tuấn Long

Phạm Tuấn Minh

