

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 22 /2026/DS-PT

Ngày 16 - 01 - 2026

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, chia di sản thừa kế

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: Ông Bùi Quốc Hà.

Các Thẩm phán: Ông Y Phi Kbuôr.

Ông Nguyễn Văn Hồng.

- **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 Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 16 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: 346/2025/TLPT-DS ngày 15/10/2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chia di sản thừa kế*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2025/DS-ST ngày 18/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 437/2025/QĐ-PT ngày 02/12/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 396/2025/QĐ-PT ngày 25/12/2025, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Bùi Thị Kim V; địa chỉ: Số B Thôn C, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là: Số B Thôn C, phường E, tỉnh Đắk Lắk); Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành L; địa chỉ: Số A P, phường T, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 13/9/2024); Có mặt.

2. **Bị đơn:** Bà Trần Thị Thu L1; địa chỉ: Hẻm F N, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là: Hẻm F N, phường T, tỉnh Đắk Lắk); Hiện đang chấp hành án tại Trại giam G - Bộ C; địa chỉ: Xã Đ, huyện M, tỉnh Gia Lai (Nay là: Xã H, tỉnh Gia Lai) – Từ chối nhận văn bản tố tụng và vắng mặt tại phiên tòa.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Đinh Thị Bảo H; địa chỉ: Số B Thôn C, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là: Số B Thôn C, phường E, tỉnh Đắk Lắk); Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Nguyễn Thành L; địa chỉ: Số A P, phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là: Số A P, phường T, tỉnh Đắk Lắk); Có mặt.

3.2. Ông Bùi Văn P, bà Hà Thị N; địa chỉ: Số H, thôn C, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là: Số H, thôn C, phường E, tỉnh Đắk Lắk); Có mặt.

3.3. Bà Đinh Ý N1; Vắng mặt.

3.4. Bà Đinh Ý N2; Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Hẻm F N, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là: Hẻm F N, phường T, tỉnh Đắk Lắk).

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Bùi Thị Kim V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết, nguyên đơn bà Bùi Thị Kim V có đại diện ủy quyền là ông Nguyễn Thành L trình bày:

Về nguồn gốc đất: Ông Bùi Văn P và ông Đinh Công S (chồng bà Bùi Thị Kim V) đã có giấy mua bán đất viết tay vào ngày 15/5/1998; Đơn xin xác nhận nguồn gốc đất có xác nhận của thôn trưởng thôn C, xã E, thành phố B; Bản tường trình về nguồn gốc sử dụng đất được 11 người dân tại địa phương biết rõ về nguồn gốc sử dụng đất của ông S và bà V làm chứng, được trưởng thôn ký xác nhận; Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cung cấp thể hiện thửa đất số 47, tờ bản đồ 41, thuộc thôn C, xã E, thành phố B.

Thực tế sử dụng: Kể từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1998 đến đầu năm 2021, ông Bùi Văn S1 và bà Bùi Thị Kim V sử dụng canh tác, quản lý ổn định không có tranh chấp. Đầu năm 2021, vì khó khăn trong cuộc sống nên bà V có đi thành phố Hồ Chí Minh làm ăn, bà Trần Thị Thu L1 đã tự lén chiếm toàn bộ diện tích đất bà V đã sử dụng ổn định như trình bày ở trên. Đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/1998 giữa ông Bùi Văn P và ông Đinh Công S. Buộc bà Trần Thị Thu L1 trả lại phần diện tích đất lén chiếm theo kết quả đo đạc là 202,3m² và yêu cầu chia di sản thừa kế phần diện tích đất này cho bà V và con gái là Đinh Thị Bảo H theo quy định pháp luật, do ông S đã chết vào năm 2013. Hàng thừa kế thứ nhất của ông S ngoài bà V và bà H thì không còn ai khác.

Đối với toàn bộ cây trồng trên đất do bà L1 trồng nên nguyên đơn đồng ý khấu trừ giá trị tiền cây theo kết quả định giá cho bà L1.

Tại biên bản lấy lời khai, bị đơn bà Trần Thị Thu L1 trình bày:

Năm 1994, vợ chồng tôi là Trần Thị Thu L1 và Đinh Tuấn N3 có nhận chuyển nhượng 01 quyền sử dụng đất của ông Bùi Văn P diện tích 4.210m² tại thôn C, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Sau đó chúng tôi đã được cấp GCNQSDĐ vào năm 1995, tôi không nhớ số thửa đất và số tờ bản đồ. Tại thôn C, xã E tôi chỉ có 01 thửa đất nêu trên. Vợ chồng tôi đã quản lý, sử dụng và trồng cà phê trên đất từ năm 1994 cho tới nay không tranh chấp với ai. Phần đất của ông Đinh Công S và bà Bùi Thị Kim V không tiếp giáp với phần đất của tôi.

Tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà V cho rằng tôi lấn chiếm đất của bà V. Phần đất này thuộc diện tích đất của tôi đã được cấp GCNQSDĐ năm 1995; khi ông N3 và ông S còn sống, gia đình tôi có cho ông S mượn để trồng bắp, sau khi ông S không trồng nữa thì tôi đã lấy lại để trồng cà phê từ năm 2013 cho tới nay không tranh chấp với ai, khi ông S còn sống cũng không tranh chấp gì với nhau, thời điểm tôi cho ông S mượn đất ông S chưa lấy bà V. Hiện nay, ông Đinh Tuấn N3 đã chết, hàng thừa kế thứ nhất của ông N3 gồm tôi, 02 con là Đinh Ý N1 và Đinh Ý N2, ngoài ra không còn ai khác. Toàn bộ tài sản trên do tôi quản lý sử dụng, không cầm cố thế chấp cho ai, không liên quan tới ai khác. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn P và bà Hà Thị N trình bày:

Trước đây tôi có một phần diện tích đất khai hoang năm 1981, không nhớ rõ diện tích cụ thể, thời điểm đó cũng chưa được cấp GCNQSDĐ. Đến ngày 15/5/1998, tôi có chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông Đinh Công S, hai bên chỉ viết giấy nhượng đất không thể hiện diện tích mà thể hiện phần đất chuyển nhượng nằm ở kế phần đất của ông Đinh Tuấn N3, không nhớ diện tích cụ thể là bao nhiêu. Trước đó, tôi có chuyển nhượng cho ông N3 4.000m² và cho thêm 01 hàng cà phê, thời gian chuyển nhượng không nhớ rõ, tôi đã bàn giao đất cho ông N3 quản lý sử dụng, các bên không tranh chấp cho tới nay. Phần đất tôi chuyển nhượng cho ông S là kế phần đất tôi chuyển nhượng cho ông N3. Đối với diện tích đất chuyển nhượng cho ông S tôi cũng đã bàn giao từ năm 1998 cho tới nay, không tranh chấp gì.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi và ông Đinh Công S ngày 15/5/1998 thì tôi đồng ý và không có ý kiến gì. Đối với phần đất mà nguyên đơn đang tranh chấp đối với bà L1 và đã tiến hành đo đạc thì không phải là phần đất tôi chuyển nhượng cho ông S vào năm 1998, phần đất tôi chuyển nhượng là phần đất khác. Theo tôi được biết, sau khi ông S chết thì bà V không canh tác thửa đất này và phần diện tích đất này gia đình ông N3 đang trồng cà phê.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Ngọc H1 trình bày:

Bà Đinh Thị Ngọc H1 là con ruột của ông Đinh Công S và bà Bùi Thị Kim V. Phần diện tích đất 202,3m² là tài sản của bố mẹ bà H1; bà H1 được biết ông S, bà V là người trực tiếp canh tác ổn định phần diện tích đất này. Đến năm 2021 do kinh tế khó khăn, diện tích đất canh tác ít nên bà H1 và bà V đi làm thuê ở thành phố Hồ Chí Minh, sau này được biết bà Trần Thị Thu L1 lấn chiếm phần diện tích đất này. Bà V đã yêu cầu bà L1 trả lại phần diện tích đất lấn chiếm nhưng bà L1 không đồng ý. Do đó, đề nghị Tòa án chấp nhận khởi kiện của bà V để buộc bà L1 trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm cho bà V.

Về yêu cầu chia di sản thừa kế: Bà H1 để lại cho bà Bùi Thị Kim V toàn quyền sử dụng sau khi Tòa án giải quyết xong.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Ý N1 trình bày: Tôi là con gái của bà Trần Thị Thu L1 và ông Đinh Tuấn N3. Hiện nay, ông N3 đã chết, bà L1 đang bị tạm giam tại Phân trại tạm giam khu vực thành phố B. Đối với phần đất tranh chấp theo tôi được biết là của mẹ tôi đang quản lý và trước đây do bố tôi quản lý từ năm 1995. Tôi xác định tài sản trên là của mẹ tôi, không liên quan gì tới tôi.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2025/DS-ST ngày 18/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 203 Luật đất đai; Điều 394, Điều 400, Điều 705 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 27 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. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Kim V về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy nhượng đất) ngày 15/5/1998 giữa ông Bùi Văn P với ông Đinh Công S; yêu cầu bà Trần Thị Thu L1 trả lại phần diện tích đất lấn chiếm là 202,3m² và yêu cầu chia di sản thừa kế đối với diện tích đất 202,3m², tại thôn C, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Bùi Thị Kim V phải chịu chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 14.270.000 đồng (Đã chi phí xong).

3. Về án phí: Bà Bùi Thị Kim V phải chịu 900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 800.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp (Ông Nguyễn Thành L nộp thay) theo biên lai thu số 0001281 ngày 16/4/2025 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). Bà Bùi Thị Kim V còn phải nộp 100.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 29/8/2025, nguyên đơn bà Bùi Thị Kim V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Bùi Thị Kim V giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và 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 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Bùi Thị Kim V; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2025/DS-ST ngày 18/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk.

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 nguyên đơn bà Bùi Thị Kim V làm trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Đối với bị đơn bà Trần Thị Thu L1 vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm do hiện đang chấp hành án tại Trại giam G - Bộ C. Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng nhưng bà L1 từ chối nhận văn bản tố tụng của Tòa án. Tại cấp sơ thẩm bà L1 đã có đơn xin giải quyết vắng mặt, sau khi xét xử sơ thẩm bà L1 không kháng cáo. Do đó, HĐXX quyết định xử vắng mặt bị đơn.

[2] Xét nội dung đơn khởi kiện và đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Bùi Thị Kim V, Hội đồng xét xử xét thấy:

Giấy nhượng đất ngày 15/5/1998 giữa ông Bùi Văn P với ông Đinh Công S là giấy viết tay, không có công chứng, chứng thực theo quy định và không được xác nhận của chính quyền địa phương. Ông P xác định ngày 15/5/1998 có chuyển nhượng cho ông S 01 diện tích đất nhưng không biết diện tích là bao nhiêu, không ghi vị trí tứ cận của lô đất trong giấy nhượng đất và cũng không xác định được vị trí tứ cận của lô đất đã chuyển nhượng cho ông S, mà chỉ nhớ sát có vị trí sát dưới chân đất rẫy mà ông P đã chuyển nhượng cho ông Đinh

Tuấn N3 (Là chồng bà Trần Thị Thu L1). Tại biên bản đo đạc kỹ thuật thửa đất và tại phiên tòa sơ thẩm, ông P lại cho rằng vị trí phần đất đang tranh chấp 202,3m² không phải là diện tích đất ông P đã chuyển nhượng cho ông S năm 1998, mà đây là phần đất ông P đã cho thêm ông S. Nhưng ông P không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho trình bày của mình. Phiếu xác nhận kết quả đo đạc do bà V cung cấp thể hiện đơn vị thi công là Chi nhánh Văn phòng Đ, đo đạc theo yêu cầu của bà V và bà V là người chỉ dẫn mốc ranh giới để đo đạc, tuy nhiên phiếu kết quả đo đạc này không có xác nhận của đơn vị thi công và không được các chủ sử dụng đất liên kề ký xác nhận, nên không có giá trị là chứng cứ chứng minh về hiện trạng sử dụng đất cũng như nguồn gốc đất là của bà V.

Đồng thời, diện tích 202,3m² đất đang tranh chấp nằm trong thửa đất số 70, tờ bản đồ số 16 (Số thửa mới là 48, tờ bản đồ mới số 41), đã được UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ số H 116750 cho hộ ông Đinh Tuấn N3 từ ngày 23/11/1995, ngày 08/8/2024 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ chỉnh lý biến động thừa kế cho bà Trần Thị Thu L1. Gia đình bà L1 đã quản lý, sử dụng diện tích đất này ổn định, không có tranh chấp từ đó đến nay.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, xét thấy chưa có đủ cơ sở để xác định nguồn gốc đất tranh chấp là của bà V. Tòa án cấp sơ thẩm bác toàn bộ đơn khởi kiện của bà V là có căn cứ, đúng pháp luật. HĐXX phúc thẩm quyết định không chấp nhận kháng cáo của bà V, mà cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm là phù hợp.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Bùi Thị Kim V phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Bùi Thị Kim V.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2025/DS-ST ngày 18/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk.

[2] Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 203 Luật đất đai; Điều 394, Điều 400, Điều 705 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 27, khoản 1 Điều 29 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:

[2.1] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Kim V về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy nhượng đất) ngày 15/5/1998 giữa ông Bùi Văn P với ông Đinh Công S; yêu cầu bà Trần Thị Thu L1 trả lại phần diện tích đất lấn chiếm là 202,3m² và yêu cầu chia di sản thừa kế đối với diện tích đất 202,3m², thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ 41, tại thôn C, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là: Thôn C, phường E, tỉnh Đắk Lắk).

[2.2] Về chi phí tố tụng: Bà Bùi Thị Kim V phải chịu 14.270.000 đồng tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là (Đã chi phí xong).

[2.3] Về án phí:

[2.3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Bùi Thị Kim V phải chịu 900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 800.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp (Ông Nguyễn Thành L nộp thay) theo biên lai thu số 0001281 ngày 16/4/2025 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). Bà Bùi Thị Kim V còn phải nộp 100.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[2.3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Bùi Thị Kim V phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp (Ông Nguyễn Thành L nộp thay) theo biên lai thu số 0000896 ngày 22/9/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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 Đắk Lắk;
- TAND khu vực 1 – Đắk Lắk;
- Phòng THADS Khu vực 1 – Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Bùi Quốc Hà

