

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **64/2026/DS-PT**
Ngày: 29 - 01 - 2026
V/v “Chia di sản thừa kế”

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

**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 toà: Ông Y Phi Kbuôr

Các Thẩm phán: Ông Lê Trúc Lâm và ông Nguyễn Việt Hùng

Thư ký phiên toà: Bà Hoàng Thị Kim Duyên – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên toà: Ông Phan Văn Công - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 464/TLPT-DS ngày 13 tháng 11 năm 2025 về việc “Chia di sản thừa kế”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 118/2025/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân Khu vực 1 – Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 22/2026/QĐ-PT ngày 06/01/2026 giữa các đương sự;

*** Nguyên đơn:**

1. Bà Bùi Thị H, sinh năm 1970 – Có mặt

2. Bà Bùi Thị P1 – Có mặt

Đều trú tại: Tổ dân phố 3 (cũ thuộc xã H), phường T, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hoàng Thanh T.

Địa chỉ: Số nhà 282 đường L, phường B, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

*** Bị đơn:**

1. Bà Bùi Thị H1, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Tổ dân phố 3 (cũ thuộc xã H), phường T, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

2. Ông Bùi Văn L.

Địa chỉ: Tổ dân phố 3 (cũ thuộc xã H), phường T, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

3 Ông Bùi Văn L1.

Địa chỉ: Tổ dân phố 3 (cũ thuộc xã H), phường T, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

4. Bà Bùi Thị H2.

Địa chỉ: Tổ dân phố 3 (cũ thuộc xã H), phường T, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà Bùi Thị M.

Địa chỉ: Tổ dân phố 3 (cũ thuộc xã H), phường T, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

2. Ông Trương Viết T1

3. Bà Nguyễn Thụy Vũ Q

Đều trú tại: Tổ dân phố 3 (cũ thuộc xã H), phường T, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền bà M, ông T1, bà Q: Bà Hoàng Thanh T.

Địa chỉ: Số nhà 282 đường L, phường B, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

4. Bà Bùi Thị H3.

Địa chỉ: 245 thôn C, phường E, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

5. Ông Trịnh Công S.

Địa chỉ: 39 Y, phường T, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt.

6. UBND phường T.

Địa chỉ: đường P, phường T, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt.

7. Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh Đắk Lắk(trước đây là Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk Nông nghiệp.

Địa chỉ: 46 Phan Bội Châu, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn M1.

Địa chỉ: 358 T, phường T, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt.

8. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B (Nay là chi nhánh Khu vực Buôn Ma Thuột).

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn M1.

Địa chỉ: 358 T, phường T, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt.

9. Văn phòng Công chứng Đ.

Địa chỉ: 38 N, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Đặng Miên T.

Địa chỉ: 36 N, phường B, tỉnh Đắk Lắk – Văng mặt.

10. Văn phòng Công chứng T.

Địa chỉ: 49 Lê Thánh Tông, phường B, tỉnh Đắk Lắk – Văng mặt.

11. Phòng Công chứng số 1 tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Trọng Việt T.

Địa chỉ: 04 T, phường B, tỉnh Đắk Lắk – Văng mặt.

12. Bà Phạm Thị T.

Địa chỉ: Tổ dân phố 3 (cũ thuộc xã H), phường T, tỉnh Đắk Lắk – Văng mặt.

13. Ông Nguyễn Văn M2 (Văng mặt) và bà Phạm Thị T3 (Văng mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố 3 (cũ thuộc xã H), phường T, tỉnh Đắk Lắk.

14. Bà Đinh Thị L1 G.

Địa chỉ: Tổ dân phố 3 (cũ thuộc xã H), phường T, tỉnh Đắk Lắk – Văng mặt.

15. Cháu Bùi Mỹ H, sinh năm 2013 và cháu Bùi Mỹ H4, sinh năm 2010 (Văng mặt).

Người giám hộ: Bà Bùi Thị H1.

Địa chỉ: Tổ dân phố 3 (cũ thuộc xã H), phường T, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

* Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Bùi Thị H, bà Bùi Thị P1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị M, bà Nguyễn Thụy Vũ Q.

* Kháng nghị: Quyết định kháng nghị số 931/QĐKNPT-VKS-DS ngày 17/10/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Bùi Thị H, bà Bùi Thị P1 trình bày:** Bố mẹ của nguyên đơn là cụ Bùi Văn M (chết năm 1982) và cụ Nguyễn Thị D (chết năm 1997), có 09 người con gồm: bà Bùi Thị C (chết năm 1983), bà Bùi Thị H2, bà Bùi Thị M, ông Bùi Văn L, ông Bùi Văn L2 (chết năm 2022), bà Bùi Thị P1, ông Bùi Văn L1, bà Bùi Thị H và bà Bùi Thị H3.

Khi cha mẹ của nguyên đơn còn sống đã khai hoang một thửa đất tại địa chỉ thôn 3, xã H, TP. B, tỉnh Đắk Lắk và cả gia đình cùng sinh sống, cư trú ổn định và cùng đóng góp công sức vào việc canh tác, trồng trọt trên thửa đất này.

Ngày 28/11/1995 được UBND thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSD đất số: D 0444752 cho Hộ Nguyễn Thị D, thửa đất số: 336; Tờ bản đồ số: 6; Diện tích 1430 m², trong đó có 400 m² đất ở và 1030 m² đất trồng cây hàng năm khác, tại địa chỉ thôn

3, xã H, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Trên đất có một ngôi nhà gỗ khoảng 30 m². Tại thời điểm cấp GCNQSD đất, trong hộ có 06 người gồm: 1. Cụ Nguyễn Thị D (là chủ hộ), 2. ông Bùi Văn L, 3. ông Bùi Văn L2, 4. bà Bùi Thị P1, 5. ông Bùi Văn L1 và bà Bùi Thị H.

Năm 1982 cụ Bùi Văn M chết, không có di chúc.

Năm 1997 cụ Nguyễn Thị D chết không để lại di chúc.

Ngày 24/5/ 2005 thì Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AC 361355 cho Hộ ông Bùi Văn L2. Tại thời điểm cấp GCNQSD đất, trong hộ có 07 người gồm: 1. Ông Bùi Văn L2 (chủ hộ), 2. ông Bùi Văn L, 3. Ông Bùi Văn L1, 4. Bà Bùi Thị P1, 5. bà Bùi Thị H, 6. Anh Trương Viết T1 (con của bà P), 7. Chị Nguyễn Thị Vũ Q (con gái của bà Bùi Thị C (đã chết).

Năm 2021 thì ông Bùi Văn L2 lâm bệnh nặng và đến ngày 10/03/2022 thì ông L2 qua đời. Sau khi ông Bùi Văn L2 qua đời được vài tháng thì bà Bùi Thị H vợ ông L2 đã tiến hành làm thủ tục kê khai thừa kế và có gọi các nguyên đơn đến ký giấy để làm thừa kế QSD đất từ ông L2 sang cho bà H đứng tên nhưng các nguyên đơn không ký nhưng không biết bằng cách nào bà H vợ ông L2 vẫn làm được thủ tục thừa kế quyền sử dụng đất từ Hộ ông L2 sang cho mình, sau đó tiếp tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn M2 và bà Phạm Thị T3. Lúc này các nguyên đơn mới biết được thừa đất đứng tên Hộ ông L2 có diện tích 1430 m², trong đó có 400 m² đất ở và 1030 m² đất trồng cây hàng năm khác đã bị bốn ông bà gồm bà Bùi Thị H2, ông Bùi Văn L, ông Bùi Văn L1 và ông Bùi Văn L2 đã tự ý chia đất với nhau từ năm 2011 và tự ý bán cho nhiều người khác. Vì vậy, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn theo quy định của pháp luật, nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết những yêu cầu sau:

Yêu cầu thứ nhất: Chia tài sản chung của hộ gia đình và chia thừa kế di sản của cụ Nguyễn Thị D theo quy định của pháp luật đối với các thừa đất sau:

- Thừa đất số: 256; Tờ bản đồ số: 60; Diện tích: 449,5 m², trong đó có 100,0 m² đất ở và 349,5 m² đất trồng cây hàng năm khác, tại địa chỉ thôn 3, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, Giấy chứng nhận số: DL 520422 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 07/6/2023 cho bà Bùi Thị H (vợ của ông L2, chết năm 2022).

- Thừa đất số: 336A; Tờ bản đồ số: 6; Diện tích: 216,0 m², trong đó có 75,0 m² đất ở và 141,0 m² đất trồng cây hàng năm khác, tại địa chỉ thôn 3, xã H, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, Giấy chứng nhận số: BG 641316 do UBND thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 30/12/2011 cho ông Bùi Văn L.

- Thừa đất số: 336C; Tờ bản đồ số: 6; Diện tích: 284,0 m², trong đó có 75,0 m² đất ở và 209,0 m² đất trồng cây hàng năm khác tại địa chỉ thôn 3, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, Giấy chứng nhận số: BG 641317 do UBND thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 30/12/2011 cho ông Bùi Văn L1.

- Thừa đất số: 336B; Tờ bản đồ số: 6; Diện tích: 294,0 m², trong đó có 75,0 m² đất ở và 219,0 m² đất trồng cây hàng năm khác tại địa chỉ thôn 3, xã H, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, Giấy chứng nhận số: BG 641314 do UBND thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 30/12/2011 cho bà Bùi Thị H2.

Yêu cầu thứ hai: Huỷ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất do UBND thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp cho các bị đơn gồm:

- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: DL 520422 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 07/6/2023 cho bà Bùi Thị H (vợ của ông L2).

- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: BG 641316 do UBND thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 30/12/2011 cho ông Bùi Văn L.

- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: BG 641317 do UBND thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 30/12/2011 cho ông Bùi Văn L1.

- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: BG 641314 do UBND thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 30/12/2011 cho bà Bùi Thị H2.

Yêu cầu thứ ba: Đề nghị Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu đối với các hợp đồng sau:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn L1 và ông Trịnh Công S;

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn L2 và bà Phạm Thị T;

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị H (bị đơn) với ông Nguyễn Văn M2, bà Phạm Thị T3.

Đối với yêu cầu này đại diện cho phía nguyên đơn tôi xin rút toàn bộ yêu cầu này.

Yêu cầu thứ tư: Tuyên vô hiệu giấy khước từ nhận di sản thừa kế lập ngày 24/12/2000.

*** Bị đơn bà Bùi Thị H trình bày:** Tôi là vợ của ông Bùi Văn L2 (đã chết) chúng tôi lấy nhau từ năm 2012, chồng tôi mất để lại cho tôi phần di sản 449,5m² nhưng trong đó khi chồng tôi mắc bệnh hiểm nghèo đã bán cho ông bà Nguyễn Văn M2 và Phạm Thị T3 với diện tích là 5m² x 20m², giờ còn lại diện tích 347,6m². Trong đó bà Bùi Thị H, nguyên đơn đang sử dụng 92,6m², có chiều rộng 4,27m và chiều dài hơn 20m đối với phần diện tích này, Bà H nguyên đơn đã xây dựng nhà ở. Hiện nay, Bà Bùi Thị H nguyên đơn cùng bà Bùi Thị P1 khởi kiện đòi chia lại hết toàn bộ tài sản thuộc thửa đất 336, tờ bản đồ số 6, tổng diện tích trước đây là 1.430m² là không có căn cứ, bản thân các bên trước đây đã khước từ nhận di sản từ cụ Bùi Văn M và cụ Nguyễn Thị D, để cho chồng tôi là Bùi Văn L2 là người nhận.

Đối với phần diện tích bà H đang sử dụng có tổng diện tích theo biên bản đo đạc hiện trạng thực tế 92,6m² do Công ty TNHH đo đạc, tư vấn nông L nghiệp Đ thực hiện tôi không có ý kiến gì. Đối với một phần thửa đất tôi được nhận từ ông L2 tôi đã bán cho vợ chồng ông M2 và bà T3.

Nay việc bà H khởi kiện tôi cùng với bà H2, ông L, ông L1 là không có căn cứ và tôi đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị H và bà Bùi Thị P1.

*** Bị đơn bà Bùi Thị H2 trình bày:** Đối với thửa đất 336, tờ bản đồ số 6, đất có tổng diện tích trước đây là 1.430m² là tài sản của bố mẹ tôi là Bùi Văn M và cụ Nguyễn Thị D. Vào năm 1995 tôi đã mua từ bố mẹ tôi một phần diện tích và tôi đã xây dựng nhà ở cho đến nay và một phần tôi tặng cho con gái tôi là Đinh Thị L1 G, sau này đã được ông Bùi Văn L2 là chồng của bà H hợp thức hóa thủ tục và chuyển nhượng lại cho tôi, chứ không có việc tôi được nhận tài sản này từ bố mẹ tôi hay ông L2. Đối với tài sản này chúng tôi đã hợp thống nhất với anh em trong gia đình bằng văn bản khước từ tài sản ngày 14/4/2000 có xác nhận của UBND xã H và chúng tôi đều thống nhất cho em tôi là ông Bùi Văn L2 được nhận quản lý sử dụng. Nay việc bà H khởi kiện tôi cùng với bà H, ông L, ông L1 là không có căn cứ và tôi đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị H và bà Bùi Thị P1.

*** Bị đơn ông Bùi Văn L trình bày:** Đối với thửa đất 336, tờ bản đồ số 6, đất có tổng diện tích trước đây là 1.430m² là tài sản của bố mẹ tôi là Bùi Văn M và cụ Nguyễn Thị D. Sau khi bố mẹ tôi mất anh em chúng tôi đã hợp thống nhất trong gia đình bằng văn bản khước từ tài sản ngày 14/4/2000 có xác nhận của UBND xã H và chúng tôi đều thống nhất cho em tôi là ông Bùi Văn L2 được nhận quản lý sử dụng. Hiện nay, đối với một phần tài sản này tôi đang quản lý và sử dụng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tổng diện tích đất đo đạc thực tế phần tôi sử dụng theo trích lục bản đồ kết quả đo đạc ngày 22/7/2024 của Công ty TNHH đo đạc tư vấn Nông L nghiệp Đ có tổng diện tích là 322,5m².

Nay bà H cùng bà P khởi kiện tôi cùng với bà H, ông L1 là không có căn cứ và tôi đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị H và bà Bùi Thị P1.

*** Bị đơn ông Bùi Văn L1 trình bày:** Đối với thửa đất 336, tờ bản đồ số 6, đất có tổng diện tích trước đây là 1.430m² là tài sản của bố mẹ tôi là Bùi Văn M và cụ Nguyễn Thị D. Sau khi bố mẹ tôi mất anh em chúng tôi đã hợp thống nhất trong gia đình bằng văn bản khước từ tài sản ngày 14/4/2000 có xác nhận của UBND xã H và chúng tôi đều thống nhất cho em tôi là ông Bùi Văn L2 được nhận quản lý sử dụng. Hiện nay, đối với một phần tài sản này tôi đang quản lý và sử dụng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, một phần thửa đất tôi đã bán cho ông Trịnh Công S. Tổng diện tích tôi đất đo đạc thực tế phần tôi sử dụng theo trích lục bản đồ kết quả đo đạc ngày 22/7/2024 của Công ty TNHH đo đạc tư vấn Nông L nghiệp Đ có tổng diện tích là 157,6m².

Nay bà H cùng bà P khởi kiện tôi cùng với bà H, ông L là không có căn cứ và tôi đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị H và bà Bùi Thị P1.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị M trình bày:** Đối với thửa đất 336, tờ bản đồ số 6, đất có tổng diện tích trước đây là 1.430m² là tài sản của bố mẹ tôi là Bùi Văn M và cụ Nguyễn Thị D. Vào năm 2000 chúng tôi có làm văn bản khước từ nhưng chỉ khước từ một phần tài sản của mẹ tôi. Nay bà H cùng bà P khởi kiện để chia lại toàn bộ tài sản thì tôi đồng ý và đề nghị Tòa án chia lại toàn bộ tài sản trên.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị H3 trình bày:** Đối với việc bà H, bà P khởi kiện yêu cầu chia lại tài sản của bố mẹ tôi không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với bà H2 phần đất của bà đang quản lý sử dụng là mua của bố mẹ tôi, không phải được cho nhận từ ông L2.

*** Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thụy Vũ Q và ông Trương Viết T1 trình bày:** Bố mẹ của nguyên đơn là cụ Bùi Văn M (chết năm 1982) và cụ Nguyễn Thị D (chết năm 1997), có 09 người con gồm: bà Bùi Thị C (chết năm 1983), bà Bùi Thị Hồng, bà Bùi Thị M, ông Bùi Văn L, ông Bùi Văn L2 (chết năm 2022), bà Bùi Thị P1, ông Bùi Văn L1, bà Bùi Thị H và bà Bùi Thị H3.

Khi cha mẹ của nguyên đơn còn sống đã khai hoang một thửa đất tại địa chỉ thôn 3, xã H, TP. B, tỉnh Đắk Lắk và cả gia đình cùng sinh sống, cư trú ổn định và cùng đóng góp công sức vào việc canh tác, trồng trọt trên thửa đất này.

Ngày 28/11/1995 được UBND thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSD đất số: D 0444752 cho Hộ Nguyễn Thị D, thửa đất số: 336; Tờ bản đồ số: 6; Diện tích 1430 m², trong đó có 400 m² đất ở và 1030 m² đất trồng cây hàng năm khác, tại địa chỉ thôn 3, xã H, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Trên đất có một ngôi nhà gỗ khoảng 30 m². Tại thời điểm cấp GCNQSD đất, trong hộ có 06 người gồm: 1. Bà Nguyễn Thị Ri (là chủ hộ), 2. ông Bùi Văn L, 3. ông Bùi Văn L2, 4. bà Bùi Thị P1, 5. ông Bùi Văn L1 và bà Bùi Thị H.

Năm 1982 cụ Bùi Văn M chết, không có di chúc.

Năm 1997 cụ Nguyễn Thị D chết không để lại di chúc.

Ngày 24/5/2005 thì Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AC 361355 cho Hộ ông Bùi Văn L2. Tại thời điểm cấp GCNQSD đất, trong hộ có 07 người gồm: 1. Ông Bùi Văn L2 (chủ hộ), 2. ông Bùi Văn L, 3. Ông Bùi Văn L1, 4. Bà Bùi Thị P1, 5. bà Bùi Thị H, 6. Anh Trương Viết T1 (con của bà P), 7. Chị Nguyễn Thụy Vũ Q (con gái của bà Bùi Thị C (đã chết)).

Năm 2021 thì ông Bùi Văn L2 lâm bệnh nặng và đến ngày 10/03/2022 thì ông L2 qua đời. Sau khi ông Bùi Văn L2 qua đời được vài tháng thì bà Bùi Thị H vợ ông L2 đã tiến hành làm thủ tục kê khai thừa kế và có gọi các nguyên đơn đến ký giấy để

làm thừa kế QSD đất từ ông L2 sang cho bà H đứng tên nhưng các nguyên đơn không ký nhưng không biết bằng cách nào bà H vợ ông L2 vẫn làm được thủ tục thừa kế quyền sử dụng đất từ Hộ ông L2 sang cho mình, sau đó tiếp tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn M2 và bà Phạm Thị T3. Lúc này các nguyên đơn mới biết được thừa đất đứng tên Hộ ông L2 có diện tích 1.430 m², trong đó có 400 m² đất ở và 1030 m² đất trồng cây hàng năm khác đã bị bốn ông bà gồm bà Bùi Thị H2, ông Bùi Văn L, ông Bùi Văn L1 và ông Bùi Văn L2 đã tự ý chia đất với nhau từ năm 2011 và tự ý bán cho nhiều người khác. Vì vậy, ông Thống và bà Q đồng ý theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án giải quyết chia lại toàn bộ di sản của cụ M và cụ Di.

**** Quá trình làm việc người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cháu Bùi Mỹ H và cháu Bùi Mỹ H4 trình bày:***

Cháu là con của ông Nguyễn Văn L2 và mẹ là Bùi Thị H1, đối với tài sản tranh chấp này cháu không đóng góp và cũng không ý kiến gì nên từ chối tham gia kiện tụng.

**** Quá trình làm việc đại diện Văn phòng Công chứng Đ trình bày:***

Ngày 29/12/2022 bà Bùi Thị H và các đồng thừa kế theo pháp luật của ông Bùi Văn L2, sinh năm 1968, chết ngày 10/03/2022 đến Văn phòng công chứng Đ để yêu cầu công chứng “ Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế” để phân chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BG 641412, số vào sổ do UBND thành phố B cấp ngày 30/12/2011. (thửa đất số 336, tờ bản đồ số 6; diện tích 520m²); địa chỉ thửa đất tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Sau khi thực hiện thủ tục niêm yết, ngày 05/4/2023 các đồng thừa kế theo pháp luật của ông Bùi Văn L2 đã thực hiện ký Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế. Công chứng viên Văn phòng công chứng đã kiểm tra hồ sơ, giải thích rõ cho các bên về quyền và nghĩa vụ của mình khi tiến hành ký Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế. Khi ký Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, các đồng thừa kế hoàn toàn tự nguyện, đã đọc và đồng ý toàn bộ nội dung của Văn bản, cam kết không bỏ sót người thừa kế và đã ký tên vào Văn bản thỏa thuận trước mặt công chứng viên. Tại thời điểm công chứng, các bên ký kết văn bản có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Ông Đỗ Văn Chính là công chứng viên của Văn phòng công chứng Đ đã ký công chứng “Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế” nói trên là đúng thẩm quyền và theo đúng trình tự thủ tục.

Việc Văn phòng Công chứng Đ ký văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của ông Bùi Văn L2 là phù hợp theo quy định của pháp luật. Việc bà Bùi Thị H và bà Bùi Thị P1 khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ Bùi Văn M và cụ Nguyễn Thị D thì Văn phòng công chứng chúng tôi không liên quan và không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Quá trình làm việc ông Nguyễn Văn M1 đại diện Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Khu vực Buôn Ma Thuột và đại diện Sở nông nghiệp và môi trường tỉnh Đắk Lắk trình bày:***

Ngày 28/11/1995, UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0444752, đối với thửa đất số 336, tờ bản đồ số 6, diện tích 1430m, mục đích sử dụng: khu dân cư (trong đó có 400m² đất thổ cư), tọa lạc tại xã H, thành phố B cho hộ cụ Nguyễn Thị D.

Ngày 24/5/2005, UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 361355, đối với thửa đất số 336, tờ bản đồ số 6, diện tích 1430m, mục đích sử dụng: 400m² đất ở và 1030m đất trồng cây hàng năm, tọa lạc tại xã H, thành phố B cho hộ ông Bùi Văn L2. Nguồn gốc: Nhận thừa kế quyền sử dụng đất.

Năm 2011, ông Bùi Văn L2 thực hiện tách thửa đất trên thành 04 thửa đất gồm: Thửa đất số 336A, 336B, 336D và 336 (thửa đất còn lại), tờ bản đồ số 6. Ngày 31/10/2011, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B tiếp nhận hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất gồm:

1. Bà Bùi Thị H2, địa chỉ: Thôn 3, xã H, thành phố B. Thửa đất số 336B, tờ bản đồ số 06, diện tích 294m, tọa lạc tại xã H, thành phố B, mã hồ sơ HTHAN-002930C.

Thành phần hồ sơ: Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được UBND xã H xác nhận ngày 27/10/2011; Trích lục thửa đất của UBND xã H ngày 26/10/2011; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn L2 và bà Bùi Thị H2 được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Đắk Lắk công chứng ngày 26/10/2011, số công chứng 2965 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD; Giấy khai sinh của bà Bùi Thị H2, giấy khai sinh của ông Bùi Văn L2; Tờ khai Thuế thu nhập cá nhân, tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất.

2. Bà Phạm Thị T, địa chỉ: Tổ dân phố 8, phường Tân Tiến, thành phố B. Thửa đất số 336D, tờ bản đồ số 06, diện tích 116m, tọa lạc tại xã H, thành phố B, mã hồ sơ HTHAN-002931C.

Thành phần hồ sơ: Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được UBND xã H xác nhận ngày 27/10/2011; Trích lục thửa đất của UBND xã H ngày 26/10/2011; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn L2 và bà Phạm Thị T được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Đắk Lắk công chứng ngày 26/10/2011, số công chứng 2964 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD; Tờ khai Thuế thu nhập cá nhân, tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất.

3. Ông Bùi Văn L1, địa chỉ: Thôn 3, xã H, thành phố B. Thửa đất số 336C, tờ bản đồ số 06, diện tích 284m, tọa lạc tại xã H, thành phố B, mã hồ sơ HTHAN-002928C.

Thành phần hồ sơ: Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được UBND xã H xác nhận

ngày 27/10/2011; Trích lục thửa đất của UBND xã H ngày 26/10/2011; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn L2 và ông Bùi Văn L1 được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Đắk Lắk công chứng ngày 26/10/2011, số công chứng 2963 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD; Sổ hộ khẩu gia đình của ông Bùi Văn L2; Tờ khai Thuế thu nhập cá nhân, tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất.

4. Ông Bùi Văn L, địa chỉ: Thôn 3, xã H, thành phố B. Thửa đất số 336A, tờ bản đồ số 06, diện tích 216m, tọa lạc tại xã H, thành phố B, mã hồ sơ HTHAN-002929C.

Thành phần hồ sơ: Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được UBND xã H xác nhận ngày 27/10/2011; Trích lục thửa đất của UBND xã H ngày 26/10/2011; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn L2 và ông Bùi Văn L1 được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Đắk Lắk công chứng ngày 26/10/2011, số công chứng 2966 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD; Tờ khai Thuế thu nhập cá nhân, tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất.

Theo thành phần hồ sơ đã nộp. Căn cứ Điều 106 Luật đất đai 2003, ngày 22/12/2011, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B đã xử lý hồ sơ chuyển cơ quan thuế theo quy định.

Ngày 30/12/2011, UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 641314 cho bà Bùi Thị H2, thửa đất số 336B, tờ bản đồ số 06, diện tích 294m, tọa lạc tại xã H, thành phố B; Số BG 641315 cho bà Phạm Thị T, thửa đất số 336D, tờ bản đồ số 06, diện tích 116m², tọa lạc tại xã H, thành phố B; Số BG 641317 cho ông Bùi Văn L1, thửa đất số 336C, tờ bản đồ số 06, diện tích 284m², tọa lạc tại xã H, thành phố B; Số BG 641316 cho ông Bùi Văn L, thửa đất số 336A, tờ bản đồ số 06, diện tích 216m, tọa lạc tại xã H, thành phố B.

Phần còn lại ông L2 được UBND thành phố cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 641412 ngày 30/12/2011, thửa đất số 336, tờ bản đồ số 06, diện tích 520m, tọa lạc tại xã H, thành phố B.

Ngày 14/4/2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B tiếp nhận hồ sơ biến động phân chia di sản thừa kế của bà Bùi Thị H, đối với thửa đất số 336, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã H, thành phố B, mã hồ sơ số: 001.06.14.H15-230414-0046.

Thành phần hồ sơ gồm: Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất; Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 05/4/2023 được Văn phòng Công chứng Đ chứng nhận, số công chứng 03934 quyền số 04/2023 TP/CCSCC/HĐGD; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 641412 do UBND thành phố B cấp ngày 30/12/2011 cho hộ ông Bùi Văn L2; Văn bản cam kết về tài sản của hộ gia đình của bà Quách Thị Diệp Ly được Văn phòng Công chứng Đ chứng thực ngày 31/3/2023, số chứng thực 211 quyền 03/2023- SCT/CK,ĐC; Bản sao: Giấy khai sinh bà Bùi Mỹ H, Giấy khai sinh bà Bùi Mỹ H4, Giấy khai sinh bà Quách Thị Diệp Ly; Xác nhận thông tin về cư trú của ông Bùi Văn L2; Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của bà

Bùi Thị H; Giấy chứng nhận kết hôn của ông Bùi Văn L2 và bà Bùi Thị H; Trích lục khai tử của ông Bùi Văn L2; Tờ khai lệ phí trước bạ, tờ khai thuế thu nhập cá nhân, tờ khai thuế sử dụng đất nông nghiệp.

Căn cứ Điều 188 Luật đất đai 2013, Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, khoản 1, Điều 2 Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT ngày 30/6/2021 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường. Ngày 18/4/2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B đã xử lý hồ sơ, lập phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai chuyển cơ quan thuế theo quy định. Ngày 19/4/2023, Chi cục Thuế thành phố ban hành thông báo nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất trên cho bà Bùi Thị H. Ngày 20/4/2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố chỉnh lý biên động để thừa kế cho bà Bùi Thị H cùng thừa kế sử dụng với con là Bùi Mỹ H4 và Bùi Mỹ H; Bà Bùi Thị H là người đại diện đương nhiên theo quy định của pháp luật cho 02 con là Bùi Mỹ H4 và Bùi Mỹ H.

Ngày 31/5/2023 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B tiếp nhận hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 641412, thửa đất số 336, tờ bản đồ số 06, diện tích 520m, tọa lạc tại xã H, thành phố B. Thành phần gồm: Đơn cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được UBND xã H xác nhận ngày 29/5/2023; Biên bản kiểm tra, xác minh ngày 29/5/2023 của UBND xã H; Trích lục bản đồ địa chính số 5024/TL-CNBMT ngày 18/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B.

Căn cứ Điều 99 Luật đất đai 2013, Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố đã xử lý hồ sơ, ngày 07/6/2023, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 520422, đối với thửa đất số 256, tờ bản đồ số 60, diện tích 449,5m², trong đó 100m² đất ở và 349,5m² đất trồng cây hàng năm khác, tọa lạc tại xã H ch bà Bùi Thị H.

Ngày 13/10/2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B tiếp nhận hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 520422, đối với thửa đất số 256, tờ bản đồ số 60, diện tích 449,5m tọa lạc tại xã H, thành phố B của bà Bùi Thị H (đại diện), mã hồ sơ: 001.06.14.H15-231013-0082. Thành phần gồm: Đơn cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Biên bản về việc xác minh sai sót thông tin trên giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 520422.

Căn cứ Điều 99 Luật đất đai 2013, Điều 76, Điều 86 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, khoản 1, Điều 10, Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố đã xử lý hồ sơ, ngày 01/11/2023, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 011029, đối với thửa đất số 256, tờ bản đồ số 60, diện tích 449,5m, trong đó 100m² đất ở và 349,5m² đất trồng cây hàng năm khác, tọa lạc tại xã H cho bà Bùi Thị H, cùng thừa kế với bà Mùi Mỹ Hạnh, bà Bùi

Mỹ H (bà Bùi Thị H là người đại diện theo pháp luật của bà Bùi Mỹ H4 và bà Bùi Mỹ H).

Ngày 15/12/2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B tiếp nhận hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất của bà Bùi Thị H (đại diện) đối với thửa đất số 256, tờ bản đồ số 60, tọa lạc tại xã H, diện tích chuyển mục đích từ đất nông nghiệp sang đất ở 80m theo Quyết định số 5676/QĐ-UBND ngày 28/9/2023 về việc chuyển mục đích sử dụng đất và Quyết định số 7104/QĐUBND ngày 12/12/2023 của UBND thành phố B về việc điều chỉnh Điều 1, Quyết định số 5676/QĐ-UBND ngày 28/9/2023 của UBND thành phố B về việc chuyển mục đích sử dụng đất.

Căn cứ các quyết định trên, ngày 18/12/2023 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B xử lý hồ sơ, lập phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai chuyển cơ quan thuế theo quy định. Ngày 21/12/2023, Chi cục Thuế thành phố phát hành thông báo thực hiện nghĩa vụ tài chính cho bà Bùi Thị H (đại diện). Ngày 28/12/2023, bà Bùi Thị H nộp tiền vào Ngân sách nhà nước và nộp lại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố. Ngày 10/01/2024, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 197864, thửa đất số 256, tờ bản đồ số 60, diện tích 449,5m, trong đó 180m' đất ở và 269,5m đất trồng cây hàng năm khác, tọa lạc tại xã H cho bà Bùi Thị H, cùng thừa kế với bà Mùi Mỹ Hạnh, bà Bùi Mỹ H (bà Bùi Thị H là người đại diện theo pháp luật của bà Bùi Mỹ H4 và bà Bùi Mỹ H).

Ngày 01/02/2024, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B tiếp nhận hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất của ông Nguyễn Văn M2, địa chỉ: Thôn 3, xã H thành phố B, đối với thửa đất số 641 (tách từ thửa: 256), tờ bản đồ số 60, tọa lạc tại xã H, thành phố B. Mã hồ sơ: 001.06.14.H15-240201-0224. Thành phần gồm: Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 197864, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng: bà Bùi Thị Hiền, bà Bùi Mỹ H4, bà Bùi Mỹ H và bên nhận chuyển nhượng: ông Nguyễn Văn M2 và bà Phạm Thị T3 được Văn phòng Công chứng T chứng thực, số công chứng 00001033 quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/02/2024; Giấy cam đoan được Văn phòng Công chứng T chứng thực số 17 quyền số 01/2024-SCT/CK, ĐC ngày 01/02/2024; Trích lục bản đồ địa chính số 1400/TL-CNBMT ngày 31/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B; Tờ khai thuế thu nhập cá nhân, tờ khai lệ phí trước bạ.

Căn cứ Điều 188 Luật đất đai 2013, Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, khoản 1, Điều 2 Thông tư số 14/2023/TT-BTNMT ngày 16/10/2023 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường. Ngày 04/02/2024, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B đã xử lý hồ sơ, lập phiếu chuyển thông tin địa chính chuyển cơ quan thuế theo quy định. Sau khi ông Minh bà H nộp tiền vào Ngân sách nhà nước, ngày 26/02/2024, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố cấp giấy chứng nhận QSD đất số DN 536454 đối với thửa đất số 641, tờ bản đồ số 60, tọa lạc tại xã H cho ông Nguyễn Văn M2 và bà Phạm Thị T3.

Phần diện tích còn lại thuộc thửa đất số thuộc thửa đất số 640, tờ bản đồ số 60, diện tích 347,6m² bà Bùi Thị H (đại diện) đã nộp hồ sơ cấp đổi, mã hồ sơ 001.06.14.h15-240403-0231 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố đang được xem xét giải quyết.

**** Quá trình làm việc người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Công S trình bày:***

Tôi và ông Bùi Văn L1 không có quan hệ họ hàng, vào khoảng cuối năm 2018 tôi được biết ông L1 đang cần bán lô đất với diện tích ngang 6m, dài 23m, đất ở 60m². Do lô đất trên phù hợp với nhu cầu sử dụng nên tôi đồng ý mua và hai bên tiến hành làm thủ tục công chứng mua bán tại văn phòng công chứng theo đúng quy định của pháp luật và được sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 541385 cấp ngày 17/04/2024, thửa đất số 521, tờ bản đồ số 60. Tại thời điểm tôi mua lô đất nêu trên không có tranh chấp với ai và được vợ chồng anh L1 bán giao đất sử dụng tôi được toà án nhân dân thành phố mời lên làm việc với tư cách người có quyền lợi và ngay sau khi thực hiện việc công chứng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Nay nghĩa vụ liên quan trong vụ án “*Chia di sản thừa kế, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” thì tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện bởi lý do sau:

Tại thời điểm tôi mua đất thì lô đất nêu trên được vợ chồng anh L1 quản lý và sử dụng, được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Bùi Văn L1, lô đất nêu trên không có tranh chấp hay không bị kê biên để bảo đảm thi hành án. Hai bên thực hiện việc công chứng chuyển nhượng và thực hiện việc đóng thuế theo đúng quy định của pháp luật.

Đề nghị toà án nhân dân thành phố B giải quyết theo đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra tôi không có yêu cầu gì thêm.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T, ông Nguyễn Văn M2 và bà Phạm Thị T3, bà Bùi Đình Thị L1 G, UBND phường T, Văn phòng công chứng T, Phòng công chứng số 1 tỉnh Đắk Lắk mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để ghi nhận ý kiến, tham gia phiên hòa giải và các buổi làm việc nhưng đều vắng mặt không có lý do.***

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 118/2025/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, khoản 5 và khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 217; Điều 227; Điều 228; Điều 244; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 166, Điều 167; Điều 168; Điều 170 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503; Điều 609; Điều 613; Điều 616; Điều 617; Điều 618; Điều 649; Điều 650; Điều 651 Bộ luật dân sự năm 2015.

Áp dụng nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị H và bà Bùi Thị P1 về việc:

1.1. Phân chia tài sản chung và phân chia di sản thừa kế đối với tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số: 336; Tờ bản đồ số: 6; Diện tích 1430 m², trong đó có 400 m² đất ở và 1030 m² đất trồng cây hàng năm khác, tại địa chỉ thôn 3, xã H, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (Nay là thôn 3, phường T, tỉnh Đắk Lắk). Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: D 0444752 do UBND thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp cho hộ cụ Nguyễn Thị D Ngày 28/11/1995.

1.2. Hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất do UBND thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp cho các bị đơn gồm: Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: DL 520422 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 07/6/2023 cho bà Bùi Thị H (vợ của ông L2); Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: BG 641316 do UBND thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 30/12/2011 cho ông Bùi Văn L; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: BG 641317 do UBND thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 30/12/2011 cho ông Bùi Văn L1; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: BG 641314 do UBND thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 30/12/2011 cho bà Bùi Thị H2.

1.3. Đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu đối với giấy khước từ nhận di sản thừa kế được lập vào ngày 24/12/2000

2. Đình chỉ đối với yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu đối với các hợp đồng sau:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn L1 và ông Trịnh Công S;

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn L2 và bà Phạm Thị T;

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị H(bị đơn) với ông Nguyễn Văn M2, bà Phạm Thị T3.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 30/09/2025, nguyên đơn bà Bùi Thị H, bà Bùi Thị P1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị M, bà Nguyễn Thụy Vũ Q kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 17/10/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành quyết định số 931/QĐKNPT-VKS-DS, kháng nghị phúc thẩm đối với bản án sơ thẩm số: 118/2025/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đắk Lắk đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm những người kháng cáo giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo; đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk giữ nguyên nội dung Quyết định kháng nghị.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Bùi Thị H, bà Bùi Thị P1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị M, bà Nguyễn Thụy Vũ Q. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 931/QĐKNPT-VKS-DS ngày 17/10/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 118/2025/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đắk Lắk. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đắk Lắk giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về phạm vi xét xử phúc thẩm.

Nguyên đơn bà Bùi Thị H, bà Bùi Thị P1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị M, bà Nguyễn Thụy Vũ Q kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 118/2025/DS-ST ngày 18/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk.

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung.

Kháng cáo và kháng nghị được thực hiện trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về việc xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và nguồn gốc tài sản.

Hồ sơ vụ án thể hiện thửa đất số 336, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.430 m² có nguồn gốc do cụ Bùi Văn M và cụ Nguyễn Thị D khai hoang, sử dụng; năm 1995 được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ cụ Nguyễn Thị D, tại thời điểm cấp giấy hộ gia đình có 06 nhân khẩu cùng sử dụng đất.

Nguyên đơn và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho rằng, kể từ thời điểm năm 1995, thửa đất đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình nên không còn là di sản thừa kế, mà là tài sản chung của hộ gia đình, mọi giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất phải có sự đồng ý của tất cả các thành viên trong hộ. Trong khi đó,

bị đơn cho rằng thửa đất vẫn là di sản thừa kế của cụ M và cụ Di, đã được các đồng thừa kế khước từ để giao cho ông Bùi Văn L2 quản lý, sử dụng.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ bản chất pháp lý của việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1995, cụ thể chưa xác định được:

- Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ cụ Nguyễn Thị D là việc Nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất theo chính sách đất đai tại thời điểm đó hay chỉ là việc ghi nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc từ di sản thừa kế của cụ Bùi Văn M và cụ Nguyễn Thị D;

- Toàn bộ diện tích 1.430 m² được cấp Giấy chứng nhận cho hộ cụ Di có phải là di sản thừa kế chưa chia của hai cụ hay đã hình thành tài sản chung của hộ gia đình sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Do không làm rõ những vấn đề nêu trên nên dẫn đến xác định chưa đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, đồng thời ảnh hưởng đến việc xem xét các yêu cầu về chia di sản thừa kế, chia tài sản chung, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đánh giá tính hợp pháp của các giao dịch phát sinh sau đó nên không có cơ sở pháp lý vững chắc.

[3] Về vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong việc xác định người tham gia tố tụng.

Tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời khai thống nhất của các đương sự thể hiện: Cụ Bùi Văn M chết năm 1983 (hồ sơ có tài liệu thể hiện ngày chết khác nhau, nhưng các đương sự đều thống nhất cụ M chết trước cụ Nguyễn Thị D); cụ Nguyễn Thị D chết năm 1997, hai cụ chết không để lại di chúc.

Trong số các con của hai cụ có bà Bùi Thị C, là con ruột của cụ M và cụ Di. Hồ sơ thể hiện bà C chết năm 1983, tức chết trước thời điểm mở thừa kế của cụ Nguyễn Thị D. Bà C có một người con là bà Nguyễn Thụy Vũ Q, sinh năm 1977. Như vậy, xét theo quy định của pháp luật về thừa kế thì thấy:

Đối với di sản của cụ Nguyễn Thị D (mở thừa kế năm 1997). Do bà Bùi Thị C đã chết trước thời điểm mở thừa kế nên bà Nguyễn Thụy Vũ Q là người thừa kế thế vị, được hưởng phần di sản mà bà C được hưởng nếu còn sống.

Đối với di sản của cụ Bùi Văn M (mở thừa kế năm 1983): Bà Bùi Thị C còn sống tại thời điểm cụ M chết nên bà C là người được thừa kế theo pháp luật đối với phần di sản của cụ M. Sau khi bà C chết, phần di sản mà bà C được hưởng từ cụ M trở thành di sản của bà C và được chia theo pháp luật cho những người thừa kế của bà C, trong đó có bà Nguyễn Thụy Vũ Q và những người thừa kế khác của bà C (như chồng của bà C) nếu có, nhưng chưa được xác định làm rõ.

Như vậy, bà Nguyễn Thụy Vũ Q đồng thời là người thừa kế thế vị đối với phần di sản của cụ Nguyễn Thị D và là người thừa kế theo pháp luật đối với phần di sản của bà Bùi Thị C hưởng từ cụ Bùi Văn M.

Mặc dù, quyền thừa kế của bà Q phát sinh trực tiếp từ quy định của pháp luật nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại cho rằng do bà Q “không có yêu cầu độc lập” nên không xem xét là không đúng quy định của pháp luật. Trong vụ án chia thừa kế, Tòa án có trách nhiệm chủ động xác định đầy đủ hàng thừa kế, bảo đảm giải quyết toàn diện quyền và nghĩa vụ của các đương sự, không phụ thuộc vào việc người thừa kế có yêu cầu độc lập hay không.

Ngoài ra, hồ sơ vụ án còn thể hiện có mâu thuẫn về quan hệ hôn nhân của bà Bùi Thị C. Một số tài liệu thể hiện bà C có lập gia đình, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành xác minh, làm rõ tại thời điểm bà C chết bà có chồng hay không; nếu có thì người này là ai, còn sống hay đã chết, có thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà C theo quy định của pháp luật hay không. Bên cạnh đó, hồ sơ cũng thể hiện ông Nguyễn Văn Đ là cha của bà Nguyễn Thụy Vũ Q, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh tình trạng nhân thân, nơi cư trú, tình trạng còn sống hay đã chết của ông Đ, cũng như chưa làm rõ ông Đ có thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà C hay không. Trường hợp ông Đ là chồng hợp pháp của bà C tại thời điểm bà C chết thì ông Đ là người có quyền hưởng phần di sản của bà C theo quy định của pháp luật và phải được xác định tư cách tham gia tố tụng trong vụ án.

Việc không xác minh, làm rõ đầy đủ tình trạng hôn nhân của bà C, không đưa đầy đủ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng đã dẫn đến bỏ sót người tham gia tố tụng, làm ảnh hưởng trực tiếp đến việc xác định chính xác phạm vi di sản, hàng thừa kế và quyền lợi hợp pháp của các bên.

[4] Về việc đánh giá chứng cứ, áp dụng pháp luật đối với Giấy khước từ nhận di sản thừa kế và các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá đầy đủ, toàn diện tính pháp lý của Giấy khước từ nhận di sản thừa kế lập ngày 24/12/2000, thể hiện ở các nội dung sau:

- Về chủ thể tham gia xác lập văn bản khước từ di sản: Giấy khước từ nhận di sản thừa kế lập ngày 24/12/2000 được xác lập giữa các con của cụ Bùi Văn M và cụ Nguyễn Thị D, tuy nhiên không có sự tham gia của người thừa kế thế vị là bà Nguyễn Thụy Vũ Q. Trong khi đó, quyền thừa kế của bà Q phát sinh trực tiếp từ quy định của pháp luật, không phụ thuộc vào ý chí của các đồng thừa kế khác. Việc thiếu người có quyền thừa kế hợp pháp khi xác lập văn bản khước từ là ảnh hưởng đến giá trị pháp lý của văn bản, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ để đánh giá đầy đủ.

- Về thời điểm lập Giấy khước từ di sản: Cụ Nguyễn Thị D chết năm 1997, trong khi giấy khước từ nhận di sản thừa kế lại được lập vào ngày 24/12/2000. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc lập văn bản khước từ nêu trên có còn nằm trong thời hạn pháp luật cho phép từ chối nhận di sản hay không; chưa xem xét mối quan hệ giữa thời điểm mở thừa kế, thời hạn từ chối nhận di sản và hiệu lực pháp lý của văn bản khước từ theo quy định của pháp luật dân sự tương ứng với thời kỳ áp dụng.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 642 Bộ luật Dân sự 2005, “*Thời hạn từ chối nhận di sản là sáu tháng, kể từ ngày mở thừa kế. Sau sáu tháng kể từ ngày mở thừa kế nếu không có từ chối nhận di sản thì được coi là đồng ý nhận thừa kế.*”. Như vậy, việc lập Giấy khước từ nhận di sản vào năm 2000, sau khi cụ Nguyễn Thị D chết năm 1997, là lập ngoài thời

hạn pháp luật cho phép, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá, làm rõ để xác định tính hợp pháp của văn bản này, dẫn đến việc nhận định và giải quyết vụ án chưa bảo đảm đúng quy định của pháp luật.

- Về ý chí tự nguyện của người khước từ di sản: Mặc dù các bên có lời khai khác nhau về việc lập giấy khước từ, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành đối chiếu, đánh giá đầy đủ các chứng cứ liên quan để xác định rõ: Các bên có nhận thức đầy đủ về nội dung, hậu quả pháp lý của việc khước từ nhận di sản hay không; Việc lập văn bản có nhằm mục đích chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản hay chỉ mang tính ủy quyền, thuận tiện cho việc quản lý, sử dụng tài sản. Vì sau khi để lại di sản cho ông Bùi Văn L2 thì ông L2 còn tặng một phần đất cho 3 chị em trong gia đình, số còn lại thì không được chia.

- Về hậu quả pháp lý của Giấy khước từ di sản.

Trong trường hợp xác định Giấy khước từ nhận di sản thừa kế là vô hiệu (toàn bộ hoặc một phần), nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ hậu quả pháp lý kéo theo, bao gồm: Việc khôi phục lại quyền thừa kế của các đồng thừa kế theo pháp luật; Ảnh hưởng của văn bản vô hiệu đối với quyền sử dụng đất đã được cấp cho ông Bùi Văn L2 và các giao dịch tặng cho, chuyển nhượng phát sinh sau đó; Liên quan đến quyền lợi của người thứ ba trong trường hợp có giao dịch đã hoàn thành.

[5] Ngoài ra, bà Bùi Thị H2, bà Bùi Thị H3 cho rằng diện tích đất bà H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa 336B là 294m² là đất bà đã nhận chuyển nhượng từ mẹ bà là cụ Di từ năm 1995 chứ không phải do ông L2 tặng cho nhưng cũng chưa được làm rõ để xác định có việc cụ Di chuyển nhượng cho bà H2 hay không? Nếu có thì diện tích là bao nhiêu từ đó xác định chính xác di sản của cụ M, cụ Di còn lại. Cũng chưa làm rõ việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất thổ cư để giải quyết triệt để vụ án.

[6] Số tiền án phí Tòa án cấp sơ thẩm buộc các đương sự phải nộp cũng không chính xác.

[7] Bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, chưa bảo đảm tính toàn diện, khách quan và triệt để trong việc giải quyết vụ án, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự; đây là sai lầm nghiêm trọng trong việc đánh giá chứng cứ và áp dụng pháp luật, không thể khắc phục tại cấp phúc thẩm.

Do đó, cần chấp nhận kháng cáo nguyên đơn bà Bùi Thị H, bà Bùi Thị P1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị M, bà Nguyễn Thụy Vũ Q và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

[8] Về án phí, chi phí tố tụng: Số tiền tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng sẽ được quyết định khi vụ án được tiếp tục giải quyết ở cấp sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận, nguyên đơn bà Bùi Thị H, bà Bùi Thị P1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị M, bà Nguyễn Thụy Vũ Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Bùi Thị H, bà Bùi Thị P1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị M, bà Nguyễn Thụy Vũ Q.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 931/QĐKNPT-VKS-DS ngày 17/10/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 118/2025/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đắk Lắk. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đắk Lắk giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí, chi phí tố tụng:

- Số tiền tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng sẽ được quyết định khi vụ án được tiếp tục giải quyết ở cấp sơ thẩm.

- Nguyên đơn bà Bùi Thị H, bà Bùi Thị P1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị M, bà Nguyễn Thụy Vũ Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, mỗi người được nhận lại 300.000 đồng số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai số 0002102; 0002173; 0002170; 0002172 ngày 13/10/2025 tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Đắk Lắk.

3. 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;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Khu vực 1;
- Phòng THADS Khu vực 1;
- Công TTĐT Tòa án;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Y Phi Kbuôr