

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 422/2025/DS-PT
Ngày: 06-8-2025
V/v tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng
và tặng cho quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Phan Ngọc Hoàng Đình Thục

Các Thẩm phán: bà Lê Thị Kim Nga

ông Đinh Tiên Phương

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Mỹ Linh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và 06 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 231/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 6 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2025/DS-ST ngày 11 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 283/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Hồ Thanh N, sinh năm 1976; địa chỉ: Số C đường L, Khu phố I, xã B, tỉnh Tây Ninh. (Địa chỉ cũ: Số C đường L, Khu phố I, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An).

2. Bà Nguyễn Thúy H2, sinh năm 1977; địa chỉ: Số B đường B, Khu phố D, xã B, tỉnh Tây Ninh. (Địa chỉ cũ: Số B đường B, Khu phố D, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hồ Thanh N, bà Nguyễn Thúy H2 (theo Văn bản ủy quyền ngày 13/5/2025): bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1966; địa chỉ: Số I đường P, xã B, tỉnh Tây Ninh (Địa chỉ cũ: Số I đường P, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An).

- Bị đơn có yêu cầu phản tố:

1. Bà Tạ Thị N1, sinh năm 1943
2. Bà Đặng Thị K, sinh năm 1967
3. Bà Đặng Thị Kim H1, sinh năm 1975
4. Ông Đặng Xuân A, sinh năm 1971

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã B, tỉnh Tây Ninh. (Địa chỉ cũ: Ấp A, xã N, huyện B, tỉnh Long An).

5. Ông Đặng Quốc T, sinh năm 1973; địa chỉ: Số B đường L, phường L, tỉnh Tây Ninh. (Địa chỉ cũ: Số B đường L, Phường D, Thành phố T, tỉnh Long An.).

Địa chỉ liên hệ: Ấp A, xã B, tỉnh Tây Ninh. (Địa chỉ cũ: Ấp A, xã N, huyện B, tỉnh Long An).

6. Ông Đặng Xuân N2, sinh năm 1978; địa chỉ: Ấp A, xã B, tỉnh Tây Ninh. (Địa chỉ cũ: Ấp A, xã N, huyện B, tỉnh Long An).

Người đại diện theo ủy quyền của bà N1, bà K, bà H1, ông A, ông T, ông N2 (theo các văn bản ủy quyền ngày 25/7/2025 và 29/7/2025): ông Võ Văn Ú, sinh năm 1975; địa chỉ: Số B đường T, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh. (Địa chỉ cũ: Số B đường T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân xã B, tỉnh Tây Ninh
- Kế thừa quyền và nghĩa vụ của Ủy ban nhân dân xã N, huyện B, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* bị đơn, bà Tạ Thị N1, bà Đặng Thị K, bà Đặng Thị Kim H1, ông Đặng Xuân A, ông Đặng Quốc T, ông Đặng Xuân N2.

(Bà Huỳnh Thị H, ông Võ Văn Ú có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt.)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 28/12/2023, đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Hồ Thanh N, bà Nguyễn Thúy H2 do bà Nguyễn Thùy P đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 2006, ông Hồ Thanh N có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đặng S và bà Tạ Thị N1 quyền sử dụng đất thửa số 3, tờ bản đồ X-1A, diện tích 1.870,8m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại Ấp A, xã N, huyện B, tỉnh Long An, do ông Đặng S đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 30/10/2003. Giữa ông Đặng S và ông Hồ Thanh N có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/5/2006 và được Ủy ban nhân dân xã N chứng thực ngày 24/5/2006, giá chuyển nhượng ghi trong Hợp đồng là 100.000.000 đồng, nhưng thực tế hai bên thỏa thuận là 200.000.000 đồng. Sau khi ký kết Hợp đồng, ông N đã thanh toán cho ông S số tiền 200.000.000 đồng, ông S cũng đã giao đất cho ông N, nhưng do đất thấp trũng nên ông N chưa sử dụng được.

Đến ngày 26/7/2006, ông N được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi cấp giấy không tiến hành đo đạc thực tế. Sau đó, ông N tiến hành san lấp đất độ cao khoảng 3m.

Ngày 07/12/2012, ông N tặng cho vợ là bà Nguyễn Thúy H2 thửa đất 314 (tách ra từ thửa số 3), tờ bản đồ số X-1A, diện tích 299m², loại đất CLN theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã N chứng thực số 510, quyền số 02 TP/CC-SCT/HĐGD cùng ngày.

Ngày 05/01/2013, Ủy ban nhân dân huyện B có Quyết định số 35/QĐ-UBND và số 36/QĐ-UBND về việc cho phép bà H2, ông N chuyển mục đích sử dụng đất thửa 313, 314 (tách từ thửa số 3) từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại nông thôn.

Ngày 24/01/2013, ông N được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 671267, thửa đất 313, tờ bản đồ số X-1A, diện tích 299m² (loại đất ONT) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 671268, thửa đất số 3, tờ bản đồ X-1A, diện tích 1.272,8m² (loại đất trồng cây lâu năm). Cùng ngày, bà H2 được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 314, tờ bản đồ X-1A, diện tích 299m² (loại đất ONT). Khi làm thủ tục tách thửa, tặng cho, không tiến hành đo đạc thực tế và không ký giáp giáp ranh với các chủ sử dụng đất liền kề.

Đến năm 2023, ông N dự định chuyển đổi mục đích sử dụng đất thì mới phát hiện ông S, bà N1 giao không đúng vị trí thửa đất đã chuyển nhượng mà giao cho ông N phần đất công của Nhà nước (thuộc 1 phần thửa số 1, tờ bản đồ X-2A) liền kề thửa đất số 3, còn thửa đất số 3 mà ông S, bà N1 chuyển nhượng cho ông N thì gia đình ông S vẫn đang quản lý, sử dụng từ trước đến nay. Ông N có yêu cầu gia đình ông S tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã giao kết ngày 16/5/2006, cụ thể phải giao cho ông N phần đất mà ông S đã chuyển nhượng nhưng họ không đồng ý.

Nay ông Hồ Thanh N, bà Nguyễn Thúy H2 yêu cầu những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Đặng S, gồm bà Tạ Thị N1, bà Đặng Thị K, bà Đặng Thị Kim H1, ông Đặng Xuân A, ông Đặng Xuân N2, ông Đặng Quốc T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 16/5/2006 giữa ông Hồ Thanh N và ông Đặng S, cụ thể: giao cho ông N, bà H2 quyền sử dụng đất thửa 313, diện tích 299m² (loại đất ONT); thửa 314, diện tích 299m² (loại đất ONT); thửa số 3, diện tích 1272,8m² (loại đất CLN), cùng tờ bản đồ X-1A, cùng tọa lạc tại Ấp A, xã N, huyện B, tỉnh Long An (khu A, B, C của Mảnh trích đo địa chính số 347-2024, do Công ty TNHH Đ thực hiện ngày 08/10/2024, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 11/10/2024).

Ông Hồ Thanh N, bà Nguyễn Thúy H2 không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn. Bởi lẽ, hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên đã hoàn tất về mặt nội dung lẫn hình thức (bằng văn bản, có chứng thực, thanh toán tiền đầy đủ, đã hoàn tất thủ tục đăng bộ sang tên, đã đăng ký biến động nhiều lần như chuyển đổi mục đích, vay ngân hàng ...), trong quá trình đó không có bất kỳ tranh chấp cản trở gì từ gia đình bà N1. Việc giao đất nhầm lẫn là lỗi hoàn toàn do ông S, bà N1, phần đất chuyển nhượng và phần đất công của nhà nước đều là đất trũng, không có công trình xây

dựng gì và đều do gia đình ông S quản lý sử dụng tại thời điểm chuyển nhượng, nên ông N không thể biết ông S giao nhầm cho ông N phần đất công. Mặt khác, khi ông N thực hiện các thủ tục đăng ký biến động và san lấp thì không bị ai nhắc nhở xử lý gì. Chính vì vậy, ông N không biết được có sự nhầm lẫn này.

Trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo giá trị Chứng thư thẩm định giá số 020/2024/556-HD/TĐG LA-BĐS ngày 15/11/2024 của Công ty Cổ phần T2.

Theo đơn khởi kiện phản tố ghi ngày 30/01/2025, đơn bổ sung ghi ngày 05/3/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, các bị đơn bà Tạ Thị N1, bà Đặng Thị K, bà Đặng Thị Kim H1, ông Đặng Xuân A, ông Đặng Quốc T, ông Đặng Xuân N2 do bà Nguyễn Thị Thúy H2 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Đặng S (sinh năm 1938, chết năm 2011) chung sống với bà Tạ Thị Nhiễm T1 năm 1915 đến năm 2011. Cha mẹ ông S đã chết. Hàng thừa kế thứ nhất của ông S gồm vợ là bà Tạ Thị N1 và 5 người con chung gồm: bà Đặng Thị K, bà Đặng Thị Kim H1, ông Đặng Xuân A, ông Đặng Xuân N2, ông Đặng Quốc T. Ngoài ra, ông S và bà N1 không có con nuôi hay con ngoài giá thú nào khác.

Nguồn gốc thửa số 3, tờ bản đồ X-1A, diện tích 1.870,8m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại Ấp A, xã N, huyện B, tỉnh Long An là do ông S và bà N1 khai hoang từ trước năm 1975. Đến ngày 30/10/2003, ông S được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có thửa đất trên.

Thời điểm ông S còn sống, ông S có nói với gia đình là có chuyển nhượng cho ông N phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích khoảng 2.000m² (nay thuộc thửa số 1, tờ bản đồ X-2A) có vị trí tiếp giáp liền kề thửa đất số 3, tờ bản đồ X-1A, với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Ông S là người nhận tiền, bà N1 hoàn toàn không nhận tiền và không ký bất kỳ giấy tờ gì liên quan đến giao dịch chuyển nhượng giữa ông S và ông N, chỉ biết ông S đã chuyển nhượng và giao đất ngay vị trí đất ông N đang sử dụng (hiện nay là thuộc một phần thửa số 1, tờ bản đồ X-2A, khu D của Mảnh trích đo). Thời điểm giao đất là năm 2006. Thửa đất số 1 do gia đình ông S khai hoang và sử dụng từ trước năm 1975 cho đến khi chuyển nhượng cho ông N nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với chữ ký của ông S trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/5/2006 và được Ủy ban nhân dân xã N chứng thực ngày 24/5/2006, phía bị đơn không xác định đây có phải là chữ ký của ông S hay không. Tuy nhiên, bị đơn không yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của ông S.

Thửa đất số 3, tờ bản đồ X-1A, do gia đình ông S, bà N1 quản lý, sử dụng từ năm 1975 cho đến nay. Trên đất không có công trình xây dựng, vật kiến trúc gì, chỉ có một số cây trồng như trà, dừa, chuối, bí bái, bạch đàn, cây xanh do bà N1 trồng. Ngoài ra bà N1 còn trồng rau muống và trồng cỏ nuôi bò để đem lại nguồn thu nhập cho gia đình.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý. Vì ông S đã

giao cho ông N đúng vị trí thửa đất mà ông S chuyển nhượng cho ông N – chính là phần đất hiện nay thuộc một phần thửa số 1, tờ bản đồ X-2A, hoàn toàn không có sự việc giao nhầm lẫn thửa đất như phía nguyên đơn trình bày và ông N đã nhận đất sử dụng cho đến nay. Đồng thời, bị đơn có yêu cầu phản tố:

- Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/5/2006 được ký kết giữa ông Đặng S và ông Hồ Thanh N, được Ủy ban nhân dân xã N chứng thực ngày 24/5/2006 đối với thửa số 3, tờ bản đồ X-1A, diện tích 1.870,8m², địa chỉ ấp A, xã N, huyện B, tỉnh Long An. Lý do: Hợp đồng chuyển nhượng không có chữ ký của bà N1; hơn nữa, bà N1 là người quản lý, sử dụng thửa đất số 3 từ trước đến nay, ông N hoàn toàn không sử dụng thửa đất này.

- Vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Hồ Thanh N và bà Nguyễn Thúy H2, được Ủy ban nhân dân xã N chứng thực ngày 07/12/2002, số 510, quyển số 02 TP/CC-SCT-HĐGD.

Tại Công văn số 935/UBND-ĐC ngày 28/11/2024, Ủy ban nhân dân xã N cung cấp thông tin: Thửa đất số 3, 313, 314, tờ bản đồ X-1A do ông Hồ Thanh N và vợ là bà Nguyễn Thúy H2 (thửa 314) là chủ sở hữu từ năm 2006 (nhận chuyển nhượng từ ông Đặng S và bà Tạ Thị N1 vào ngày 16/5/2006). Từ năm 2006 đến năm 2024 là đất trống, thấp, ông N không có sử dụng, đến giữa năm 2024, ông N tiến hành san lấp bằng đất. Về công trình xây dựng: ông N có xây dựng 1 căn nhà tiền chế vào giữa năm 2024. Đối với phần diện tích 2.695,2m² thuộc một phần thửa số 1, tờ bản đồ số X-2A (khu D của Mảnh trích đo 347-2024), tọa lạc Ấp A, xã N, Ủy ban nhân dân xã N đề nghị ông N không được lấn chiếm phần đất này, sử dụng đúng phần diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. UBND xã xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Các đương sự thống nhất kết quả đo đạc theo Mảnh trích đo địa chính số 347-2024, do Công ty TNHH Đ1 vẽ ngày 08/10/2024, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 11/10/2024 (sau đây viết tắt là Trích đo số 347-2024) và Chứng thư thẩm định giá số 020/2024/556-HD/TĐG LA-BDS ngày 15/11/2024 của Công ty Cổ phần T2, đề nghị Tòa án căn cứ vào các kết quả trên để giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2025/DS-ST ngày 11 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An đã xử (tóm tắt):

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Thanh N, bà Nguyễn Thúy H2 đối với các bị đơn bà Tạ Thị N1, bà Đặng Thị K, bà Đặng Thị Kim H1, ông Đặng Xuân A, ông Đặng Quốc T, ông Đặng Xuân N2 về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Hồ Thanh N và ông Đặng S ngày 16/5/2006, được Ủy ban nhân dân xã N chứng thực ngày 24/5/2006 có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Tạ Thị N1, bà Đặng Thị K, bà Đặng Thị Kim H1, ông Đặng Xuân A, ông Đặng Xuân N2, ông Đặng Quốc T phải giao cho ông Hồ Thanh N, bà Nguyễn Thúy H2 quyền sử dụng thửa đất số 313, diện tích 299m² (loại đất ONT); thửa 314,

diện tích 299m² (loại đất ONT); thửa số 3, diện tích 1272,8m² (loại đất CLN), cùng tờ bản đồ X-1A; cùng tọa lạc tại ấp A, xã N, huyện B, tỉnh Long An (vị trí Khu A, B, C của Mảnh trích đo địa chính số 347-2024, do Công ty TNHH Đ thực hiện ngày 08/10/2024, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 11/10/2024.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Tạ Thị N1, bà Đặng Thị K, bà Đặng Thị Kim H1, ông Đặng Xuân A, ông Đặng Quốc T, ông Đặng Xuân N2.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền và thời hạn kháng cáo của các đương sự, việc thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/4/2025, các bị đơn, bà Tạ Thị N1, bà Đặng Thị K, bà Đặng Thị Kim H1, ông Đặng Xuân A, ông Đặng Quốc T, ông Đặng Xuân N2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bà Huỳnh Thị H đại diện cho các nguyên đơn ông Hồ Thanh N, bà Nguyễn Thúy H2 trình bày: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và ông S được UBND xã chứng thực, các bên đã giao đủ tiền, đã giao nhận đất, ông N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đã hoàn thành về hình thức lẫn thực tế. Ông N đổ đất san lấp, tặng cho lại một phần cho vợ là bà H2, chuyển đổi một phần mục đích sử dụng đất mà không bị phía ông S ngăn cản gì hoặc bị Ủy ban nhân dân xã xử phạt, cho đến khi ông N muốn chuyển mục đích sử dụng phần đất còn lại thì mới phát hiện có sự nhầm lẫn về vị trí đất. Ông S là chủ sử dụng đất nhưng cố tình giao sai thửa đất chuyển nhượng là lỗi hoàn toàn của ông S, nên đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông N, giữ y bản án sơ thẩm.

Ông Võ Văn Ú đại diện cho các bị đơn bà Tạ Thị N1, bà Đặng Thị K, bà Đặng Thị Kim H1, ông Đặng Xuân A, ông Đặng Quốc T, ông Đặng Xuân N2 trình bày: bên ông S đã giao đất cho ông N xong, vị trí đất mà ông S chuyển nhượng cho ông N chính là vị trí đất mà hiện nay ông N đang quản lý, sử dụng. Khi chuyển nhượng và sau đó ông N chuyển đổi mục đích, tặng cho đất không ký giáp ranh nên hai bên không thể biết có sự nhầm lẫn về số thửa đất. Do đó, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của các bị đơn bà Tạ Thị N1, bà Đặng Thị K, bà Đặng Thị Kim H1, ông Đặng Xuân A, ông Đặng Quốc T, ông Đặng Xuân N2 đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: tại biên bản hòa giải ngày 21/12/2023 do Ủy ban nhân dân xã N lập, giữa đại diện của ông N và bà H1 (là một trong số các người con của ông S) không thống nhất được vị trí thực tế của thửa đất mà ông N và ông S đã thỏa thuận chuyển nhượng theo hợp đồng ngày 16/5/2006, nên Ủy ban kết luận hòa giải không thành. Tại buổi hòa giải này, các đồng thừa kế khác của ông S vắng mặt. Tòa

án cấp sơ thẩm chỉ trích dẫn phần đầu ý kiến trình bày của bà H1, nhưng lại căn cứ vào đó để nhận định vợ và các con của ông S xác định thửa đất số 3 là thửa đất chuyển nhượng, từ đó buộc bị đơn giao đất là không đúng ý chí chủ quan của tất cả các bị đơn và không phù hợp với thực tế khách quan của quá trình chuyển nhượng, quản lý, sử dụng đất của các bên đương sự. Hơn nữa, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn giao đất, nhưng lại không xem xét các cây trồng thuộc quyền sở hữu của bà N1 có trên đất. Giữa các bên đã có sự nhầm lẫn về vị trí đất chuyển nhượng, đến năm 2023 khi làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng toàn bộ phần đất còn lại thì phía ông N mới phát hiện, nên bị đơn có yêu cầu vô hiệu hợp đồng do nhầm lẫn là có căn cứ. Ông N được quản lý, sử dụng thửa đất số 1 là do bên ông S giao, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại không thu thập chứng cứ về việc ông N đã san lấp đất trên thửa số 1, nên Tòa án cấp phúc thẩm không thể xem xét giải quyết được hậu quả pháp lý khi hợp đồng vô hiệu. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ vì sao Ủy ban xã cho rằng đứng tên trên sổ mục kê, nhưng khi ông N san lấp đất chiều cao khoảng 3m và cất nhà tại thửa số 1 thì Ủy ban xã không có ý kiến gì, trong khi phía bà N1 cho rằng phần đất đã giao cho ông N là do ông S, bà N1 sử dụng từ trước năm 1975 và trong hồ sơ cấp đổi giấy tờ đất từ tên của bà N1 sang cho ông S, thì diện tích đất bị ít hơn khoảng 3.000m². Do Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử không đúng quy định của pháp luật, thu thập chứng cứ không đầy đủ, nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của bà Tạ Thị N1, bà Đặng Thị K, bà Đặng Thị Kim H1, ông Đặng Xuân A, ông Đặng Quốc T, ông Đặng Xuân N2 thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý vụ án đúng thẩm quyền và xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*” là có căn cứ theo khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: các bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ vụ án.

[4] Về tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự: ngày 16/5/2006, ông Đặng S và ông Hồ Thanh N có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân xã N chứng thực ngày 24/5/2006, đối với thửa số 3 tờ bản đồ X-1A, diện tích 1.870,8m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại Ấp A, xã N, huyện B, tỉnh Long An, do ông Đặng S đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện B cấp

ngày 30/10/2003. Từ thời điểm xác lập giao dịch năm 2006, ông S giao và ông N đã nhận, quản lý, sử dụng phần đất mà hiện nay thuộc một phần thửa số 1 tờ bản đồ X-2A, có vị trí liên kê thửa đất số 3 tờ bản đồ X-1A; còn thửa đất số 3 tờ bản đồ X-1A vẫn do gia đình ông S quản lý sử dụng từ năm 2006 đến nay (các bút lục số 26, 296-363, 394).

Xét kháng cáo của các bị đơn:

[5] Hồ sơ vụ án và trình bày của các đương sự thể hiện, việc giao đất, nhận tiền là do ông Đặng S và ông N trực tiếp thực hiện với nhau. Năm 2006, ông N đã đổ đất san lấp toàn bộ phần đất nhận chuyển nhượng từ ông S, độ cao khoảng 3m, diện tích hơn 2.500m² (các bút lục số 397, 406); sau đó, năm 2012-2013 ông N thực hiện tách thửa, tặng cho, chuyển đổi mục đích sử dụng 01 phần diện tích đất mà ông đã nhận chuyển nhượng từ ông S (các bút lục số 335-340, 350-356). Các bên đều thừa nhận rằng, khi làm thủ tục chuyển nhượng, tách thửa, tặng cho quyền sử dụng đất, đều không tiến hành đo đạc thực tế và không ký xác nhận ranh giới với các chủ sử dụng đất liên kề. Chỉ đến khi ông N tiếp tục làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng của phần diện tích đất còn lại vào năm 2023, thì mới phát hiện ông S giao không đúng vị trí thửa số 3 tờ bản đồ X-1A cho ông, mà đã giao phần đất thuộc 1 phần thửa số 01 tờ bản đồ X-2A – là phần đất trên sổ mục kê do Ủy ban nhân dân xã Đ2 (bút lục số 405), dẫn đến các bên phát sinh tranh chấp do không thỏa thuận được vị trí thực tế của thửa đất đã giao dịch.

[6] Tại Biên bản hòa giải vụ việc yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã giao kết giữa ông Hồ Thanh N và ông Đặng S, bà Tạ Thị N1 do Ủy ban nhân dân xã N lập ngày 21/12/2023 (bút lục số 384), toàn bộ ý kiến trình bày của bà Đặng Thị Kim H1, (con của bà Tạ Thị N1 và ông Đặng S) như sau: *“Gia đình tôi thừa nhận ông Hồ Thanh N cùng với cha tôi là ông Đặng S có thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 3, tờ bản đồ X-1A, diện tích 1.870m², loại đất cây lâu năm. Gia đình tôi khẳng định đã thực hiện đầy đủ việc chuyển giao thửa đất số 03 này. Hiện tại, gia đình chúng tôi không còn liên quan gì đến thửa đất này nữa”*. Vì hai bên không thống nhất được vị trí thực tế của thửa đất chuyển nhượng, nên Hội đồng hòa giải đã kết luận: *“Do hai bên không thống nhất được ý kiến về việc xác định thửa đất số 03 tờ bản đồ X-1A diện tích 1.870,7m², loại đất cây trồng lâu năm. Vì vậy, UBND xã hướng dẫn nguyên đơn có quyền khởi kiện đến TAND huyện Bến Lức để được giải quyết theo pháp luật. Hòa giải không thành”*. Tại buổi hòa giải này, những đồng thừa kế khác của ông S vắng mặt và hoàn toàn không ủy quyền cho bà H1 đại diện trình bày. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ trích dẫn 1 phần nội dung ý kiến của bà Đặng Thị Kim H1 tại Biên bản hòa giải ngày 21/12/2023 (bút lục số 384) trình bày: *“Gia đình tôi thừa nhận ông Hồ Thanh N cùng với cha tôi là ông Đặng S có thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 3, tờ bản đồ X-1A, diện tích 1.870m², loại đất cây lâu năm.”* và nhận định rằng *“nội dung Hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/5/2006 cũng thể hiện thửa đất chuyển nhượng là thửa số 3, tờ bản đồ X-1A chứ không phải là thửa số 1, tờ bản đồ số 2A... Như vậy, có cơ sở xác định bà N1 và các con có biết việc ông S chuyển nhượng cho ông N thửa đất số 3, tờ bản đồ X-1A nên lời trình bày của bị đơn là không có cơ sở”*, từ đó, sử dụng làm căn cứ để công nhận hiệu lực của hợp đồng, là không đúng ý chí chủ quan của

tất cả các đồng thừa kế của ông S và cũng không phù hợp với sự thật khách quan của quá trình giao kết và thực hiện giao dịch chuyển nhượng giữa các bên đương sự.

[7] Ngoài ra, theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ hiện trạng đất tranh chấp ngày 24/01/2024 (các bút lục số 394-395) và Chứng thư thẩm định giá số 020/2024/556-HD/TĐG LA-BDS ngày 15/11/2024 của Công ty Cổ phần T2, trên thửa đất số 3 còn có một số cây trồng do bà N1 trồng, trị giá 33.500.000 đồng (bút lục số 119). Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn giao đất, mà không xem xét gì đến tài sản của bà N1 có trên đất, là vi phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[8] Từ thực tiễn quá trình quản lý, sử dụng đất của các bên trong giao dịch từ năm 2006 – thời điểm giao nhận đất, đến năm 2023 – thời điểm phát sinh tranh chấp, đủ cơ sở để xác định, ông S và ông N đã có sự nhầm lẫn về đối tượng của hợp đồng và sự nhầm lẫn này là lỗi vô ý của cả hai bên trong giao dịch.

[9] Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do bị nhầm lẫn như sau:

“Khi một bên có lỗi vô ý làm cho bên kia nhầm lẫn về nội dung của giao dịch dân sự mà xác lập giao dịch thì bên bị nhầm lẫn có quyền yêu cầu bên kia thay đổi nội dung của giao dịch đó, nếu bên kia không chấp nhận thì bên bị nhầm lẫn có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu.

[10] Ông S đã chết vào năm 2011. Mặc dù ông N yêu cầu những đồng thừa kế của ông S tiếp tục thực hiện hợp đồng, giao cho ông thửa đất số 3, nhưng các bị đơn không đồng ý, mà khẳng định vị trí đất mà ông S và ông N giao dịch chính là vị trí hiện nay tại 1 phần thửa đất số 1 đã được giao cho ông N vào năm 2006. Các bị đơn đã có yêu cầu phản tố về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 3 giữa ông S và ông N vô hiệu do nhầm lẫn (bút lục số 43). Yêu cầu phản tố của các bị đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[11] Đối với yêu cầu phản tố của các bị đơn về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu (bút lục số 43), thì Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu như sau :

“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.”

[12] Các đương sự thừa nhận rằng, việc ông N được quản lý, sử dụng thửa đất số 1 tờ bản đồ X-2A là nhận bàn giao từ ông S thông qua hợp đồng chuyển nhượng. Theo Trích đo số 347-2024 (bút lục số 149), thì ông N đã quản lý, sử dụng và đổ đất san lấp diện tích đất 2.695,2m² và xây dựng công trình kiến trúc trên 1 phần thửa đất số 1 tờ bản đồ X-2A. Để xem xét giải quyết toàn diện các yêu cầu phản tố của bị

đơn, cần phải làm rõ giá trị tài sản mà ông N đã đầu tư trên thửa đất số 01 tờ bản đồ X-2A, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập bất kỳ tài liệu, chứng cứ có liên quan.

[13] Ngoài ra, hồ sơ vụ án thể hiện, trước khi ông S được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mẫu Trung ương (giấy bì đỏ) diện tích 5.361,5m² vào ngày 30/10/2003 (bút lục số 306), thì ngày 01/8/1994 bà N1 đã được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mẫu của tỉnh Long An (giấy bì trắng) tổng diện tích 8.450,4m² (bút lục số 298). Hồ sơ lưu trữ về việc cấp đổi quyền sử dụng đất từ tên của bà N1 sang cho ông S thể hiện, ngày 19/9/2003 bà N1 có làm đơn xin đo đạc lại đất, với lý do qua xem bản đồ 01A thì đất của bà bị mất chênh lệch rất nhiều (bút lục số 297). Hồ sơ vụ án chỉ thể hiện trên sổ mục kê (không có trang sổ ghi hoặc xác nhận thời gian lập sổ), thì thửa số 01 tờ bản đồ 1-A là đất do UBND xã quản lý. Căn cứ khoản 15 Điều 4 Luật Đất đai 2003; Luật Đất đai năm 2013; Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 01/2017/NĐ-CP; khoản 1 Điều 20 Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T3 quy định về bản đồ địa chính, nếu sổ mục kê được lập sau ngày 15/10/1993 thì không được xem là “giấy tờ khác về quyền sử dụng đất”. Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa thu thập, xác định ý kiến của phía bị đơn về việc Ủy ban nhân dân xã cho rằng thửa đất này là đất do Ủy ban xã quản lý, trong khi các bị đơn khẳng định đất có nguồn gốc của ông S, bà N1 sử dụng ổn định từ năm 1975; nếu cho rằng thửa đất số 1 tờ bản đồ X-2A là đất do Nhà nước quản lý, thì vì sao khi ông S và ông N thực hiện việc giao nhận đất và ông N quản lý, đổ đất chiều cao 3m san lấp tại thửa số 1 tờ bản đồ X-2A một cách công khai mà không bị bất kỳ một hình thức xử lý nào của cơ quan quản lý đất đai.

[14] Tòa án cấp sơ thẩm đã có sai lầm nghiêm trọng trong đánh giá chứng cứ dẫn đến xét xử không đúng quy định của pháp luật; đồng thời, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được, nên cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử lại vụ án.

[15] Đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ, nên được chấp nhận.

[16] Về chi phí tố tụng, tạm ứng án phí và án phí sơ thẩm: sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[17] Về án phí phúc thẩm: các bị đơn không phải chịu và được hoàn trả tạm ứng, do kháng cáo được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, được sửa đổi, bổ sung năm 2025; Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

2. Chấp nhận kháng cáo của bà Tạ Thị N1, bà Đặng Thị K, bà Đặng Thị Kim H1, ông Đặng Xuân A, ông Đặng Quốc T, ông Đặng Xuân N2.

3. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 46/2025/DS-ST ngày 11 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 4 tỉnh Tây Ninh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Tạ Thị N1, bà Đặng Thị K, bà Đặng Thị Kim H1, ông Đặng Xuân A, ông Đặng Quốc T, ông Đặng Xuân N2 không phải chịu. Hoàn trả cho bà Đặng Thị K, bà Đặng Thị Kim H1, ông Đặng Xuân A, ông Đặng Quốc T, ông Đặng Xuân N2 mỗi người số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007707, 0007708, 0007709, 00077010 và 0007711 cùng ngày 28/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

5. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND Khu vực 4;
- THADS tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn./.

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

Phan Ngọc Hoàng Đình Thục