

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 657/2025/DS-PT

Ngày: 17-9-2025

V/v Tranh chấp hợp đồng tặng
cho quyền sử dụng đất, hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất;
hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất; hợp đồng ủy quyền
quyền sử dụng đất và công nhận
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: Ông Trần Trọng Nhân

Các Thẩm phán: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Ông Nguyễn Văn Nam.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Hồng Thúy – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân
tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà
Trần Thị Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 và ngày 17 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân
tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 222/2025/TLPT-DS ngày
16 tháng 6 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất,
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất, hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2025/DS-ST ngày 07 tháng 3 năm 2025 của
Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 -
Tây Ninh, oà oà Hoa2 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 328/2025/QĐ-PT ngày
07 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị M, sinh năm 1941, CCCD số 079141004908; địa
chỉ: Số I khu A, xã H, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ cũ: số I khu A, thị trấn H, huyện Đ,
tỉnh Long An, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Quang K – Luật
sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Ngô Văn Đ – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Hoàng Cao S – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H, có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Bà Dương Thị T, sinh năm 1973; địa chỉ: ấp S, xã H, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ cũ: ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An, vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Quang T1, sinh năm 1964; địa chỉ: ấp S, xã H, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ cũ: ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An, vắng mặt

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị Thanh T2, sinh năm 1967, CCCD số 079167038256; địa chỉ: Số I khu A, xã H, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ cũ: Số I khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An, có mặt.

2. Ông Nguyễn Quang L, sinh năm 1973; địa chỉ: Số I khu A, xã H, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ cũ: Số I khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: bà Trần Thị M, sinh năm 1941; địa chỉ: Số I khu A, xã H, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ cũ: Số I khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An, có mặt.

3. Ông Lê Thanh H, sinh năm 1978; địa chỉ: Số A, đường T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ cũ: Số A, đường T, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: ông Trần Như V, sinh năm 1991; địa chỉ: số A, đường T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ cũ: số 113 đường T, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Lê Thị Diệu Q, sinh năm 1983; địa chỉ: Số A, đường T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ cũ: số A, đường T, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

5. Văn phòng C; địa chỉ: ấp G, xã H, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ cũ: ấp G, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An, có đơn xin vắng.

6. Ủy ban nhân dân xã T, huyện Đ, tỉnh Long An (*đã sáp nhập*). Đơn vị kế thừa: Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

7. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An (*đã kết thúc hoạt động*). Đơn vị kế thừa: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

7. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L, nay là Sở Nông Nghiệp và Môi trường tỉnh T, có đơn xin vắng.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Trần Thị M; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Trần Thị M và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà M trình bày:

Bà Trần Thị M và ông Nguyễn Bá Đ1 là vợ chồng, có 03 người con chung gồm ông Nguyễn Quang T1, bà Nguyễn Thị Thanh T2 và ông Nguyễn Quang L. Ông L bị bệnh bại liệt từ nhỏ và do bà M là người giám hộ, theo Quyết định tuyên bố một người bị mất năng lực hành vi dân sự số 08/2023/QDDST-DS ngày 12/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Bà M và ông Đ1 tạo lập tài sản chung gồm các thửa đất: thửa đất số 142, diện tích 3.173m², đất vườn; thửa đất số 160, diện tích 346m² đất nghĩa địa; thửa đất số 161, diện tích 438m² đất lúa màu; thửa đất số 162, diện tích 1.933m² đất lúa màu; thửa đất số 163, diện tích 592m², đất thổ và trên đất có căn nhà cấp 4 tường gạch, mái tôn (nhà chưa được công nhận quyền sở hữu); thửa số 164, diện tích 1.586m², đất lúa màu và thửa đất số 203, diện tích 1.478m², đất lúa màu. Các thửa đất trên thuộc tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp cho ông Đ1 ngày 01/7/1997.

Năm 2008, bà M và ông Đ1 cùng các con có thống nhất chia đất cho các con như sau: Tặng cho ông T1 diện tích 5.243m² gồm đất thổ, vườn tạp và lúa. Tặng cho ông L diện tích 3.957m² đất lúa. Tuy nhiên, do L bị bệnh từ nhỏ, cần có người chăm sóc nên bà M, ông Đ1, bà T2 và ông T1 thống nhất để cho ông T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng toàn bộ phần diện tích **9.200m²** (*bao gồm phần diện tích 5.243m² cho ông T1 và phần diện tích 3.957m² cho ông L*) và giao cho ông Thanh quản L1, sử dụng đất với điều kiện ông T1 có trách nhiệm chăm sóc, nuôi dưỡng ông L vì ông T1 ở chung nhà với bà M, ông Đ1 và ông L.

Năm 2013, ông T1 và vợ là bà Dương Thị T xin ra ở riêng và không chăm sóc, nuôi dưỡng ông L nữa. Do đó, ngày 13/01/2014, bà M, ông Đ1 tổ chức họp gia đình và lập Biên bản họp gia đình với nội dung: bà M, ông Đ1 đồng ý cho vợ chồng ông T1 ra ở riêng, vợ chồng ông T1 có trách nhiệm giao trả lại cho ông Đ1, bà M phần diện tích 3.957m² đã thỏa thuận cho ông L trước đây để ông Đ1, bà M có điều kiện chăm sóc, nuôi dưỡng ông L. Thời hạn trả lại đất là ngày 31/12/2014. Ông T1 và bà T đồng ý giao trả lại phần đất trên cho bà M và ông Đ1 ngày 31/12/2014.

Tuy nhiên, ông T1 và bà T không thực hiện đúng cam kết theo Biên bản họp gia đình ngày 13/01/2014. Đến năm 2021, ông T1 tự ý làm hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất số 142, 161, 162, 163, 164, 203 cho bà T và đến năm 2022, bà T đã chuyển nhượng các thửa đất số 142, 163, 164 cho ông Lê Thanh H. Năm 2019, ông Đ1 chết. Nay, bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết:

1. Yêu cầu vô hiệu một phần Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Bá Đ1 với ông Nguyễn Quang T1 (tự H1) được chủ tịch UBND xã T chứng thực ngày 06/11/2008 đối với phần đất thuộc thửa đất số 163 và một phần thửa đất số **142** có diện tích 1345,5m², tại khu A1 theo Mảnh trích đo địa chính của Công ty TNHH Đ2, ngày 25/11/2024 và thửa đất số **164** tờ bản đồ số 19, với diện tích 1.586m² loại đất: LUA, đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Hủy giấy chứng nhận QSD đất do UBND huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Quang T1 đối với phần đất thuộc thửa đất số 163 và một phần thửa đất số 142 có diện tích 1345,5m², tại khu A1 theo Mảnh trích đo địa chính của Công ty TNHH Đ2, ngày 25/11/2024 và thửa đất số 164 tờ bản đồ số 19, với diện tích 1.586m² loại đất: LUA, đất cùng tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Nguyễn Quang T1 với bà Dương Thị T được Văn phòng C công chứng ngày 17/05/2021 đối với các thửa đất sau: thửa 163 và một phần thửa 142 có diện tích 1.345,5m², tại khu A1 theo Mảnh trích đo địa chính của Công ty TNHH Đ2, ngày 25/11/2024 và thửa số 164, tờ bản đồ số 19, với diện tích 1.586m² loại đất: LUA, đất cùng tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Hủy giấy chứng nhận QSD đất do Sở TNMT tỉnh L cấp cho bà Dương Thị T đối với phần đất thuộc thửa đất số 163 và một phần thửa đất số 142 có diện tích 1.345,5m², tại khu A1 theo Mảnh trích đo địa chính của Công ty TNHH Đ2, ngày 25/11/2024 và thửa 164, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.586m², đất cùng tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

5. Vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Dương Thị T với ông Lê Thanh H đối với phần đất thuộc thửa 163 và một phần thửa 142 có diện tích 1.345,5m², tại khu A1 theo Mảnh trích đo địa chính của Công ty TNHH Đ2, ngày 25/11/2024.

6. Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền QSD đất giữa bà Dương Thị T với ông Lê Thanh H được tại Văn phòng C công chứng ngày 16/12/2022 đối với thửa đất số 164, tờ bản đồ số 19, với diện tích 1.586m², đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

7. Yêu cầu Tòa án công nhận phần đất thuộc thửa đất số 163 và một phần thửa đất số 142 có diện tích 1.345,5m² tại khu A1 theo Mảnh trích đo địa chính của Công ty TNHH Đ2, ngày 25/11/2024 thuộc sở hữu hợp pháp của bà Trần Thị M, bà M được quyền trực tiếp quản lý và sử dụng các thửa trên.

8. Yêu cầu Tòa án công nhận phần đất thuộc thửa đất số 164, diện tích 1.586m² cùng thuộc tờ bản đồ số 19, đất cùng tọa lạc tại: ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Quang L, bà Trần Thị M trực tiếp quản lý và sử dụng các thửa đất của ông L vì là người giám hộ cho ông L.

Đối với yêu cầu vô hiệu các hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ liên quan đến các thửa 160, 161, 162, tờ bản đồ số 19, đã được tách ra thành vụ án khác, nên bà M không yêu cầu trong vụ án này.

Bị đơn bà Dương Thị T trình bày: Bà và ông T1 là vợ chồng có đăng ký kết hôn năm 1994, đến ngày 13/01/2021 thì vợ chồng ly hôn.

Ngày 17/5/2021, ông T1 có chuyển nhượng cho bà các thửa đất số 142, 161, 162, 163, 164, 203, TBĐ số 19, tọa lạc ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An. Nguồn gốc các thửa đất này của ông Đ1, bà M tặng cho ông T1 vào năm 2008. Thời điểm cho đất, bà và ông T1 là người trực tiếp quản lý, sử dụng các thửa đất trên. Khi cho đất, ông Đ1, bà M có nói bằng lời nói là ông T1 có trách nhiệm nuôi cha mẹ và ông L. Ông Đ1, bà M có nói cho ông L một phần đất nhưng không nói cụ thể cho thửa

đất nào và nếu cho ông L thừa 164 thì phần đất còn lại bà và ông T1 không có lỗi đi vào. Tháng 12/2022, bà chuyển nhượng cho ông H các thửa đất số 142, 163, 164 và tài sản trên đất (gồm nhà, cây cối, tường rào) với giá là 14.900.000.000 đồng, trong đó thửa 142, 163 làm hợp đồng chuyển nhượng, thửa 164 làm hợp đồng ủy quyền. Bà đã nhận đủ số tiền 14.900.000.000 đồng để chuyển nhượng 03 thửa đất trên, đã bàn giao nhà đất cho ông H. Bà không có tranh chấp gì về việc chuyển nhượng 03 thửa đất trên cho ông H. Bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Bà M.

Bị đơn ông Nguyễn Quang T1 trình bày: Năm 2008, ông được ông Đ1 và bà M tặng cho các thửa đất số 142, 161, 162, 163, 164, 203, tờ bản đồ số 19, tọa lạc ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An. Do công việc làm ăn khó khăn, ông bị vướng nợ xấu ngân hàng nên ông đã làm thủ tục ly hôn với bà T và sau đó chuyển nhượng sang tên các thửa đất trên cho bà T.

Do thiếu vốn nên ông T1 có vay của hai người bạn làm ăn chung là ông H và ông K1, trong đó vay của ông H số tiền 14.900.000.000 đồng. Nay Bà M khởi kiện tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng ủy quyền trên, ông xin bà M cho thời gian để giải quyết công việc làm ăn và chuộc lại đất. Sau đó, ông sẽ sang tên lại các thửa đất trên cho bà M. Nếu không có tiền để chuộc lại đất thì ông đồng ý giao toàn bộ phần đất trên cho ông H, vấn đề của bà M thì nội bộ gia đình sẽ giải quyết với nhau.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh T2 trình bày: Bà là con ruột của bà M và ông Đ1, là chị em ruột của ông T1 và ông L. Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà M và không có ý kiến gì khác.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh H, ông Trần Như V trình bày: Ông H có biết bà T, cuối năm 2022, bà T có liên hệ với ông H và muốn bán cho ông H 03 thửa đất số 142, 163, 164, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An và toàn bộ tài sản trên đất. Sau nhiều lần đến xem đất, tìm hiểu thì bà T có đăng thông tin bán đất công khai lên mạng xã hội, sau khi xem xét giấy tờ, hồ sơ pháp lý rõ ràng, không có ai tranh chấp hiện trạng nhà đất có hàng rào, cổng khóa không có người ở vì bà T đã có nhà ở nơi khác nên ông H đồng ý mua lại.

Ngày 15/12/2022, ông H và bà T thống nhất việc chuyển nhượng như sau: bà T chuyển nhượng cho ông H thửa đất số 142, 163, 164, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An và toàn bộ tài sản trên đất (gồm nhà, cây cối và tường rào) với giá chuyển nhượng là 14.900.000.000 đồng. Ông H đã trả đủ tiền cho bà T, bà T đã bàn giao đất, tài sản trên đất và toàn bộ giấy tờ bản chính cho ông H. Hai bên có lập Biên bản bàn giao đất, cùng ngày ông H giao đủ 14,9 tỷ cho bà T, để bà T giải chấp các sổ đất đã vay trong Ngân hàng và đến ngày 16/12/2022 các bên ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi nhận nhà, đất, phía ông H đã được bàn giao chìa khóa và có quản lý một thời gian, tuy nhiên sau đó do công việc làm ăn và có nhà ở Thành phố nên ông H khóa trái cửa, thỉnh thoảng mới về thăm nhà, sau đó thì bà M quay lại nhà ở cho đến nay.

Lý do ông H ký hợp đồng ủy quyền đối với thửa 164 là do thời điểm này, ông H chưa được sử dụng đất lúa, sau đó khi ông H được xác nhận có trực tiếp sử

dụng đất nông nghiệp, ông H đi làm thủ tục sang tên thì không được do bà M đã tranh chấp.

Ông H là người thứ ba ngay tình nhận chuyển nhượng hợp pháp nhà đất trên của bà T. Khi nhận chuyển nhượng, ông H có xuống xem đất thì không có ông T1 hay bà M sinh sống trên đất, chỉ có nhà đất trống, khóa cửa. Ông H cũng tìm hiểu kỹ thì nhà đất trên không bị ai tranh chấp hay khiếu nại. Ông H nhận chuyển nhượng trực tiếp từ bà T, không nhận chuyển nhượng đất của bà M hay ông T1, sự việc tranh chấp nêu có giữa bà M và ông T1 thì đó là vấn đề nội bộ của gia đình bà M, ông H hoàn toàn không thể biết được. Do đó, ông H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà M. Nay ông H đã đủ điều kiện sử dụng đất nông nghiệp nên ông H có yêu cầu độc lập như sau:

1. Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Dương Thị T với ông Lê Thanh H đối với thửa đất số 142, 163, tổng diện tích 3.765m², tờ bản đồ số 19, tọa lạc ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An, được Văn phòng C công chứng ngày 16/12/2022.

2. Công nhận Biên bản bàn giao đất ngày 15/12/2022 giữa bà Dương Thị T với ông Lê Thanh H đối với thửa đất số 142, 163, 164, tổng diện tích 5.351m², TĐĐ số 19, tọa lạc ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An và toàn bộ tài sản trên đất (gồm nhà, cây cối và tường rào) có hiệu lực pháp luật.

3. Ông Lê Thanh H được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc được cập nhật biến động sang tên Giấy chứng nhận đối với thửa đất số 142, 163, 164, tổng diện tích 5.351m², TĐĐ số 19, tọa lạc ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An và tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

4. Buộc bà Trần Thị M và những người sinh sống trên thửa đất số 142, 163, 164, tổng diện tích 5.351m², TĐĐ số 19, tọa lạc ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Lê Thanh H thửa đất số 142, 163, 164, tổng diện tích 5.351m², TĐĐ số 19, tọa lạc ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An và tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp Tòa án tuyên các hợp đồng trên bị vô hiệu, ông H yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày: Ngày 17/05/2021, Văn phòng C có tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quang T1 và bà Dương Thị T đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 164, 162, 161, 203, 163, 142 tờ bản đồ số 19, địa chỉ thửa đất: ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 105041, AO 105042, AO 105044 do UBND huyện Đ cấp ngày 18/12/2008 cho ông Nguyễn Quang T1. Theo hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng, các bên đã cung cấp các giấy tờ như sau: Chứng minh nhân dân của ông Nguyễn Quang T1 và bà Dương Thị T; Quyết định ly hôn theo quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 31/2021/QĐST-HNGĐ của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa

ngày 13/01/2021; Sổ hộ khẩu; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa đất nêu trên và Giấy xác nhận cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp.

Sau khi xem xét các giấy tờ và các bên không yêu cầu xác minh, Công chứng viên Văn phòng C đã giải thích rõ nội dung hợp đồng cho các bên nghe. Các bên cam kết đã hiểu rõ và đồng ý ký tên vào hợp đồng. Do đó Công chứng viên đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa đất nêu trên từ ông Nguyễn Quang T1 sang cho bà Dương Thị T.

2. Ngày 16/12/2022, Văn phòng C có tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Dương Thị T và ông Lê Thanh H đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 142, 163 tờ bản đồ số 19, địa chỉ thửa đất ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 449948, DC 449947 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 09/06/2021 cho bà Dương Thị T.

Theo hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng, các bên đã cung cấp các giấy tờ như sau: Chứng minh nhân dân, căn cước công dân của bà Dương Thị T và ông Lê Thanh H; Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân; Quyết định ly hôn theo quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 31/2021/QĐST-HNGĐ của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa ngày 13/01/2021 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất nêu trên.

Sau khi xem xét các giấy tờ và các bên không yêu cầu xác minh, Công chứng viên Văn phòng C đã giải thích rõ nội dung hợp đồng cho các bên nghe. Các bên cam kết đã hiểu rõ và đồng ý ký tên vào hợp đồng. Do đó Công chứng viên đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa đất nêu trên từ bà Dương Thị T sang cho ông Lê Thanh H.

3. Ngày 16/12/2022, Văn phòng C có tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất giữa bà Dương Thị T và ông Lê Thanh H đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 164, tờ bản đồ số 19, địa chỉ thửa đất ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 449943 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh L cấp như sau: ngày 09/06/2021 cấp cho bà T.

Theo hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng, các bên đã cung cấp các giấy tờ: Căn cước công dân của bà Dương Thị T và ông Lê Thanh H; Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân; Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất nêu trên.

Sau khi xem xét các giấy tờ và các bên không yêu cầu xác minh, Công chứng viên văn phòng C đã giải thích rõ nội dung hợp đồng cho các bên nghe. Các bên cam kết đã hiểu rõ và đồng ý ký tên vào hợp đồng. Do đó Công chứng viên Văn phòng C đã chứng nhận Hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất tại thửa đất nêu trên giữa bà Dương Thị T và ông Lê Thanh H.

Văn phòng C1 đã thực hiện việc công chứng Hợp đồng nêu trên đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật. Văn phòng kính đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xem xét, giải quyết vụ án trên theo đúng quy định của pháp luật. Cũng bằng Văn bản này, Văn phòng C đề nghị quý Tòa khi giải quyết vụ án

cho chúng tôi được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L (nay là Sở Nông Nghiệp và Môi Trường tỉnh L), tại văn bản số 342/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 14/01/2025, có ý kiến:

Ngày 01/7/1997, ông (bà) Nguyễn Bá Đ1 được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành K 590632 (số vào sổ: 1114 QSDĐ/0707-LA), thửa số 142, diện tích 3.173m², loại đất: BHK; thửa số 160, diện tích 346m², loại đất: NTD; thửa số 161, diện tích 438m², loại đất: LUC; thửa số 162, diện tích 1933m², loại đất: LUC; thửa số 163, diện tích 592m², loại đất: ONT; thửa số 164, diện tích 1.586m², loại đất: LUC; thửa số 202, diện tích 953m², loại đất: LUC; thửa số 203, diện tích 1.478m², loại đất: LUC; thửa số 209, diện tích 340m², loại đất: LUC; thửa số 210, diện tích 1.650m², loại đất: LUC cùng tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An. Ngày 06/11/2008, ông Nguyễn Bá Đ1 lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa số 142, 160, 161, 162, 163, 164, 203 nêu trên cho ông Nguyễn Quang T1 được UBND xã T chứng thực số 700, quyền số 04/2008TP/CC-SCT/HĐGD và được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AO 105044 (số vào sổ: H03990), thửa số 142; số phát hành AO 105043 (số vào sổ: H 03989), thửa số 160; số phát hành AO 105042 (số vào sổ: H 03988), thửa số 163; số phát hành AO 105041 (số vào sổ: H 03987), có 4 thửa: thửa số 164, 162, 161, 203 cùng cấp ngày 18/12/2008 cho ông Nguyễn Quang T1 (Đính kèm hồ sơ).

Ngày 17/5/2021, ông Nguyễn Quang T1 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 164, 162, 161, 203, 163, 142 nêu trên cho bà Dương Thị T được Văn phòng C, quyền số 05/2021TP/CC-SCC/HĐGD và được Sở T ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DC 449943 (số vào sổ: CS 06933), thửa số 164; số phát hành DC 449944 (số vào sổ: CS 06935), thửa số 162; số phát hành DC 449945 (số vào sổ: CS 06932), thửa số 161; số phát hành DC 449946 (số vào sổ: CS 06934), thửa số 203; số phát hành DC 449947 (số vào sổ: CS 06937), thửa số 163; số phát hành DC 449948 (số vào sổ: CS 06936), thửa số 142 cùng cấp ngày 09/6/2021 cho bà Dương Thị T (Đính kèm hồ sơ).

Việc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DC 449948 (số vào sổ: CS 06936), thửa số 142; số phát hành DC 449947 (số vào sổ: CS 06937), thửa số 163; số phát hành DC 449943 (số vào sổ: CS 06933), thửa số 164; số phát hành DC 449944 (số vào sổ: CS 06935), thửa số 162; số phát hành DC 449945 (số vào sổ: CS 06932), thửa số 161; số phát hành DC 449946 (số vào sổ: CS 06934), thửa số 203, cùng tờ bản đồ số 19, cùng cấp ngày 09/6/2021 cho bà Dương Thị T, đất tọa lạc tại Á, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An là đúng thẩm quyền, đúng trình tự thủ tục theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã T, huyện Đ, tỉnh Long An tại Công văn số 173/UBND ngày 14/02/2025, có ý kiến:

Ngày 06/11/2008 UBND xã T, huyện Đ, tỉnh Long An có chứng thực hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa ông Nguyễn Bá Đ1 và ông Nguyễn Quang T1 số 700, quyền số 01/2008 TP/CC-SCT/HĐGD. Đối với việc này UBND xã đã được thực hiện chứng thực đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật (có bản sao đính kèm). UBND xã T, huyện Đ, tỉnh Long An kính đề nghị tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xem xét, giải quyết vụ án trên theo đúng qui định của pháp luật. Cũng bằng văn bản này UBND xã T đề nghị quý Tòa khi giải quyết vụ án cho được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải xét xử của Tòa.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 38/2025/DS-ST ngày 07 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh, đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị M về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất” với ông Nguyễn Quang T1, bà Dương Thị T, cụ thể:

1.1. T3 vô hiệu một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 700, quyền số 01/2008 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 06/11/2008 tại UBND xã T, huyện Đ giữa ông Nguyễn Bá Đ1 và ông Nguyễn Quang T1 đối với thửa đất 164 diện tích 1.586m², TĐĐ số 19, tọa lạc ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

1.2. T3 vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6782, quyền số 05/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/5/2021 tại Văn phòng C giữa ông Nguyễn Quang T1 với bà Dương Thị T đối với thửa đất số 164, diện tích 1.586m², TĐĐ số 19, tọa lạc ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

1.3. Về hậu quả hợp đồng vô hiệu: Bà Trần Thị M có quyền khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Quang T1 và bà Dương Thị T liên đới hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 164, diện tích 1.586m², TĐĐ số 19, tọa lạc ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An cho bà M bằng vụ án khác.

1.4. Không chấp nhận yêu cầu vô hiệu một phần Hợp đồng tặng cho QSD đất giữa ông Nguyễn Bá Đ1 với ông Nguyễn Quang T1 (tự H1) theo Hợp đồng số 700, quyền số 01/2008/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 06/11/2008 được chủ tịch UBND xã T đối với phần đất thuộc thửa 163 và một phần thửa 142 có diện tích 1.345,5m² tại khu A1 theo Mảnh trích đo địa chính của Công ty TNHH Đ2, ngày 25/11/2024, đất cùng tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

1.5. Không chấp nhận yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Nguyễn Quang T1 với bà Dương Thị T theo Hợp đồng số 05/2021TP/CC-SCT/HĐGD ngày 17/05/2021 tại Văn phòng C đối với các thửa đất sau: thửa 163 và một phần thửa 142 có diện tích 1345,5m² tại khu A1 theo Mảnh trích đo địa chính của Công ty TNHH Đ2, ngày 25/11/2024, đất cùng tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

1.6. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị M về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18070, quyền số 12/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/12/2022 tại Văn phòng C giữa bà Dương Thị

T với ông Lê Thanh H đối với thửa đất số 142, 163, tổng diện tích 3.765m², TĐĐ số 19, tọa lạc ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

1.7. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị M về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số, quyền số ngày 16/12/2022 tại Văn phòng C giữa bà Dương Thị T với ông Lê Thanh H được công chứng đối với thửa đất số 164, diện tích 1.586m², TĐĐ số 19, tọa lạc ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

1.8. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M về việc yêu cầu công phần đất thuộc thửa 163 và một phần thửa 142 có diện tích 1.345,5m² tại khu A1 theo Mảnh trích đo địa chính của Công ty TNHH Đ2, ngày 25/11/2024 thuộc sử dụng của bà M.

1.9. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị M về việc Hủy giấy chứng nhận QSD đất do UBND huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Quang T1 đối với phần đất thuộc thửa 163 và một phần thửa 142 có diện tích 1345,5m² tại khu A1 theo Mảnh trích đo địa chính của Công ty TNHH Đ2, ngày 25/11/2024 và thửa 164 tờ bản đồ số 19, với diện tích 1.586m² loại đất: LUA, đất cùng tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An và giấy chứng nhận QSD đất do Sở TNMT tỉnh L cấp cho bà Dương Thị T đối với phần đất thuộc thửa 163 và một phần thửa 142 có diện tích 1.345,5m² tại khu A1 theo Mảnh trích đo địa chính của Công ty TNHH Đ2, ngày 25/11/2024 và thửa 164, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.586m², đất cùng tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Thanh H, cụ thể:

2.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18070, quyền số 12/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/12/2022 tại Văn phòng C giữa bà Dương Thị T với ông Lê Thanh H đối với thửa đất số 142, 163, tổng diện tích 3.765m², TĐĐ số 19, tọa lạc ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An có hiệu lực pháp luật.

2.2. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thể hiện qua hợp đồng ủy quyền ngày 16/12/2022 và Biên bản bàn giao đất ngày 15/12/2022) giữa bà Dương Thị T với ông Lê Thành H2 đối với thửa 164, diện tích 1.586m², tờ bản đồ số 19, tọa lạc ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An .

2.3. Ông Lê Thanh H được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc được cập nhật biến động sang tên Giấy chứng nhận đối với thửa đất số 142, 163, 164, tổng diện tích 5.351m², TĐĐ số 19, tọa lạc ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An và tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

Vị trí, diện tích tứ cận được thể hiện theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 144-2024 do Công ty TNHH Đ2 lập ngày 10/4/2024 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ, tỉnh Long An phê duyệt ngày 23/4/2024.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

2.4. Buộc bà Trần Thị M và những người sinh sống trên thửa đất số 142, 163, 164, tổng diện tích 5.351m², TĐĐ số 19, tọa lạc ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Lê Thanh H thửa đất số 142, 163, 164, tổng diện tích 5.351m², TĐĐ số 19, tọa lạc ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An và tài sản gắn liền với đất.

3. Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí tố tụng là 77.000.000đ (bà M đã nộp và chi xong), buộc ông Nguyễn Quang T1 và bà Dương Thị T liên đới trả lại cho bà Trần Thị M số tiền 42.000.000đ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị M được miễn án phí theo quy định.

Ông Lê Thanh H không phải chịu án phí, hoàn trả cho ông H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.200.000 đồng theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000399, ngày 09/5/2024; 0005719 ngày 25/9/2024; 0005216 ngày 23/7/2024; 0004008 ngày 09/12/2024 mà ông H đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Buộc ông Nguyễn Quang T1 phải nộp 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Dương Thị T phải nộp 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc ông Nguyễn Quang T1 và bà Dương Thị T phải liên đới nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, hướng dẫn thi hành án.

Ngày 10/3/2025, nguyên đơn bà Trần Thị M kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 10/3/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh H kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Bà M.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Trần Thị M vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, tại phần tranh luận:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà M, luật sư Hoàng Cao S trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập các tài liệu liên quan đến việc khai thuế của ông Nguyễn Quang T1, bà Dương Thị T và ông Lê Thành H2 để làm rõ hành vi trốn thuế, bởi vì theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Dương Thị T và Lê Thành H2 thể hiện giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng nhưng quá trình tố tụng các bên khai giá thực tế chuyển nhượng là 14.900.000.000 đồng nên hành vi này đã cấu thành tội trốn thuế. Ngoài ra, ông Nguyễn Quang T1, bà Dương Thị T thừa nhận ký biên bản và đứng tên giùm Nguyễn Thanh L2 các thửa đất số 161, 162 và thửa đất 164 nhưng sau khi đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi chiếm đoạt nên hành vi này đã cấu thành tội lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản. Riêng hợp đồng ủy quyền ngày 16/12/2022 giữa bà Dương Thị T và ông Lê Thành H2 đối với thửa đất số 164 là giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác đó là mua bán đất bất hợp pháp nên bị vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật Dân sự. Việc công nhận hợp đồng ủy quyền là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đảm

bảo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai. Bên cạnh đó, theo trình bày của bà M thì từ trước đến giờ bà vẫn sinh sống trên phần đất tranh chấp, chỉ đôi khi bà M đưa con trai Nguyễn Thanh L2 đi chữa trị mới qua nhà con gái ở nên việc các bên trình bày đã giao đất là không có cơ sở. Từ những phân tích, đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm để thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ và chuyển hồ sơ qua cơ quan cảnh sát điều tra xem xét khởi tố tội lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản và tội trốn thuế.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà M, luật sư Ngô Văn Đ trình bày: Xuất phát từ việc tặng cho đất và giao cho ông T1 đứng tên toàn bộ các thửa đất. Biên bản họp gia đình năm 2014 thể hiện bà T biết việc ông T1 đứng tên giùm ông L2. Việc ông T1 và bà T ly hôn giả để ông T1 chuyển nhượng đất cho bà T, sau đó bà T chuyển nhượng lại cho ông H2 làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người thứ ba. Mặt khác, bản án sơ thẩm không áp dụng luật chuyên ngành đối với thửa đất số 164 nên chưa xem xét hết các chứng cứ. Thống nhất, đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm để thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ và chuyển hồ sơ qua cơ quan cảnh sát điều tra xem xét khởi tố tội lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản và tội trốn thuế.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà M, luật sư Nguyễn Quang K trình bày: Theo biên bản lấy lời khai ngày 15/5/2023 của ông Nguyễn Quang T1, bà Dương Thị T thừa nhận việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K1, ông H2 là chỉ để làm tin cho việc vay tiền chứ không hề ra sổ đứng tên trên giấy đất. Do đó, thống nhất đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm để thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ và chuyển hồ sơ qua cơ quan cảnh sát điều tra xem xét khởi tố tội lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản, và tội trốn thuế.

Nguyên đơn bà Trần Thị M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh T2 trình bày: thống nhất với lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bà M, không có ý kiến bổ sung.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thành H2, ông Trần Như V trình bày: trước khi thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất từ bà Dương Thị T thì ông H2 có đến xem đất thấy đất hợp pháp thể hiện việc bà T thế chấp vay vốn ngân hàng. Ngoài ra, khi ra Văn phòng công chứng thì Phòng công chứng xác định các thửa đất đủ điều kiện chuyển nhượng nên ông H2 mới nhận chuyển nhượng. Riêng đối với yêu cầu kháng cáo của ông H2, thì ông yêu cầu được rút lại vì theo bản án sơ thẩm thì quyền lợi của ông H2 đã đảm bảo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh H thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung vụ án: Về việc phía nguyên đơn cho rằng ông T1 có hành vi lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản và bà T, ông H có hành vi trốn thuế: căn cứ quy định tại Điều 175 BLHS 2015 (sửa đổi 2017) thì hành vi của ông T1 chưa đủ yếu tố

cấu thành tội lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản; về việc nguyên đơn cho rằng ông H, bà T có hành vi trốn thuế thì đương sự chưa cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh hành vi trốn thuế của bà T và ông H nên không đủ căn cứ cấu thành tội trốn thuế để xem xét.

Tại phiên tòa ngày 15/9/2025, ông Lê Thanh H rút đơn kháng cáo, việc rút đơn kháng cáo của ông H là tự nguyện nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 289 BLTTDS, đình chỉ xét xử yêu cầu kháng cáo của ông H.

Qua xem xét hồ sơ vụ án và yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị M, nhận thấy:

Ngày 01/7/1997, ông Nguyễn Bá Đ1 được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có các thửa đất số 142, 163, 164, TĐĐ số 19, tọa lạc xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

Ngày 06/11/2008, ông Đ1 tặng cho ông Nguyễn Quang T1 các thửa đất số 142, 160, 161, 162, 163, 164 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 06/11/2008 tại UBND xã T, huyện Đ.

Ngày 18/12/2008, ông T1 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp GCNQSD đất.

Bà M xác định, năm 2008 gia đình bà gồm chồng bà là ông Nguyễn Bá Đ1, bà M và các con là Nguyễn Quang T1 (H1), Nguyễn Thị Thanh T2 thống nhất chia đất cho ông T1 diện tích đất 5.243m² và cho ông Nguyễn Quang L diện tích đất 3.957m². Nhưng do ông L bị bệnh nên giao cho ông T1 đứng tên giấy tờ đất, quản lý, sử dụng để chăm sóc, nuôi dưỡng ông L vì ông T1 ở cùng gia đình vợ chồng bà.

Bà M cung cấp chứng cứ là Biên bản họp gia đình ngày 13/01/2014 có nội dung: *“Trước đây năm 2008 cha mẹ có cho T1 (H1) 5.243m² đất thổ và vườn tạp – lúa và giao đứng tên bảo hộ cho em trai tên Nguyễn Quang L (gọi T4) số đất lúa là 3.957m² tất cả có sổ đỏ (QSDĐ) tháng 12/2008 do huyện Đ cấp. Nhưng nay xin ăn riêng thì trả lại số đất giao trước đây là 3.957m² để cha mẹ có điều kiện chăm sóc đứa con bại liệt, kỳ hạn chót 31/3/14 phải giao trả sổ đỏ (QSDĐ) nếu đến 31/3/14 chưa giao trả sẽ nhờ chính quyền can thiệp”*. Tại phần ý kiến ông T1 có ý kiến: *“về phần đất của L (T5), H1 có trách nhiệm giao trả quyền sử dụng đất để má đứng tên, thời gian giao trả đất 30/12/2014”*. Bà T là vợ ông T1 có ý kiến *“đồng ý như ý kiến của T1 (H1)”*.

Như vậy, có căn cứ xác định ông T1 đứng tên giùm cho ông L đối với diện tích 3.957m², bà M xác định phần diện tích này bao gồm các thửa 161, 162, 164 và phần diện tích 5.243m² tặng cho ông T1 là các thửa 203, 163, 142.

Trong vụ án này bà M tranh chấp các thửa đất 163, 142, 164. Đối với hai thửa đất 163, 142 bà M cho rằng bà chỉ cho ông T1 một phần của hai thửa đất này vì lúc đó ông T1 sống cùng vợ chồng bà nên vợ chồng bà giao cho ông T1 đứng tên luôn. Tuy nhiên, tại Biên bản họp gia đình ngày 13/01/2014 bà M xác nhận *“năm 2008 cha mẹ có cho T1 (H1) 5.243m² đất thổ và vườn tạp – lúa”*, và có đòi lại phần đất lúa đã cho ông T1 đứng tên giùm, hoàn toàn không yêu cầu ông T1 phải trả lại phần đất hay nhà nào liên quan đến 5.243m² đất thổ và vườn tạp – lúa đã cho ông T1 trước đó, thửa 142 là thửa đất loại đất trồng cây lâu năm, thửa đất 163 là loại đất

thổ, ông T1 cũng xác định năm “2008 năm ba tôi là ông Nguyễn Bá Đ1 đã tặng cho tôi tất cả các thửa đất, trong đó có các thửa 161, 162, 164 là tôi đứng tên dùm ông L”. Từ những căn cứ trên có cơ sở xác định bà M và ông Đ1 đã thống nhất tặng cho ông T1 các thửa đất 142, 163 từ năm 2008. Đến thời điểm 2014, mặc dù gia đình có mâu thuẫn, ông T1 và bà T có ăn riêng nhưng ông Đ1 và bà M vẫn không yêu cầu ông T1 phải trả phần đất thổ và vườn tạp, chỉ yêu cầu trả lại phần đất lúa của ông T1 đứng tên giùm. Ngày 17/5/2021, ông T1 chuyển nhượng 03 thửa đất số 142, 163, 164 cho bà T. Ngày 16/12/2022, bà T chuyển nhượng cả 03 thửa 142, 163, 164 và tài sản trên đất với giá chuyển nhượng là 14.900.000.000 đồng cho ông Lê Thanh H, ông H đã trả đủ tiền cho bà T, bà T cũng đã bàn giao đất, tài sản trên đất và bản chính giấy tờ đất cho ông H theo Biên bản bàn giao đất ngày 15/12/2022.

Theo Mảnh trích đo địa chính của Công ty TNHH Đ2 ngày 25/11/2024 thì tại khu A1 có căn nhà và các công trình phụ khác, bà M cho rằng căn nhà do bà và ông Đ1 xây dựng, sau đó có sửa chữa và hiện trạng như hiện nay, bà M xác định về phân giá trị căn nhà và các tài sản tại Khu A1 bà không có tranh chấp với ông T1 trong vụ án này, nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác nên không xem xét.

Bà M cho rằng bà sinh sống tại căn nhà trên đất từ xưa đến nay và không biết việc ông T1, bà T đã chuyển nhượng toàn bộ nhà đất cho ông H. Tuy nhiên, bà M, bà T2 thừa nhận về việc bà M và ông L không thường xuyên sinh sống trên thửa đất số 142, 163, 164 mà có thời gian dọn ra thị trấn H sinh sống và chữa bệnh cùng con gái là bà T2, lời trình bày này phù hợp với xác nhận của Cộng tác viên dân số quản lý địa bàn ấp C, xã T, huyện Đ tại biên bản lấy lời khai ngày 08/11/2024, tại thời điểm lấy lời khai thì phần nhà đất trên không có ai sinh sống. Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện trạng nhà cùng các tài sản trên đất có dấu hiệu xuống cấp, mái tôn đổ xuống, thể hiện không có người thường xuyên sinh sống. Ông H cũng xác định trước khi nhận chuyển nhượng ông có đến xem đất và không gặp bà M trong nhà, đồng thời có việc bà T đã giao chìa khóa nhà cho ông, sau đó thì phía bà T2 có quay lại và thay ổ khóa.

Từ những căn cứ trên, Tòa sơ thẩm không chấp nhận các yêu cầu của bà M về việc vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đ1 với ông T1, hủy giấy chứng nhận QSD đất do UBND huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Quang T1, vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Nguyễn Quang T1 với bà Dương Thị T, hủy giấy chứng nhận QSD đất do Sở TNMT tỉnh L cấp cho bà Dương Thị T, vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Dương Thị T với ông Lê Thanh H và yêu cầu công nhận đối với phần đất thuộc thửa 163 và một phần thửa 142 có diện tích 1.345,5m² tại khu A1 thuộc sở hữu hợp pháp của bà Trần Thị M, bà M được quyền trực tiếp quản lý và sử dụng các thửa trên là có cơ sở, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà M.

Đối với thửa đất 164: bà M xác định do ông T1 đứng tên giùm ông L là thửa 164, ông T1 cũng thừa nhận có việc đứng tên dùm này nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M về việc vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho của ông Nguyễn Bá Đ1 cho ông Nguyễn Quang T1 đối với thửa 164.

Tại biên bản họp gia đình ngày 13/01/2014 về việc giao trả các thửa đất cho bà M, bà T biết việc ông T1 có đứng tên giùm ông L phần đất có diện tích 3.957m² đất lúa và có ý kiến “*đồng ý như ý kiến của T1 (H1)*” nhưng đến ngày 17/05/2021 khi ông T1 đã chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất ông T1 đứng tên trong đó có thửa 164 của ông L là thửa đất lúa cho bà T đứng tên nên Tòa sơ thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 cho bà T đối với thửa đất 164 bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự là có căn cứ.

Sau đó, bà T chuyển nhượng cả 03 thửa 142, 163, 164 và tài sản trên đất với giá chuyển nhượng là 14.900.000.000 đồng cho ông Lê Thanh H, ông H đã trả đủ tiền cho bà T, bà T cũng đã bàn giao đất, tài sản trên đất và bản chính giấy tờ đất cho ông H theo Biên bản bàn giao đất ngày 15/12/2022. Ông H đã cùng với bà T đến Ngân hàng TMCP Q1 trả tiền để giải chấp ngày 16/12/2022 và hai bên đã công chứng hợp đồng ủy quyền cùng ngày tại Văn phòng C, các bản chính GCNQSD đất hiện ông H đang giữ.

Ông H cho rằng ông không ký HĐCN QSD đất đối với thửa 164 như hai thửa đất trên mà ký hợp đồng ủy quyền với bà T là do ông không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất lúa. Ông H và bà T đều thừa nhận tuy hình thức là hợp đồng ủy quyền nhưng đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện qua Biên bản bàn giao nhà đất ngày 15/12/2022 bà T thống nhất đã chuyển nhượng và bàn giao các thửa đất và tài sản trên đất cho ông H, ông H cũng đã có thời gian quản lý các thửa đất nêu trên.

Hơn nữa, tại thời điểm ông H nhận chuyển nhượng QSDĐ các thửa 142, 163, 164 từ bà T thì không có ai tranh chấp, bà M cũng xác nhận việc ông T1 đứng tên giùm ông L thửa đất 164, tờ bản đồ số 19 và việc gia đình có yêu cầu ông T1 trả lại đất nhiều lần nhưng chỉ có gia đình biết, bà có biết việc ông T1 và T thể chấp các thửa đất trong Ngân hàng nhiều năm nay, có thời điểm có nhiều người đến xem đất nhưng bà tin tưởng ông T1 nên không tranh chấp với ông T1, từ năm 2014 cho đến thời điểm bà M khởi kiện thì bà không có yêu cầu cơ quan chức năng can thiệp giải quyết. Như vậy, việc tranh chấp giữa gia đình bà M với ông T1 đối với thửa 164 theo biên bản họp gia đình năm 2014 thì ông H không thể biết được. Hiện trạng các thửa 164, 142, 163 có vị trí liền kề nhau và không có ranh giới, thửa 164 là thửa tiếp giáp đường đi công cộng và là lối đi vào hai thửa 142, 163 nên việc ông H nhận chuyển nhượng toàn bộ 03 thửa đất trên và các tài sản trên đất từ bà T là chủ sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm đó là có cơ sở, hơn nữa ông H cũng đã giao tiền và được bàn giao đất xong, bà M quay lại quản lý nhà.

Như vậy, có căn cứ để xác định, giao dịch chuyển nhượng giữa bà T và ông H đối với các thửa đất 164 đảm bảo trình tự, thủ tục của pháp luật đất đai, ông H được xác định là người thứ ba ngay tình, giao dịch chuyển nhượng đáp ứng quy định tại Điều 129, 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 và ông H cũng đã đủ điều kiện để nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp nên Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H là có căn cứ, kháng cáo của bà M không có cơ sở chấp nhận.

Về hậu quả hợp đồng vô hiệu: bà M đã được Tòa án giải thích và xác định không yêu cầu giải quyết hậu quả, do đó, nguyên đơn có quyền khởi kiện đối với bị đơn bằng vụ án khác về bồi thường giá trị quyền sử dụng đất tại thửa 164.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Lê Thanh H. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị M. Căn cứ căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ y bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh H thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn xin vắng tại phiên tòa hoặc đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Tại phiên tòa xét xử vụ kiện, các bên đương sự thống nhất với kết quả đo đạc theo Mảnh trích đo địa chính số 144-2024 do Công ty TNHH Đ2 đo vẽ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ, tỉnh Long An duyệt cùng ngày 23/4/2024 và thống nhất với kết quả thẩm định giá theo Chứng thư thẩm định giá số 020/2024/329-HD/TĐG LA-BDS ngày 23/7/2024 của Công ty Cổ phần T7. Các bên đương sự không yêu cầu đo đạc và thẩm định giá lại nên Tòa án căn cứ theo Mảnh trích đo địa chính và Chứng thư thẩm định giá nêu trên để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[3] Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh H, là ông Trần Như V có ý kiến rút lại toàn bộ kháng cáo của ông Lê Thanh H. Căn cứ Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử quyết định đình chỉ xét xử phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh H.

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị M:

[4.1] Xét, phần đất vị trí A1 diện tích 2.629,3m² và vị trí A2 diện tích 1.345,5m² thuộc thửa 142, phần đất vị trí B diện tích 592m² thuộc thửa 163 và phần đất vị trí C diện tích 1.568m² thuộc thửa 164, tất cả cùng thuộc tờ bản đồ số 19, đất cùng tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An cũ. Ông Nguyễn Bá Đ1 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/7/1997.

Ngày 06/1/2008, ông Đ1 ký hợp đồng tặng cho ông Nguyễn Quang T1 các thửa đất số 142 diện tích 3.173m² loại đất lúa, thửa đất số 160 diện tích 346m² loại đất ND, thửa đất số 161 diện tích 438m² loại đất LM, thửa đất số 162 diện tích 1.933m² loại đất LM, thửa đất số 163 diện tích 592m² loại đất T, thửa đất số 164 diện tích 1.586m² loại đất LM và thửa đất số 203 diện tích 1.478m² loại đất LM, tất cả cùng thuộc tờ bản đồ số 19, đất cùng tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An cũ. Ngày 18/12/2008, ông T1 được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 17/5/2021, ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Dương Thị T đối với các thửa đất số 142 diện tích 3.173m² loại đất lúa, thửa đất số 161 diện tích 438m² loại đất LM, thửa đất số 162 diện tích 1.933m² loại đất LM, thửa đất số 163 diện tích 592m² loại đất T, thửa đất số 164 diện tích 1.586m² loại đất

LM và thửa đất số 203 diện tích 1.478m^2 loại đất LM, tất cả cùng thuộc tờ bản đồ số 19, đất cùng tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An cũ. Ngày 09/6/2021, bà T được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 28/12/2022, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn K1 thửa đất số 161 diện tích 438m^2 loại đất LM và thửa đất số 203 diện tích 1.478m^2 loại đất LM, tất cả cùng thuộc tờ bản đồ số 19, đất cùng tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An cũ. Ông K1 được chỉnh lý sang tên ngày 08/5/2023.

Ngày 16/12/2022, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Thanh H đối với các thửa đất số 142 diện tích 3.173m^2 loại đất lúa, thửa đất số 163 diện tích 592m^2 loại đất T và hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 164 diện tích 1.586m^2 loại đất LM, tất cả cùng thuộc tờ bản đồ số 19, đất cùng tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An cũ.

[4.2] Xét, Biên bản họp gia đình đề ngày 13/01/2014 thể hiện nội dung: “*Trước đây năm 2008 cha mẹ có cho T1 (H1) 5.243m^2 đất thổ và vườn tạp – lúa và giao đứng tên bảo hộ cho em trai tên Nguyễn Quang L (gọi T4) số đất lúa là 3.957m^2 tất cả có sổ đỏ (QSDĐ) tháng 12/2008 do huyện Đ cấp. Nhưng nay xin ăn riêng thì trả lại số đất giao trước đây là 3.957m^2 để cha mẹ có điều kiện chăm sóc đưa con bại liệt, kỳ hạn chót 31/3/14 phải giao trả sổ đỏ (QSDĐ) nếu đến 31/3/14 chưa giao trả sẽ nhờ chính quyền can thiệp*”. Tại phần ý kiến ông T1 có ý kiến: “*về phần đất của L (T6), H1 có trách nhiệm giao trả quyền sử dụng đất để má đứng tên, thời gian giao trả đất 30/12/2014*”. Bà T là vợ ông T1 có ý kiến “*đồng ý như ý kiến của T1 (H1)*”. Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề ngày 01/7/1997 của Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cũ cấp cho ông Nguyễn Bá Đ1 thì có cơ sở xác định ông Nguyễn Quang T1 được tặng cho đối với các thửa đất số 142 diện tích 3.173m^2 loại đất Vườn, thửa đất số 163 diện tích 592m^2 loại đất Thổ và thửa đất số 203 diện tích 1.478m^2 loại đất LM với tổng diện tích là $3.173\text{m}^2 + 592\text{m}^2 + 1.478\text{m}^2 = 5.243\text{m}^2$ và ông Nguyễn Thanh L2 được tặng cho các thửa đất số 161 diện tích 438m^2 loại đất lúa, thửa đất số 162 diện tích 1.933m^2 loại đất lúa và thửa đất số 164 diện tích 1.586m^2 loại đất lúa với tổng diện tích là $438\text{m}^2 + 1.933\text{m}^2 + 1.586\text{m}^2 = 3.957\text{m}^2$, tất cả cùng thuộc tờ bản đồ số 19, đất cùng tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An cũ và ông Đ1 giao cho ông Nguyễn Quang T1 đứng tên hộ phần đất của ông Nguyễn Thanh L2.

[4.3] Xét, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đề ngày 06/11/2008 giữa ông Nguyễn Bá Đ1 với Nguyễn Quang T1 đối với phần đất vị trí A1 diện tích $2.629,3\text{m}^2$ thuộc thửa 142 và phần đất vị trí B diện tích 592m^2 thuộc thửa 163, tất cả cùng thuộc tờ bản đồ số 19, đất cùng tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An cũ. Như phân tích tại mục [4.2], có căn cứ xác định ông Đ1 đã tặng cho ông Nguyễn Quang T1 các thửa đất số 142, thửa đất số 163 và thửa đất 203 với tổng diện tích đất là 5.243m^2 , tất cả cùng thuộc tờ bản đồ số 19, đất cùng tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An cũ. Mặt khác, tại biên bản họp gia đình đề ngày 13/01/2014 bà Trần Thị M có ý kiến “*Chấp nhận ý kiến của T1 (H1), đưa nào nuôi Má và T6 thì hưởng phần đất của má và cúng giỗ M1 và T6*” và không có ý kiến gì về việc ông Đ1 cho Nguyễn Quang T1 các thửa đất số 142, 163, 203 và thống nhất ký tên. Thấy

rằng, tại phiên tòa bà M trình bày vợ chồng bà chỉ cho ông T1 một phần các thửa đất số 142 và thửa đất số 163 nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ, chứng minh nên việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu của bà M về việc vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đề ngày 06/11/2008 giữa ông Nguyễn Bá Đ1 với Nguyễn Quang T1 đối với phần đất vị trí A1 diện tích 1.345,5m² thuộc thửa 142 và phần đất vị trí B diện tích 592m² thuộc thửa đất số 163, tất cả cùng thuộc tờ bản đồ số 19, đất cùng tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An (cũ) là có căn cứ.

[4.4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 17/5/2021 giữa ông Nguyễn Quang T1 với bà Dương Thị T và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 16/12/2022 giữa bà Dương Thị T với ông Lê Thanh H đối với phần đất vị trí A1 diện tích 1.345,5m² thuộc thửa 142 và phần đất vị trí B diện tích 592m² thuộc thửa đất số 163, tất cả cùng thuộc tờ bản đồ số 19, đất cùng tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An cũ. Như phân tích tại mục [4.3], do có căn cứ xác định ông Đ1 và bà M đã tặng cho ông T1 các thửa đất: thửa đất số 142, thửa đất số 163 và thửa đất 203 với tổng diện tích đất là 5.243m², tất cả cùng thuộc tờ bản đồ số 19, đất cùng tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An cũ và đến ngày 18/12/2008, ông T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp nên việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu của bà M về việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quang T1 với bà Dương Thị T ngày 17/5/2021 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 16/12/2022 giữa bà Dương Thị T với ông Lê Thanh H đối với phần đất vị trí A1 diện tích 1.345,5m² thuộc thửa 142 và phần đất vị trí B diện tích 592m² thuộc thửa 163, tất cả cùng thuộc tờ bản đồ số 19, đất cùng tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An (cũ) là có căn cứ.

[4.5] Xét, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đề ngày 06/11/2008 giữa ông Nguyễn Bá Đ1 với Nguyễn Quang T1 đối với thửa đất số 164 diện tích 1.568m², thuộc tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An cũ. Như phân tích tại mục [4.2], có căn cứ xác định thửa đất số 164 diện tích 1.568m², tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An cũ đã được ông Đ1 tặng cho ông L2 và nhờ ông T1 đứng tên giùm. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đề ngày 06/11/2008 giữa ông Nguyễn Bá Đ1 với Nguyễn Quang T1 đối với thửa đất số 164 diện tích 1.568m², tất cả cùng thuộc tờ bản đồ số 19, đất cùng tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An cũ bị vô hiệu là có căn cứ.

Về hậu quả của việc giải quyết hợp đồng vô hiệu: Quá trình tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo pháp luật của ông Nguyễn Thanh L2 là bà Trần Thị M không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do đó, Hội đồng xét xử xét không xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, trường hợp các bên có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng một vụ kiện khác.

[4.6] Xét, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/5/2021 giữa ông Nguyễn Quang T1 với bà Dương Thị T đối với thửa đất số 164 diện tích 1.568m², tất cả cùng thuộc tờ bản đồ số 19, đất cùng tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An cũ. Như phân tích tại mục [4.5], có căn cứ xác định thửa đất số 164

diện tích 1.568m², tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An cũ đã được ông Đ1 tặng cho ông L2 và nhờ ông T1 đứng tên giữ. Mặt khác, tại Biên bản họp gia đình đề ngày 13/01/2014 bà T cũng có ý kiến thống nhất ý kiến của ông T1 (H1) và thống nhất ký tên nên việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/5/2021 giữa ông Nguyễn Quang T1 với bà Dương Thị T đối với thửa đất số 164 diện tích 1.568m², tất cả cùng thuộc tờ bản đồ số 19, đất cùng tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An cũ bị vô hiệu là có căn cứ.

Về hậu quả của việc giải quyết hợp đồng vô hiệu: Quá trình tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Quang T1 và bà Dương Thị T không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do đó, Hội đồng xét xử xét không xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, trường hợp các bên có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng một vụ kiện khác.

[4.7] Xét, hợp đồng ủy quyền sử dụng đất ngày 16/12/2022 giữa bà Dương Thị T với ông Lê Thanh H đối với thửa đất số 164 diện tích 1.568m², tất cả cùng thuộc tờ bản đồ số 19, đất cùng tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An cũ. Thấy rằng, ngày 16/12/2022 bà T và ông H đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất số 142 và thửa đất số 163. Hơn nữa, mặc dù hình thức thể hiện là hợp đồng ủy quyền nhưng trong quá trình tố tụng bà Dương Thị T và ông Lê Thanh H cùng xác định là giao dịch liên quan đến thửa đất số 164 ngày 16/12/2022 là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên trình bày thống nhất xác định đã thanh toán tiền và giao đất xong thể hiện tại Biên bản bàn giao nhà đất ngày 15/12/2022. Khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự quy định “*Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực*”. Mặt khác, xét thấy ông H đã nhận chuyển nhượng hợp pháp hai thửa đất 142, thửa đất 163 và từ hai thửa đất này muốn đi ra đường giao thông công cộng phải đi qua thửa đất số 164. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông H đối với thửa 164, tờ bản đồ số 19, được thể hiện qua Hợp đồng ủy quyền ngày 16/12/2022 và Biên bản bàn giao đất ngày 15/12/2022 là có căn cứ, phù hợp với điều kiện thực tế sử dụng đất.

[4.8] Xét, đối với yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Quang T1 và bà Dương Thị T đối với thửa đất số 163 diện tích 592m²; thửa đất số 164 diện tích 1586m² và thửa đất số 142 đối với phần đất có diện tích 1345,5m² tại khu A1 theo Mảnh trích đo địa chính của Công ty TNHH Đ2, ngày 25/11/2024. Thấy rằng, theo Điều 195 của Luật Đất đai thì trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận hoặc xác nhận nội dung biến động do chuyển quyền sử dụng đất do Chính phủ quy định. Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP15/5/2014 của Chính phủ quy định việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chuyển quyền dựa trên cơ sở hồ sơ hợp đồng, Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện các quyền

theo quy định thì xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp hoặc lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP15/5/2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Do vậy, trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết phù hợp với quy định của Luật Đất đai mà không cần phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó cần sửa bản án sơ thẩm đã tuyên về nội dung này.

[5] Đối với yêu cầu chuyển hồ sơ đến Cơ quan cảnh sát điều tra để xem xét hành vi lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản của Nguyễn Quang T1, Dương Thị T và hành vi trốn thuế của Dương Thị T, Lê Thanh H của những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà M. Thấy rằng, căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xét thấy hành vi của Nguyễn Quang T1, Dương Thị T và Lê Thanh H chưa đủ yếu tố cấu thành tội lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản và trốn thuế. Mặt khác, những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà M chưa cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh hành vi của Nguyễn Quang T1, Dương Thị T đủ yếu tố cấu thành tội lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản và hành vi của Dương Thị T, Lê Thanh H đủ yếu tố cấu thành tội trốn thuế. Do đó, trường hợp có đủ tài liệu, chứng cứ căn cứ xác định hành vi của Nguyễn Quang T1, Dương Thị T có đủ yếu tố cấu thành tội lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản và hành vi của Dương Thị T, Lê Thanh H có đủ yếu tố cấu thành tội trốn thuế thì được quyền làm đơn yêu cầu cơ quan cảnh sát điều tra có thẩm quyền khởi tố vụ án và xử lý theo quy định của pháp luật hình sự.

[6] Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử xét không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị M. Quan điểm phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh là có căn cứ nên được chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm cho bà Trần Thị M. Ông Lê Thanh H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thì hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 289, khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị M;

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh H.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2025/DS-ST ngày 07 tháng 03 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An nay là Tòa án khu vực 3 – Tây Ninh.

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 244 và Điều 483 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 117, 124, 129, 131, 288, 430 Bộ luật Dân sự; căn cứ 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, xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị M về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với ông Nguyễn Quang T1, bà Dương Thị T, cụ thể:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 06/11/2008 giữa cụ Nguyễn Bá Đ1 với ông Nguyễn Quang T1 đối với thửa đất số 164 diện tích 1.586m², tờ bản đồ số 19, tọa lạc ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An được Ủy ban nhân dân xã T, huyện Đ, tỉnh Long An chứng thực ngày 06/11/2008.

Bà Trần Thị M có quyền khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Quang T1 và bà Dương Thị T liên đới hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 164, diện tích 1.586m², TĐĐ số 19, tọa lạc ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An cho bà M bằng vụ án khác nếu có tranh chấp.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/5/2021 giữa ông Nguyễn Quang T1 với bà Dương Thị T đối với thửa đất số 164, diện tích 1.586m², tờ bản đồ số 19, tọa lạc ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An được Văn phòng Công chứng ngày 17/5/2021.

Các bên đương sự được quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu đối với thửa đất số 164, diện tích 1.586m², tờ bản đồ số 19, tọa lạc ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An, bằng một vụ án khác nếu có tranh chấp.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị M “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất” với ông Nguyễn Quang T1, bà Dương Thị T, cụ thể:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 06/11/2008 giữa cụ Nguyễn Bá Đ1 với ông Nguyễn Quang T1 đối với phần đất thuộc thửa 163 và một phần thửa 142 có diện tích 1.345,5m² tại khu A1 theo Mảnh trích đo địa chính của Công ty TNHH Đ2, ngày 25/11/2024, đất cùng tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/5/2021 giữa ông Nguyễn Quang T1 với bà Dương Thị T đối với phần đất thuộc thửa 163 và một phần thửa 142 có diện tích 1.345,5m² tại khu A1 theo Mảnh trích đo địa chính

của Công ty TNHH Đ2, ngày 25/11/2024, đất cùng tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/12/2022 giữa bà Dương Thị T với ông Lê Thành H2 đối với phần đất thuộc thửa 163 và một phần thửa 142 có diện tích 1.345,5m² tại khu A1 theo Mảnh trích đo địa chính của Công ty TNHH Đ2, ngày 25/11/2024, đất cùng tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất ngày 16/12/2022 giữa bà Dương Thị T với ông Lê Thanh H được công chứng đối với thửa đất số 164, diện tích 1.586m², TĐĐ số 19, tọa lạc ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An được Văn phòng C công chứng ngày 16/12/2022.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M về việc yêu cầu công nhận phần đất thuộc thửa 163 và một phần thửa 142 có diện tích 1.345,5m² tại khu A1 theo Mảnh trích đo địa chính của Công ty TNHH Đ2, ngày 25/11/2024 thuộc quyền sử dụng của của bà M.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Thanh H, cụ thể:

- Công nhận hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/12/2022 giữa bà Dương Thị T với ông Lê Thanh H đối với thửa đất số 142, 163, tổng diện tích 3.765m², tờ bản đồ số 19, tọa lạc ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An được Văn phòng C công chứng ngày 16/12/2022.

- Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thể hiện qua hợp đồng ủy quyền ngày 16/12/2022 và Biên bản bàn giao đất ngày 15/12/2022) giữa bà Dương Thị T với ông Lê Thành H2 đối với thửa 164, diện tích 1.586m², tờ bản đồ số 19, tọa lạc ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An .

Ông Lê Thanh H được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc được cập nhật biến động sang tên Giấy chứng nhận đối với thửa đất số 142, 163, 164, tổng diện tích 5.351m², tờ bản đồ số 19, tọa lạc ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An và tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

Vị trí, diện tích tứ cận được thể hiện theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 144-2024 do Công ty TNHH Đ2 lập ngày 10/4/2024 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ, tỉnh Long An phê duyệt ngày 23/4/2024.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

4. Buộc bà Trần Thị M và những người sinh sống trên thửa đất số 142, 163, 164, tổng diện tích 5.351m², tờ bản đồ số 19, tọa lạc ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Lê Thanh H thửa đất số 142, 163, 164, tổng diện tích 5.351m², tờ bản đồ số 19, tọa lạc ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An và tài sản gắn liền với đất.

5. Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí tố tụng số tiền 77.000.000 đồng, bà M đã nộp tạm ứng và chi phí xong, buộc ông Nguyễn Quang T1 và bà Dương Thị T liên đới trả lại số tiền 42.000.000 đồng để thanh toán cho bà Trần Thị M.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị M được miễn án phí theo quy định.

Ông Lê Thanh H không phải chịu án phí, hoàn trả cho ông H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.200.000 đồng theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000399 ngày 09/5/2024; số 0005719 ngày 25/9/2024; số 0005216 ngày 23/7/2024 và số 0004008 ngày 09/12/2024 mà ông H đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An nay là Thi hành án dân sự khu vực 3, Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Buộc ông Nguyễn Quang T1 phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Dương Thị T phải nộp 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc ông Nguyễn Quang T1 và bà Dương Thị T phải liên đới nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm cho bà Trần Thị M.

Ông Lê Thanh H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0006642 ngày 14/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An nay là Thi hành án dân sự khu vực 3, Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Ông H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

9. 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 thỏa 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:

- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 3 – Tây Ninh;
- Thi hành án Dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trần Trọng Nhân

