

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 468/2025/DS-PT

Ngày: 18-8-2025

V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho,
hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng
ủy quyền và chia di sản thừa kế.

**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: Ông Huỳnh Hữu Nghĩa

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Bích Tuyền

Bà Hoàng Thị Thúy Lành

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Luyến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên.

Ngày 18 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: 186/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 4 năm 2025, về việc: “Tranh chấp hợp đồng tặng cho, hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền và chia di sản thừa kế”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7- Tây Ninh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 159/2025/QĐ-PT ngày 16 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Võ Thị P, sinh năm 1971; Địa chỉ: Ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã M, tỉnh Tây Ninh).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1960; Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã C, tỉnh Tây Ninh).

- Bị đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1994; Địa chỉ: Ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã M, tỉnh Tây Ninh).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Lâm Mỹ Q, sinh năm: 1996; Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã C, tỉnh Tây Ninh).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Chí H, sinh năm 2000 và bà Ngô Minh H1, sinh năm 1997; Cùng địa chỉ: R B, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Mỹ Q: Luật sư Đàm Văn H2 – Công ty TNHH L1 - Đoàn luật sư Thành phố H.

2. Ông Trần Chí T1, sinh năm 1992;

3. Ông Trần Chí Q1, sinh năm 2005;

4. Bà Trần Thị Minh T2, sinh năm 2007;

5. Bà Võ Thị X, sinh năm 1950;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Chí T1, bà Minh T2, ông Chí Q1, bà Võ Thị X: Bà Võ Thị P, sinh năm 1971.

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã M, tỉnh Tây Ninh).

6. Bà Nguyễn Thị Kim Q2, sinh năm 1969; Địa chỉ: Số F, đường N, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

7. Ông Lê Thành N, sinh năm 1990;

8. Bà Nguyễn Thị Yến A, sinh năm 1991;

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã R, tỉnh Tây Ninh).

9. Ông Thái Thuận H3, sinh năm 1983;

10. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1989;

Cùng địa chỉ: Số B đường M, tổ E, khu phố D, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

11. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1961; Địa chỉ: Ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã M, tỉnh Tây Ninh).

12. Văn phòng C2; Địa chỉ: Số I, KDC N, ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã M, tỉnh Tây Ninh).

13. Văn phòng C3; Địa chỉ: Khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã C, tỉnh Tây Ninh).

14. Văn phòng C4; Địa chỉ: Khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã C, tỉnh Tây Ninh).

15. Văn phòng C5; Địa chỉ: Khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã C, tỉnh Tây Ninh).

16. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L; Địa chỉ: Số A, Quốc lộ A, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An (nay là phường L, tỉnh Tây Ninh).

17. Bà Nguyễn Thị Thanh X1, sinh năm 1973; Địa chỉ: D, đường M, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Phước V, sinh năm 1974; Địa chỉ: Căn hộ A chung cư C, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Lâm Mỹ Q.

(Bà P, ông L, bà H1, ông H2, bà N1 có mặt; Các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình giải quyết, nguyên đơn bà Võ Thị P và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 2018, bà Võ Thị P và chồng là ông Trần Văn C có ý định tặng cho con trai Trần Văn T diện tích khoảng 200m² đất lúa tại vị trí phía sau nhà của vợ chồng bà, từ các hồ nước đến căn nhà tiền chế (nhà tôn, thiếc) thuộc thửa đất số 115 nên đồng ý tặng cho ông T.

Đến khi làm thủ tục tặng cho thì ông T có nhờ dịch vụ làm, nhưng không tiến hành đo đạc cụ thể. Do đó, ông C và bà P không biết rõ thửa đất tặng cho. Vì tin tưởng con trai nên ông bà đồng ý ký tên vào hợp đồng.

Sau khi ông C chết khoảng hơn 01 tháng thì ông T về xin bán đất. Lúc này, bà P mới phát hiện vợ chồng đã ký tặng cho thửa đất số 100, diện tích 234m², loại đất thổ và thửa đất số 115, diện tích 189m², loại đất trồng cây hằng năm khác, cùng tờ bản đồ số 7 do ông C đứng tên quyền sử dụng đất, trên đó còn có căn nhà của vợ chồng cùng các người con khác đang sinh sống. Đây là căn nhà duy nhất của vợ chồng bà P cùng các con sinh sống. Do đó, từ khi ký hợp đồng tặng cho đến nay, bà P vẫn cùng các con vẫn quản lý, sử dụng nhà đất.

Bà P xác định vợ chồng không tặng cho căn nhà và thửa đất thổ nên không có việc bàn giao nhà đất cho ông T. Do thiếu hiểu biết, nhầm lẫn về vị trí thửa đất nên vợ chồng bà P mới ký hợp đồng tặng cho thửa đất số 100. Sau đó, bà P có đề nghị ông T ký tên trả lại và bà P sẽ tặng cho ông T phần đất lúa phía sau nhà nhưng ông T không đồng ý.

Quá trình giải quyết sơ thẩm lần thứ nhất thì bà P mới biết ông T đã tặng cho vợ là bà Lê Lâm Mỹ Q cả hai thửa đất trên ngày 23/4/2018. Sau đó, bà Q thực hiện thế chấp cho bà Kim Q2 để vay tiền.

Đối với thửa đất số 100, sau khi Tòa án xét xử sơ thẩm lần thứ nhất thì bà Q2 đã thế chấp thửa đất số 100 tại S nhằm bảo đảm số tiền vay, hợp đồng thế chấp được lập ngày 19/11/2020. Quá trình giải quyết lại vụ án bà Q2 đã thanh toán xong số tiền vay, giải chấp tại ngân hàng và tiếp tục vay tiền từ bà Nguyễn Thị

Thanh X1 theo hợp đồng đặt cọc, hợp đồng ủy quyền ngày 24 tháng 4 năm 2024, đồng thời giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Xuân G.

Quá trình sử dụng nhà, đất thì vợ chồng bà P không biết rõ căn nhà được xây dựng trên thửa đất nào. Khi xem xét kết quả đo đạc các thửa đất tranh chấp thì bà P mới biết căn nhà vợ chồng xây dựng nằm trên diện tích của thửa đất số 100 và một phần diện tích thửa đất 115. Căn nhà của vợ chồng xây dựng trước đó, năm 2015 ông C đã xây sửa lại để vợ chồng và các con sinh sống. Ông T có sinh sống trong căn nhà chung của cha mẹ từ nhỏ đến khi cưới vợ năm 2014. Sau năm 2014 thì vợ chồng ông T ra thuê trọ do cha con không hợp tính.

Đối với thửa đất số 115, theo Mảnh trích đo địa chính số 247-2020 ngày 27/3/2020 thì trên thửa đất có một phần nhà của vợ chồng bà P. Quá trình giải quyết sơ thẩm lần 2 thì bà Q2 có thực hiện chuyển nhượng cho ông Lê Thành N, ông N và vợ là bà Nguyễn Thị Yến A chuyển nhượng cho ông Thái Thuận H3. Sau đó ông H3 và vợ là Nguyễn Thị Thu C1 lại cho bà Nguyễn Thị N1.

Khi chuyển nhượng, ông T và bà Q2 tiến hành giao đất cho người nhận chuyển nhượng thì bà P có biết, do người mua có đến để làm hàng rào. Vị trí mà ông T, bà Q2 chuyển nhượng cho người khác là từ phía sau nhà của bà P đến sát căn nhà tiền chế và có cột mốc rõ ràng, cũng như có hàng rào lưới B40. Tuy nhiên, theo Mảnh trích đo địa chính số 247-2020 ngày 27/3/2020 thì vị trí được giao không đúng theo vị trí thửa đất 115 được cấp. Trong khi đó, căn nhà của bà P cũng nằm trên một phần diện tích của thửa đất 115 nên bà P không đồng ý giao thửa đất 115 cho người nhận chuyển nhượng.

Hiện nay, người nhận chuyển nhượng cuối cùng là bà Nguyễn Thị N1 yêu cầu được nhận lại số tiền đã giao dịch thì bà P đồng ý trả lại số tiền 520.000.000 đồng, không đồng ý trả tiền lãi. Do vợ chồng bà P trước đó đã có ý định tặng cho ông T thửa đất số 115 nên bà P mới đồng ý trả tiền cho bà N1 để lấy lại thửa đất trên do có một phần nhà đang sinh sống.

Căn nhà kiên cố của vợ chồng bà P đang sinh sống cùng 03 người con là Trần Chí T1, Trần Chí Q1 và Trần Thị Minh T2 nên bà P khởi kiện yêu cầu:

- Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1174, quyền số 02/2018 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/3/2018 lập tại Văn phòng C4 giữa ông Trần Văn C, bà Võ Thị P với ông Trần Văn T đối với thửa đất số 100 và thửa đất số 115, cùng tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An.

- Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2251, quyền số 03/2018 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/4/2018 lập tại Văn phòng C4 giữa ông Trần Văn T với bà Lê Lâm Mỹ Q đối với thửa đất số 100 và thửa đất số 115, cùng tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An. Đồng thời, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CN 861397 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 17/5/2018 cho bà Lê Lâm Mỹ Q đối với hai thửa đất trên.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 16911, quyền số 17TPCC- SCC/HĐGD giữa Lê Lâm Mỹ Q, Trần Văn T với ông Lê Thành N ngày 27/4/2021 tại Văn phòng C3.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 7118, quyền số 08/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/6/2021 giữa ông Lê Thành N, bà Nguyễn Thị Yến A với ông Thái Thuận H3 tại Văn phòng C2.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8767, quyền số 09/2021-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/11/2021 giữa ông Thái Thuận H3, Nguyễn Thị T3 với bà Nguyễn Thị N1 tại Văn phòng C4.

- Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Lê Lâm Mỹ Q với bà Nguyễn Thị Thanh X1, thửa đất 100, tờ bản đồ số 7, diện tích 234m² tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An.

- Hủy hợp đồng ủy quyền số 001692, quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24 tháng 4 năm 2024 giữa bà Lê Lâm Mỹ Q với bà Nguyễn Thị Thanh X1 tại Văn phòng C5 đối với thửa đất 100.

Về các yêu cầu của bà Q và ông T thì bà P không đồng ý do không tặng cho ông T thửa đất số 100 và căn nhà trên đất.

Bị đơn, ông Trần Văn T trình bày ở các giai đoạn sơ thẩm, phúc thẩm lần thứ nhất như sau:

Ông T là con của ông Trần Văn C, bà Võ Thị P, còn bà Lê Lâm Mỹ Q là vợ của ông T. Giữa vợ chồng ông T và bà P không hòa thuận nên khi cưới bà Q, vợ chồng ông thuê nhà sống riêng khoảng 8 năm nay. Do cha mẹ không chăm lo được cho vợ chồng ông nên cha mẹ cho nhà và đất để bù đắp lại tình cảm ruột thịt.

Khi cho nhà, đất cha mẹ ông hoàn toàn không có nhằm lẫn và chỉ xác lập một hợp đồng tặng cho duy nhất là Hợp đồng tặng cho ngày 21/3/2018, số công chứng 1174, quyền số 02/2018-TP/CC-SCC/HĐGD, còn căn nhà trên đất được cha mẹ tặng cho bằng miệng, không có lập văn bản khác.

Từ khi được tặng cho đất đến nay thì ông C, bà P chưa giao nhà đất cho ông. Cha ông đã chết, còn mẹ ông và các anh chị em đang ở quản lý nhà và đất, mẹ ông không cho vợ chồng ông về ở trong căn nhà này. Khi cho đất thì cha mẹ ông vẫn minh mẫn, tỉnh táo và ông có thuê công chứng viên đến nhà lập hợp đồng tặng cho. Khi cho đất thì cha mẹ cho đất mà không nói rõ về việc cho căn nhà. Hợp đồng tặng cho không thể hiện việc tặng cho căn nhà và ông T cho rằng sau khi cha mẹ mất thì ông sẽ về quản lý nhà và đất.

Sau khi được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T đã tặng cho lại vợ là bà Lê Lâm Mỹ Q. Tại thời điểm tặng cho bà Q thì mẹ ông chưa tranh chấp. Ngoài căn nhà cấp 04 kiên cố trên thửa 100 và 115 thì mẹ của ông còn căn nhà tiền chế phía sau, chứ không phải chỉ có duy nhất căn nhà trên thửa đất tranh chấp để ở.

Do đó, ông T có yêu cầu phản tố:

- Yêu cầu công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị P, ông Trần Văn C với ông Trần Văn T và tặng cho miệng căn nhà cấp 4. Công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T với bà Lê Lâm Mỹ Q là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật.

- Buộc bà Võ Thị P và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn C tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất 100, 115 tờ bản đồ số 7 và việc tặng cho miệng đối với căn nhà cấp 4 trên thửa đất 100, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An đối với ông Trần Văn T;

- Buộc bà Võ Thị P và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn C bàn giao quyền sử dụng đất đối với thửa 100 và căn nhà cấp 4; thửa đất số 115 tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An cho ông Trần Văn T và bà Lê Lâm Mỹ Q quản lý, sử dụng. Nếu ông T với bà Q có tranh chấp sẽ tự giải quyết với nhau.

Hiện nay, bà Q đã thực hiện giao dịch với bà Nguyễn Thị Thanh X1 đối với thửa đất 100 thì ông T không có ý kiến gì. Đối với thửa đất số 115 thì ông T và bà Q đã chuyển nhượng cho người khác, khi chuyển nhượng đã bàn giao đất tại vị trí phía sau các hồ nước đến sát vị trí nhà tiền chế. Sau đó, người mua có đến đất để tiến hành rào lưới B40, hiện trạng vẫn còn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Lê Lâm Mỹ Q và người đại diện theo ủy quyền của bà Q trình bày:

Thời điểm cha mẹ tặng cho đất ông T thì bà Q có biết nhưng không biết nội dung cụ thể. Bà Q xác định thời điểm cha mẹ tặng cho đất ông T có tặng cho căn nhà trên đất. Nên sau khi được tặng cho thì ông T, bà Q có về nhà để cha mẹ bàn giao nhà đất. Sau đó, ông T đã làm thủ tục tách hộ khẩu để bà Q đứng tên chủ hộ tại vị trí nhà đất. Tuy nhiên, do không hòa hợp với gia đình nên vợ chồng không sinh sống tại thửa đất được tặng cho mà vẫn tiếp tục thuê trọ bên ngoài. Thời điểm kết hôn thì vợ chồng có chung sống tại căn nhà của cha mẹ chồng khoảng hơn 01 năm thì mới ra thuê trọ đến nay.

Đối với thửa đất số 115, trước đó bà Mỹ Q có thể chấp cho bà Nguyễn Thị Kim Q2 để vay tiền nhưng sau đó các bên đã chấm dứt hợp đồng. Quá trình Tòa án giải quyết, vợ chồng bà Q2 đã chuyển nhượng thửa đất cho người khác. Khi chuyển nhượng đã bàn giao đất tại vị trí tính từ phía sau các hồ nước đến sát vị trí nhà tiền chế. Sau đó, người mua có đến đất để tiến hành rào lưới B40, hiện trạng vẫn còn.

Hiện nay, người nhận chuyển nhượng cuối cùng là bà N1. Đối với việc vị trí thửa đất 115 được cấp (theo Mảnh trích đo địa chính số 247-2020 ngày 27/3/2020) so với vị trí thực tế do các bên bàn giao (theo Biên bản thẩm định ngày 29/10/2024 của Tòa án) là không trùng nhau thì trước đó bà Q2 cũng không biết. Trường hợp yêu cầu của bà Q2 được chấp nhận thì bà Q2 đồng ý giao đúng vị trí thửa đất số 115 cho bà N1. Trường hợp bà N1 yêu cầu trả tiền thì bà Q2 đồng ý trả lại số tiền

520.000.000 đồng và bà Q2 nhận lại thửa đất số 115. Trường hợp yêu cầu của bà P được chấp nhận, bà P đồng ý trả lại cho bà N1 số tiền 520.000.000 đồng thì bà Q2 thống nhất.

Đối với thửa đất số 100, trước đó bà Q2 có thể chấp cho Ngân hàng TMCP S1, Phòng G1. Quá trình giải quyết thì bà Q2 đã hoàn trả xong và ngân hàng đã trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Q2. Hiện nay, bà Q2 đã thực hiện thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 100 cho bà Nguyễn Thị Thanh X1 để vay số tiền 600.000.000 đồng. Các bên đã thực hiện xong việc giao nhận tiền và giao giấy chứng nhận.

Khi vay hai bên không lập hợp đồng vay mà lập Hợp đồng ủy quyền ngày 24/4/2024 tại Văn phòng C5. Trước đó, bà X1 giao tiền cho ông Lê Văn N2 nên các bên có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 100. Tuy nhiên thực tế các bên không thỏa thuận chuyển nhượng đất mà để vay tiền. Số tiền đặt cọc thể hiện trong hợp đồng là 150.000.000 đồng mục đích để trả tiền ngân hàng. Sau đó, các bên đến văn phòng công chứng để lập hợp đồng ủy quyền và bà X1 giao tiếp số tiền cho bà Q2. Bà Q2 không biết năm sinh nơi cư trú của ông Lê Văn N2 nên không thể cung cấp cho Tòa án.

Khi thỏa thuận với bà X1 thì bà Q2 không có thông báo về việc thửa đất có tranh chấp vì bà Q2 là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất và không có ai khởi kiện trực tiếp đối với bà Q2, cũng như không có ai ngăn chặn thửa đất nên bà Q2 cho rằng việc giao dịch đối với thửa đất là hợp pháp. Trường hợp yêu cầu của bà P được chấp nhận thì bà Q2 đồng ý trả lại số tiền vay cho bà X1.

Do đó, bà Q2 có yêu cầu độc lập:

- Công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị P, ông Trần Văn C với ông Trần Văn T và tặng cho miệng căn nhà cấp 4. Công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T với bà Lê Lâm Mỹ Q là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật.

- Buộc bà Võ Thị P và những người thừa kế hợp pháp của ông Trần Văn C tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất 100, 115 tờ bản đồ số 7 và việc tặng cho miệng đối với căn nhà cấp 4 đối với ông Trần Văn T;

- Buộc bà Võ Thị P và những người thừa kế thừa hợp pháp của ông Trần Văn C bàn giao quyền sử dụng đất đối với thửa 100 và căn nhà cấp 4, thửa 115 tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An cho bà Lê Lâm Mỹ Q quản lý, sử dụng. Không đồng ý giao trả nhà đất cho ông T vì bà Q mới là người chủ hợp pháp.

Bà Q yêu cầu bà P phải bồi thường thiệt hại với số tiền 600.000.000 đồng do bà Q phải trả tiền cho bà X1 nếu các hợp đồng tặng cho đối với thửa đất số 100 vô hiệu do bị nhầm lẫn.

Bà Võ Thị X và người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị X là bà Võ Thị P trình bày:

Bà Võ Thị X là mẹ ruột của ông C. Về yêu cầu khởi kiện của bà P đối với ông T thì bà X đồng ý với ý kiến của bà P. Bởi vì trước khi ông C chết thì bà X có nghe nói là vợ chồng C sẽ tặng cho Trần Văn T phần đất lúa phía sau nhà. Bà X không có nghe nói gì về việc tặng cho phần nhà đất đang ở cho cháu T.

Theo bà X, ông C chỉ có căn nhà duy nhất để làm nhà thờ, ngoài cháu T, ông C còn có 03 người con nữa, trong đó có 02 cháu trai, 01 cháu gái nên ông C không thể nào cho cháu T toàn bộ nhà đất được, trong khi cháu T đã ở riêng, là con trai thứ.

Khi ông C chết đến nay gia đình chưa chia thừa kế đối với di sản của ông C. Hiện nay, bà X xin rút yêu cầu chia thừa kế do ông C để lại đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An và căn nhà mà vợ chồng ông C, bà Võ Thị P xây dựng trên đất.

Bà Nguyễn Thị N1 trình bày:

Năm 2021, bà N1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 115, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An từ ông Thái Thuận H3, bà Nguyễn Thị T3 với giá chuyển nhượng là 520.000.000 đồng. Lúc đó ông H3, bà T3 không có nói là đất tranh chấp nên bà N1 không biết. Về vị trí đất chuyển nhượng thì ông H3 chỉ ranh cho bà N1 là từ vị trí cột xi măng, có hàng rào ngăn với phần đất của bà P, chiều dài đến sát căn nhà tiền chế (kích thước khoảng ngang 16m x dài 12m). Kết quả thẩm định theo Biên bản thẩm định ngày 29/10/2024 của Tòa án thì bà N1 cũng thống nhất đúng với vị trí đất đã được giao trên thực tế.

Khi đó, phần đất các bên chỉ ranh đã có hàng rào sẵn nên bà N1 đồng ý mua. Từ thời điểm mua đến nay thì bà N1 chưa có sử dụng đất. Sau khi được giải thích quyền lợi đối với thửa đất tranh chấp và bà P đồng ý trả số tiền 520.000.000 đồng thì bà N1 cũng đồng ý. Nếu bà P đồng ý trả số tiền trên thì bà N1 không yêu cầu đối với ông H3, bà T3.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thanh X1 là ông Trần Phước V trình bày:

Ngày 24/4/2024 bà X1 có cho bà Q vay số tiền là 600.000.000 đồng, việc giao nhận tiền đã thực hiện xong. Bà Q đồng ý giao cho bà X1 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng của thửa đất số 100.

Giữa bà X1 và bà Q không có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 100. Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ thể hiện số tiền vay là 600.000.000 đồng. Ông N2 ký tên trong hợp đồng đặt cọc thì bà X1 không biết địa chỉ cư trú do phía bên bà Q kê đến.

Khi thỏa thuận bà Q không có thông báo về việc thửa đất đang bị tranh chấp nên bà X1 hoàn toàn không biết. Trường hợp giao dịch giữa bà X1 và bà Q bị vô hiệu thì bà X1 yêu cầu bà Q trả số tiền vay là 600.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông V trình bày: Trường hợp hợp đồng ủy quyền bị vô hiệu thì bà X1 sẽ yêu cầu giải quyết hợp đồng vay với bà Q sau, không yêu cầu trong vụ án này và đồng ý trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị P về việc vô hiệu đối với hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền.

- Xác định Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 21/3/2018, tại Văn phòng C4, quyền số 02/2018 TP/CC-SCC/HĐGD, giữa ông Trần Văn C, bà Võ Thị P với ông Trần Văn T đối với thửa đất số 100, loại đất thổ và thửa đất số 115, loại đất trồng cây hằng năm khác, cùng tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An bị vô hiệu.

- Xác định Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 23/4/2018, tại Văn phòng C4, quyền số 03/2018 TP/CC-SCC/HĐGD, giữa ông Trần Văn T với bà Lê Lâm Mỹ Q đối với thửa đất số 100, loại đất thổ và thửa đất số 115, loại đất trồng cây hằng năm khác, cùng tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An bị vô hiệu.

- Xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/4/2021 tại Văn phòng C3 số 16911, quyền số 17TPCC- SCC/HĐGD, giữa bà Lê Lâm Mỹ Q, ông Trần Văn T với ông Lê Thành N đối với thửa đất số 115, loại đất trồng cây hằng năm khác, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An bị vô hiệu.

- Xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2021 tại Văn phòng C2 số 7118, quyền số 08/2021/TP/CC-SCC/HĐGD, giữa ông Lê Thành N, bà Nguyễn Thị Yến A với ông Thái Thuận H3 đối với thửa đất số 115, loại đất trồng cây hằng năm khác, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An bị vô hiệu.

- Xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/2021 tại Văn phòng C4 số 8767, quyền số 09/2021-TP/CC-SCC/HĐGD, giữa ông Thái Thuận H3, Nguyễn Thị T3 với bà Nguyễn Thị N1 đối với thửa đất số 115, loại đất trồng cây hằng năm khác, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An bị vô hiệu.

- Xác định Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Lê Lâm Mỹ Q với bà Nguyễn Thị Thanh X1 đối với thửa đất 100, loại đất thổ, tờ bản đồ số 7, diện tích 234m² tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An bị vô hiệu.

- Xác định Hợp đồng ủy quyền ngày 24 tháng 4 năm 2024, tại Văn phòng C5 số 001692, quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD, giữa bà Lê Lâm Mỹ Q với bà Nguyễn Thị Thanh X1 đối với thửa đất 100, loại đất thổ, tờ bản đồ số 7, diện tích 234m² tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An bị vô hiệu.

- Bà Nguyễn Thị Thanh X1 có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Lê Lâm M Quý bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 100, loại đất thổ, tờ bản đồ số 7, diện tích 234m² tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 04/11/2020 cho bà Lê Lâm Mỹ Q.

Những người thừa kế của ông Trần Văn C là bà Võ Thị X, bà Võ Thị P, ông Trần Văn T, ông Trần Chí T1, ông Trần Chí Q3, bà Trần Thị Minh T2 cùng bà Võ Thị P và người phải thi hành án là bà Lê Lâm Mỹ Q, bà Nguyễn Thị N1 có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh, thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Trường hợp bên phải thi hành án bà Lê Lâm Mỹ Q, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị Thanh X1 không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp)

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn T, bà Lê Lâm Mỹ Q đối với bà Võ Thị P và những người thừa kế hợp pháp của ông Trần Văn C là bà Võ Thị X, bà Võ Thị P, ông Trần Chí T1, ông Trần Chí Q3 và bà Trần Thị Minh T2 về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, bàn giao nhà và thửa đất số 100, loại đất thổ, thửa đất số 115, loại đất trồng cây hằng năm khác, cùng tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An.

3. Ghi nhận sự thỏa thuận giữa bà Võ Thị P với bà Nguyễn Thị N1 về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 115, loại đất trồng cây hằng năm khác, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An bị vô hiệu.

Buộc bà Võ Thị P trả cho bà Nguyễn Thị N1 số tiền là 520.000.000 đồng.

4. Đình chỉ yêu cầu của bà Võ Thị X về việc yêu cầu chia di sản thừa kế đối với thửa đất số 100, loại đất thổ, tờ bản đồ số 7, diện tích 234m² tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An và căn nhà trên đất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án, quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật. Ngày 22/01/2025, bà Lê Lâm Mỹ Q kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Trần Văn T và bà Lê Lâm Mỹ Q.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Thanh L trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà P. Do có ý định tặng cho ông T 200m² phần phía sau nhà nhưng vị trí bị lệch nên bà P đồng ý trả số tiền 520.000.000 đồng cho bà N1 để

nhận lại đất. Còn bà Q yêu cầu bồi thường số tiền 600.000.000 đồng là không hợp lý do bà Q là người cố ý phát sinh các giao dịch khác.

Luật sư Đàm Văn H2 trình bày: Đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà P do hợp đồng tặng cho đáp ứng đủ điều kiện và đúng trình tự thủ tục. Bà P không chứng minh được sự nhầm lẫn do phiếu yêu cầu công chứng do bà P ký, ông C bị bệnh nhưng vẫn minh mẫn và có người làm chứng. Bà P đã nghe đọc lại nội dung hợp đồng. Việc đo đạc là trách nhiệm của các bên nên hợp đồng tặng cho là hợp pháp. Vì vậy ông T tặng cho vợ là bà Q cũng hợp pháp. Đối với hợp đồng đặt cọc, hợp đồng ủy quyền giữa bà Q với bà X thuộc trường hợp giả tạo nên đồng ý vô hiệu. Do không ai ngăn chặn đối với các thửa đất nên bà Q có quyền thực hiện các giao dịch. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Q.

Kiểm sát viên phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Lê Lâm Mỹ Q là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo. Kháng cáo đảm bảo các nội dung quy định tại Điều 272 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Do đó đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Quan điểm giải quyết kháng cáo:

Xét yêu cầu khởi kiện của bà P về việc hủy các hợp đồng tặng cho và yêu cầu của ông T, bà Q về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho, buộc giao nhà đất:

Xét Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 21/3/2018 giữa ông Trần Văn C, bà Võ Thị P với ông Trần Văn T tại Văn phòng C4: Về trình tự, thủ tục thì hợp đồng tặng cho đối với thửa đất số 100, 115 được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Về ý chí của chủ thể thì bà P cho rằng hợp đồng tặng cho được lập không đúng với nguyện vọng của vợ chồng bà P, do vợ chồng chỉ có ý định tặng cho con trai là ông T phần đất phía sau nhà khoảng 200m². Nhưng khi thực hiện thủ tục tặng cho không tiến hành đo đạc cụ thể nên không biết rõ số thửa đất tặng cho. Dẫn đến vợ chồng đã tặng cho các thửa đất có nhà mà vợ chồng bà P và các con đang sinh sống. Phía ông T cũng thừa nhận khi tặng cho không tiến hành đo đạc. Xét thấy thời điểm lập hợp đồng tặng cho thì ông C, bà P đang sinh sống trong căn nhà kiên cố cùng với 03 người con khác. Xem xét thẩm định tại chỗ đối với các thửa đất tranh chấp cũng thấy rằng, phía sau căn nhà kiên cố có phần đất trống kéo dài đến căn nhà tiền chế với diện tích đất khoảng 200m². Căn nhà tiền chế mà ông T cho rằng ông C, bà P và các người con khác có thể sinh sống sau khi tặng cho thì có vật liệu là tôn, thiếc, có diện tích xây dựng nhỏ hơn nhiều so với căn nhà đang sinh sống. Cho thấy, căn nhà kiên cố là nơi cư trú ổn định của vợ chồng bà P và các con.

Theo sự thừa nhận của các bên thì giữa vợ chồng ông T và vợ chồng bà P không thuận thảo từ khi ông T kết hôn nên vợ chồng ông T đã ra ngoài sống riêng cho đến nay. Do đó, về tâm lý thì vợ chồng bà P không thể tặng cho toàn bộ phần đất có nhà và căn nhà đang sinh sống, thờ cúng ông bà cho ông T. Thêm nữa, ông C đang bị bệnh nặng, ông bà còn có 03 người con khác chưa trưởng thành đang cùng sinh sống trong nhà tại thời điểm tặng cho. Nên việc ông T cho rằng bà P tặng cho nhà đất căn nhà kiên cố để ra nhà tạm sống là không có cơ sở thuyết phục.

Ngoài ra, hiện trạng căn nhà kiên cố được xây dựng trên cả hai thửa đất số 100, 115 thì vợ chồng bà P và vợ chồng ông T đều không biết. Dẫn đến khi ông T, bà Q chuyển nhượng thửa 115 cho người khác thì tiến hành bàn giao vị trí từ sau căn nhà kiên cố đến căn nhà tiền chế. Do đó, bà P xác định tặng cho phần đất phía sau nhà là phù hợp với quá trình sử dụng và tâm lý giữa các bên. Tuy nhiên, phần đất có ý định tặng cho lại thuộc một phần thửa 115 và một phần thửa 690, loại đất lúa nên khi tặng cho các bên không tiến hành đo đạc nên nay xác định phần đất dự định tặng cho ở vị trí nào cũng không thể xác định được.

Thêm vào đó, ngoài hợp đồng được công chứng thì không có căn cứ nào khác xác định vợ chồng bà P có tặng cho ông T căn nhà kiên cố vì lẽ từ thời điểm tặng cho đến khi phát sinh tranh chấp thì bà P và những người con khác cũng đang sinh sống trong căn nhà. Ông T cho rằng căn nhà được cha mẹ tặng cho nhưng không lập văn bản, tuy nhiên bà P không thừa nhận. Và tại biên bản hòa giải tại Tòa án ngày 29/7/2024 thì ông T trình bày rằng *“khi cho đất thì cha mẹ cho đất mà không nói rõ về việc cho căn nhà. Hợp đồng tặng cho không thể hiện việc tặng cho căn nhà và ông T cho rằng sau khi cha mẹ mất thì ông sẽ về quản lý nhà và đất”*.

Sau khi lập hợp đồng tặng cho ngày 21/3/2018 thì ngày 23/4/2018 là ngay sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T đã tặng cho vợ là bà Q các thửa đất trên và đến tháng 6/2018 các bên phát sinh tranh chấp. Tổng hợp các tình tiết trên cho thấy rằng, có cơ sở xác định rằng khi lập hợp đồng tặng cho thì bà P và ông C có nhầm lẫn về vị trí, số thửa đất khi giao kết hợp đồng.

Mặc dù các thửa đất đang bị tranh chấp, nhưng sau khi xét xử sơ thẩm lần thứ nhất thì bà Q đã thực hiện ngay nhiều giao dịch liên quan các thửa đất trên nhằm để thu giá trị tài sản cho mình. Đồng thời, ông T và bà Q còn yêu cầu bà P cùng các người con khác bàn giao nhà, đất mặc dù căn nhà kiên cố là nơi thờ cúng ông bà và là nơi ở ổn định của các thành viên gia đình. Xét nguồn gốc thì các thửa đất là tài sản của vợ chồng bà P mà không phải là tài sản do vợ chồng ông T tạo ra nhưng ông T, bà Q yêu cầu bà P và các anh em khác ra khỏi nhà để bàn giao nhà đất là không phù hợp với truyền thống đạo đức của dân tộc. Hơn nữa, với nghĩa vụ của người con thì ông T, bà Q phải có bổn phận yêu quý, kính trọng, biết ơn, hiếu thảo, chăm sóc, nuôi dưỡng cha mẹ.

Do đó, căn cứ các nhận định nêu trên, Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị P, không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn T, bà Lê

Lâm Mỹ Q về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho, bàn giao nhà và đất là hoàn toàn phù hợp. Xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 21/3/2018 giữa ông Trần Văn C, bà Võ Thị P với ông Trần Văn T tại Văn phòng C4 bị vô hiệu do nhầm lẫn đối với thửa đất số 100 và vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được đối với thửa đất số 115 theo quy định tại Điều 126, 408 Bộ luật dân sự 2015.

Xét thấy: Người nhận chuyển nhượng đất hiện nay là bà Nguyễn Thị N1 yêu cầu được nhận lại số tiền là 520.000.000 đồng, nguyên đơn bà P đồng ý chịu trách nhiệm trả cho bà N1 và bà N1 cũng đồng ý nên án sơ thẩm ghi nhận là phù hợp.

Bà Q kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới, lời trình bày và lý lẽ không có cơ sở nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Q.

Tuy nhiên, Tòa án sơ thẩm tuyên bà Nguyễn Thị Thanh X1 phải trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Mỹ Q là chưa đảm bảo quyền lợi cho bà P. Do đó đề nghị xem xét lại cách tuyên án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Lê Lâm Mỹ Q đúng quy định của pháp luật và đảm bảo các nội dung quy định tại Điều 272 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Do đó đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt: Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, người vắng mặt đã được triệu tập hợp lệ, có đơn xin vắng mặt, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bà Lê Lâm Mỹ Q giữ nguyên kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[4] Xét kháng cáo của bà Lê Lâm Mỹ Q nhận thấy:

[4.1] Xét Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 21/3/2018, giữa ông Trần Văn C, bà Võ Thị P với ông Trần Văn T tại Văn phòng C4 đối với thửa đất số 100, 115: Về trình tự, thủ tục thì hợp đồng tặng cho được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Về ý chí của chủ thể thì bà P cho rằng hợp đồng tặng cho được lập không đúng với nguyện vọng của vợ chồng bà P, do vợ chồng chỉ có ý định tặng cho con trai là ông T phần đất phía sau nhà khoảng 200m². Nhưng khi thực hiện thủ tục tặng cho không tiến hành đo đạc cụ thể nên không biết rõ số thửa đất tặng cho. Dẫn đến việc vợ chồng đã tặng cho các thửa đất có nhà mà vợ chồng bà P và các con đang sinh sống.

Xem xét thẩm định tại chỗ đối với các thửa đất tranh chấp của Tòa án cấp sơ thẩm thấy rằng, phía sau căn nhà kiên cố có phần đất trống kéo dài đến căn nhà tiền chế với diện tích đất khoảng 200m². Căn nhà tiền chế mà ông T cho rằng ông C, bà P và 03 người con khác có thể sinh sống sau khi tặng cho thì có vật liệu là

tôn, thiếc, có diện tích xây dựng nhỏ hơn nhiều so với căn nhà đang sinh sống. Cho thấy, căn nhà kiên cố là nơi cư trú ổn định của vợ chồng bà P và các con.

Ngoài ra, hiện trạng căn nhà kiên cố được xây dựng trên cả hai thửa đất số 100, 115 thì vợ chồng bà P và vợ chồng ông T đều không biết. Dẫn đến việc khi ông T, bà Q chuyển nhượng thửa 115 cho người khác thì tiến hành bàn giao vị trí từ sau căn nhà kiên cố đến căn nhà tiền chế. Do đó, bà P xác định tặng cho phần đất phía sau nhà là phù hợp. Tuy nhiên, phần đất có ý định tặng cho lại thuộc một phần thửa 115 và một phần thửa 690, loại đất lúa nên khi tặng cho các bên không tiến hành đo đạc thì không thể xác định được.

Ngoài hợp đồng được công chứng thì không có căn cứ nào khác xác định vợ chồng bà P có tặng cho ông T căn nhà kiên cố nên từ thời điểm tặng cho đến khi phát sinh tranh chấp thì bà P và những người con khác cũng đang sinh sống trong căn nhà. Ông T cho rằng căn nhà được cha mẹ tặng cho nhưng không lập văn bản, tuy nhiên bà P không thừa nhận. Và tại biên bản hòa giải tại Tòa án ngày 29/7/2024, ông T trình bày rằng “khi cho đất thì cha mẹ cho đất mà không nói rõ về việc cho căn nhà. Hợp đồng tặng cho không thể hiện việc tặng cho căn nhà và ông T cho rằng sau khi cha mẹ mất thì ông sẽ về quản lý nhà và đất”. Có cơ sở xác định rằng khi lập hợp đồng tặng cho thì bà P và ông C có nhầm lẫn về vị trí, số thửa đất khi giao kết hợp đồng.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị P, không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn T, bà Lê Lâm Mỹ Q. Xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 21/3/2018 giữa ông Trần Văn C, bà Võ Thị P với ông Trần Văn T tại Văn phòng C4 bị vô hiệu do nhầm lẫn đối với thửa đất số 100 và vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được đối với thửa đất số 115 theo quy định tại Điều 126, 408 Bộ luật dân sự 2015. Hợp đồng tặng cho giữa ông Trần Văn T với bà Lê Lâm Mỹ Q bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 là phù hợp và đúng pháp luật.

Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà Q yêu cầu bà P bồi thường thiệt hại là 600.000.000 đồng nếu hợp đồng tặng cho bị vô hiệu do nhầm lẫn, số tiền thiệt hại là do bà Q phải trả lại cho bà X1. Xét thấy, hợp đồng tặng cho là hợp đồng đơn vụ, hợp đồng không làm phát sinh nghĩa vụ với ông T và bà Q. Hơn nữa, thời điểm phát sinh tranh chấp các thửa đất do bà Q đứng tên chủ sử dụng, tuy nhiên quá trình Tòa án giải quyết bà Q tiến hành dịch chuyển quyền sử dụng các thửa đất dẫn đến phát sinh nghĩa vụ cho bà Q. Do đó, nghĩa vụ phát sinh từ các hợp đồng do bà Q thực hiện không là thiệt hại do hợp đồng tặng cho bị vô hiệu. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu của bà Q là có căn cứ.

[4.2] Xét yêu cầu khởi kiện của bà P đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 115:

Các giao dịch chuyển nhượng đối với thửa đất số 115 từ bà Q cho ông Lê Thành N, từ ông Lê Thành N cho ông Thái Thuận H3 và sau đó bà Nguyễn Thị N1, hiện tại bà N1 là người nhận chuyển nhượng cuối cùng cũng xác định vị trí thửa

đất được các bên thực hiện giao nhận không đúng với vị trí thửa đất được công nhận quyền sử dụng. Mặt khác, bà Q thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất trong thời gian Tòa án đang giải quyết tranh chấp đối với các thửa đất là vi phạm quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013 về điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng là đất không có tranh chấp.

Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 115 từ bà Q cho ông N bị vô hiệu do không đảm bảo điều kiện có hiệu lực của giao dịch theo quy định tại Điều 117 và hợp đồng chuyển nhượng từ ông N cho ông H3, cũng như hợp đồng chuyển nhượng từ ông H3 cho bà N1 bị vô hiệu do đối tượng không thể thực hiện được theo Điều 408 Bộ luật dân sự 2015, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị P vô hiệu đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là phù hợp.

Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Những người tham gia trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 115 không có yêu cầu trong quá trình giải quyết nên không xét. Người nhận chuyển nhượng hiện nay là bà Nguyễn Thị N1 yêu cầu được nhận lại số tiền là 520.000.000 đồng khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Bà P đồng ý chịu trách nhiệm trả cho bà N1 và bà N1 cũng đồng ý nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là phù hợp.

[4.3] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị P đối với hợp đồng đặt cọc, hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất số 100

Đối với thửa đất số 100, trước đây bà Q đã thế chấp để đảm bảo tiền vay tại S. Quá trình giải quyết, bà Q đã thanh toán xong các khoản vay và giải chấp nên Tòa án đã đình chỉ giải quyết yêu cầu của ngân hàng. Tuy nhiên, sau đó bà Q tiếp tục thực hiện giao dịch với bà Nguyễn Thị Thanh X1 đối với thửa đất trên.

Căn cứ sự thừa nhận của các bên xác định bà Q và bà X1 thực tế xác lập hợp đồng vay với số tiền là 600.000.000 đồng nhưng ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đề ngày tháng năm, đồng thời ký kết Hợp đồng ủy quyền ngày 24/4/2024 để bà X1 được quyền quản lý, sử dụng, định đoạt đối với thửa đất trên. Do đó, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà P, xác định hợp đồng đặt cọc không đề ngày tháng năm và Hợp đồng ủy quyền ngày 24/4/2024 giữa bà Lê Lâm Mỹ Q và bà Nguyễn Thị Thanh X1 bị vô hiệu do giả tạo là có căn cứ.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Bà X1 đồng ý trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 100 do bà Q đứng tên nên ghi nhận. Đối với hợp đồng vay giữa bà Q và bà X1 là hợp đồng có hiệu lực, bà X1 không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, do đó Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét. Bà X1 có quyền khởi kiện bằng vụ án khác khi có tranh chấp là phù hợp.

[5] Từ các phân tích trên, không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Lâm Mỹ Q. Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên án sơ thẩm.

[6] Phát biểu của Kiểm sát viên là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Lê Lâm Mỹ Q phải chịu án phí theo Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Lâm Mỹ Q.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 – Tây Ninh).

Căn cứ Khoản 3, 5 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm c Khoản 1 Điều 39, điểm g Khoản 1 Điều 40, Khoản 2 Điều 92, Điều 96, Điều 100, 147, 165, 244, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ vào các Điều 124, 126 và Điều 408 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị P về việc vô hiệu đối với hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền.

- Xác định Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 21/3/2018, tại Văn phòng C4, quyển số 02/2018 TP/CC-SCC/HĐGD, giữa ông Trần Văn C, bà Võ Thị P với ông Trần Văn T đối với thửa đất số 100, loại đất thổ và thửa đất số 115, loại đất trồng cây hằng năm khác, cùng tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An bị vô hiệu.

- Xác định Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 23/4/2018, tại Văn phòng C4, quyển số 03/2018 TP/CC-SCC/HĐGD, giữa ông Trần Văn T với bà Lê Lâm Mỹ Q đối với thửa đất số 100, loại đất thổ và thửa đất số 115, loại đất trồng cây hằng năm khác, cùng tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An bị vô hiệu.

- Xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/4/2021 tại Văn phòng C3 số 16911, quyển số 17TPCC- SCC/HĐGD, giữa bà Lê Lâm Mỹ Q, ông Trần Văn T với ông Lê Thành N đối với thửa đất số 115, loại đất trồng cây hằng năm khác, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An bị vô hiệu.

- Xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2021 tại Văn phòng C2 số 7118, quyển số 08/2021/TP/CC-SCC/HĐGD, giữa ông Lê Thành

N, bà Nguyễn Thị Yến A với ông Thái Thuận H3 đối với thửa đất số 115, loại đất trồng cây hằng năm khác, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An bị vô hiệu.

- Xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/2021 tại Văn phòng C4 số 8767, quyền số 09/2021-TP/CC-SCC/HĐGD, giữa ông Thái Thuận H3, Nguyễn Thị T3 với bà Nguyễn Thị N1 đối với thửa đất số 115, loại đất trồng cây hằng năm khác, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An bị vô hiệu.

- Xác định Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Lê Lâm Mỹ Q với bà Nguyễn Thị Thanh X1 đối với thửa đất 100, loại đất thổ, tờ bản đồ số 7, diện tích 234m² tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An bị vô hiệu.

- Xác định Hợp đồng ủy quyền ngày 24 tháng 4 năm 2024, tại Văn phòng C5 số 001692, quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD, giữa bà Lê Lâm Mỹ Q với bà Nguyễn Thị Thanh X1 đối với thửa đất 100, loại đất thổ, tờ bản đồ số 7, diện tích 234m² tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An bị vô hiệu.

- Bà Nguyễn Thị Thanh X1 có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Lê Lâm M Quý bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 100, loại đất thổ, tờ bản đồ số 7, diện tích 234m² tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 04/11/2020 cho bà Lê Lâm Mỹ Q.

Những người thừa kế của ông Trần Văn C là bà Võ Thị X, bà Võ Thị P, ông Trần Văn T, ông Trần Chí T1, ông Trần Chí Q3, bà Trần Thị Minh T2 cùng bà Võ Thị P và người phải thi hành án là bà Lê Lâm Mỹ Q, bà Nguyễn Thị N1 có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh, thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Trường hợp bên phải thi hành án bà Lê Lâm Mỹ Q, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị Thanh X1 không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp)

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn T, bà Lê Lâm Mỹ Q đối với bà Võ Thị P và những người thừa kế hợp pháp của ông Trần Văn C là bà Võ Thị X, bà Võ Thị P, ông Trần Chí T1, ông Trần Chí Q3 và bà Trần Thị Minh T2 về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, bàn giao nhà và thửa đất số 100, loại đất thổ, thửa đất số 115, loại đất trồng cây hằng năm khác, cùng tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An.

3. Ghi nhận sự thỏa thuận giữa bà Võ Thị P với bà Nguyễn Thị N1 về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất

số 115, loại đất trồng cây hằng năm khác, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An bị vô hiệu.

Buộc bà Võ Thị P trả cho bà Nguyễn Thị N1 số tiền là 520.000.000 đồng.

4. Đình chỉ yêu cầu của bà Võ Thị X về việc yêu cầu chia di sản thừa kế đối với thửa đất số 100, loại đất thổ, tờ bản đồ số 7, diện tích 234m² tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An và căn nhà trên đất.

5. Về chi phí đo đạc, định giá và thẩm định tổng cộng là 19.250.000 đồng, do bà Võ Thị P nộp tạm ứng. Bà Võ Thị P tự nguyện chịu 9.625.000 đồng và đã nộp xong. Căn cứ khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự, buộc ông Trần Văn T và bà Lê Lâm Mỹ Q phải chịu 9.625.000 đồng và hoàn trả lại cho bà P.

6. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357; khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Văn T, bà Lê Lâm Mỹ Q phải chịu án phí là 2.400.000 đồng đối với các hợp đồng bị vô hiệu và yêu cầu không được chấp nhận. Khấu trừ vào 900.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà ông T, bà Q đã nộp theo Biên lai số 4823 ngày 27/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc chuyển sang án phí. Ông Trần Văn T, bà Lê Lâm Mỹ Q còn phải nộp tiếp số tiền là 1.500.000 đồng.

Bà Lê Lâm Mỹ Q phải chịu án phí là 28.000.000 đồng đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại không được chấp nhận.

Bà Võ Thị P phải chịu án phí là 24.800.000 đồng. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí bà P đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 9144 ngày 07/8/2018, 300.000 đồng theo biên lai thu số 3651 ngày 02/8/2019, 900.000 đồng theo biên lai thu số 10880 ngày 12/12/2023, 600.000 đồng theo biên lai thu số 13231 ngày 07/8/2024 chuyển sang án phí. Bà P còn phải nộp tiếp số tiền là 22.700.000 đồng.

Bà Võ Thị X, bà Nguyễn Thị N1 được miễn nộp tạm ứng án phí nên không hoàn lại.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Lâm Mỹ Q phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà Q đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0014017 ngày 10/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

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

10. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành

án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND **khv vực 7 – Tây Ninh**;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Huỳnh Hữu Nghĩa