TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 366/2025/DS-PT
Ngày: 18-6-2025
V/v tranh chấp"Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi tài sản"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Văn Đạt**

Các Thẩm phán: Bà **Trương Thị Tuyết Linh**

Bà **Nguyễn Ái Đoan**

- *Thư ký phiên tòa*: Bà **Lưu Thị Loan** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:* Bà **Phan Thị Thanh Xuân** - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 61/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 2 năm 2025 về tranh chấp *"Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi tài sản"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 130/2024/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 742/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 2 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hữu D, sinh năm 1962 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Bà Tạ Kim T, sinh năm 1963 (Có mặt);

Địa chỉ: Số E, Đường C, khu phố A, phường D, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn:*

1. Nguyễn Hữu C, sinh năm 1985 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Nguyễn Thị Kiều H, sinh năm 1983 (Có mặt);

Địa chỉ: Số A, đường Ô, khu phố B, phường A, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

2. Nguyễn Thị Kiều H, sinh năm 1983 (Có mặt);

Địa chỉ: Số A, đường Ô, khu phố B, phường A, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

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

1. Bà Nguyễn Thị Kiều D1, sinh năm 1986 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Bà Đặng Thị V, sinh năm 1961 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1974 (Có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp M, xã L, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

4. Ông Nguyễn Hùng T1, sinh năm 1973 (Có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp P, xã L, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

5. Nguyễn Thị Huỳnh N, sinh năm 2000 (Có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

6. Nguyễn Trí T2, sinh năm 1982 (Có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

7. Nguyễn Thị Hồng N1, sinh năm 1984 (Có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp G, xã V, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

8. Ông Trần Văn Ấ, sinh năm 1966 (Có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

9. Phòng C1, tỉnh Tiền Giang (Có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Người kháng cáo: Nguyên đơn Nguyễn Hữu D, bị đơn Nguyễn Hữu C và Nguyễn Thị Kiều H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Tạ Kim T trình bày: Ông Nguyễn Hữu D là cha ruột Nguyễn Hữu C, do ông D làm ăn xa nên ông D có lập giấy xác nhận ngày 15/12/2017 để cho ông C đứng tên thay ông D 04 thửa đất gồm: Thửa 121, 90, 85 và 405. Sau đó ông D có chuyển tiền về để ông C mua nhà đất thửa 163, 170 tại phường E, thị xã C. Do phát hiện ông C qua mặt ông D trong nhiều chuyện của gia đình và năm 2022 ông C lập thủ

tục tặng cho bà H 03 thửa đất 121, 85, 405, riêng thửa 90 Hoa, C đã bán cho ông B. Nay ông D có đơn khởi kiện và các khởi kiện bổ sung yêu cầu:

- Hủy hợp đồng tặng cho 03 thửa đất 85, 405, 121. Yêu cầu Nguyễn Hữu C cùng bà Nguyễn Thị Kiều H phải trả lại cho ông D các thửa đất như sau: đất 660,6m^2 nằm trong thửa đất số 121, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 22/4/2022, số vào sổ cấp GCN: CS04732 cho bà Nguyễn Thị Kiều H; Diện tích 3.196,8m^2, thửa số 85, tờ bản đồ số 22, tọa lạc ấp H, xã L, thị xã C, tỉnh Tiền Giang được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS11548, cấp ngày 29/6/2022 cho bà Nguyễn Thị Kiều H; Diện tích 1.462,0m^2, thửa 405, tờ bản đồ số 22, tọa lạc ấp H, xã L, thị xã C, tỉnh Tiền Giang được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS11547, ngày 29/6/2022 cho bà Nguyễn Thị Kiều H;

- Trả lại ½ giá trị căn nhà (thửa 163 và 170) và giá trị của thửa đất số 90;

- Yêu cầu công nhận cho ông D được đứng tên đối với 03 thửa đất 85, 121, 405;

- Yêu cầu H, C trả cho ông D số tiền mượn là 830.000.000đ.

Bị đơn Nguyễn Hữu C, Nguyễn Thị Kiều H trình bày: Không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của ông D và có yêu cầu phản tố yêu cầu ông D trả lại thửa đất 590 diện tích 3143,5m^2 tọa lạc ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Đề nghị Tòa án hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Luật sư bào chữa bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn tranh luận: Giấy xác nhận đứng tên thay cha là không phù hợp quy định pháp luật cả về hình thức lẫn nội dung. Bởi sau khi Tòa án thụ lý vụ án, ông D cung cấp giấy xác nhận cha đứng tên thay con có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã L sau ngày Tòa án thụ lý và phó chủ tịch Uỷ ban xác nhận chữ ký không đúng trình tự thủ tục nên đã bị hủy đối với hình thức của giấy xác nhận này. Về nội dung giấy xác nhận đứng tên thay cha là không đúng quy định luật đất đai vì luật không cho đứng tên thay người khác. Bà N2 là chủ thửa đất 121 có 02 giấy xác nhận với 02 nội dung khác nhau, lúc lại xác nhận bán cho ông D, lúc lại xác nhận bán cho ông C. Việc ông C trực tiếp đứng ra ký hợp đồng chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định pháp luật và đây là chứng cứ không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Việc ông D cho rằng chuyển tiền để ông C mua đất, nhưng ông D trình bày hàng tháng đều về nhà thì không có lý do gì không đưa tiền trực tiếp mà

phải chuyển tiền cho ông C, việc ông D chuyển tiền vào tài khoản ông C là có, nhưng ông C chỉ nhận và đưa lại cho bà V, chị D1 để trả nợ Ngân hàng. Từ những phân tích nêu trên yêu cầu khởi kiện ông D là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông D. Về yêu cầu phản tố của ông C, sau khi ông C phản tố thì ông D cung cấp quyết định công nhận sự thỏa thuận của Tòa án huyện Cai Lậy về thửa đất ông C phản tố yêu cầu ông D trả. Tuy nhiên quyết định công nhận sự thỏa thuận này đã bị Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang có văn bản kiến nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy quyết định theo thủ tục giám đốc thẩm, bởi quyết định này là không đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử tạm đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Hữu C và Nguyễn Thị Kiều H để chờ Tòa án nhân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện thủ tục giám đốc thẩm hủy quyết định công nhận sự thỏa thuận trên của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà Tạ Kim T trình bày: Thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Hội đồng xét xử hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với ông T2, bà N2 và tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông C với bà H liên quan đến thửa đất 405, 85 và 121.

Tại Bản án dân sơ thẩm số 130/2024/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang áp dụng khoản 2, 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 91, Điều 147, 158, 166, Điều 192, điểm g khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 244, Điều 266, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 116, 117, 118, 119, 423, 457, 459, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 95, 100, 166 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Xử:

1. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu D có đại diện theo ủy quyền là bà Tạ Kim T.

1.1 Về việc yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Hợp đồng lập ngày 03/10/2014 giữa bà Nguyễn Kim N2 với Nguyễn Hữu C, thửa 121, diện tích 660,6m^2 tọa lạc ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang; Hợp đồng ngày 10/9/2013 giữa ông Lương Văn T3, Nguyễn Thị T4, Lương Văn Đ, Lương Thị T5 với Nguyễn Hữu C chuyển nhượng thửa 207 diện tích 1484m^2 và 206, diện tích 3655,00m^2 cùng tọa lạc ấp H, xã L, thị xã C tỉnh Tiền Giang được

Phòng C1, tỉnh Tiền Giang chứng thực số 631, Quyển sổ 02/TP/CC-SCC/HĐGD, 977 Quyển 02TP/CC-SCC/HĐGD.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 08/4/2022 giữa Nguyễn Hữu C với Nguyễn Thị Kiều H tặng cho thửa đất 121, 85 và 405 lập tại Phòng C1, tỉnh Tiền Giang số công chứng 1110, Quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD.

Buộc ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị Kiều H trả lại cho ông Nguyễn Hữu D 03 thửa đất cụ thể như sau:

- Thửa 121, diện tích 660,6m^2 tọa lạc ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang

- Thửa 405, diện tích 1462,1m^2 tọa lạc ấp H, xã L, thị xã C, tỉnh Tiền Giang

- Thửa 85, diện tích 3197,1m^2 tọa lạc ấp H, xã L, thị xã C, tỉnh Tiền Giang

(Các thửa này hiện do bà Nguyễn Thị Kiều H đứng tên quyền sử dụng đất)

1.2 Buộc ông Nguyễn Hữu C, Nguyễn Thị Kiều H phải trả ông Nguyễn Hữu D số tiền 994.504.612 đồng. Thực hiện việc giao trả đất và trả tiền ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Ông D được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất do ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị Kiều H trả.

1.3 Không chấp nhận ông Nguyễn Hữu D đòi ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị Kiều H trả tiếp số tiền 830.751.955 đồng.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Hữu C, Nguyễn Thị Kiều H buộc Nguyễn Hữu D trả thửa đất số 590, diện tích 3143,5m^2 tọa lạc ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Tiếp tục duy trì quyết định thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời số 24/2022/QĐ-BPKCTT, ngày 05/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy cho đến khi có Quyết định khác thay thế.

3. Chi phí tố tụng: Bà H, ông C phải hoàn lại nguyên đơn 18.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 09 tháng 9 năm 2024, nguyên đơn Nguyễn Hữu D có đơn kháng cáo với nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm như sau: Ông D không đồng ý bồi hoàn cho ông C, bà H tiền giá trị cây trồng trên thửa đất 85 là 709.751.000 đồng và

không đồng ý trả giá trị công trình và cây trồng trên thửa 405 là 315.602.000 đồng; yêu cầu ông C, bà H trả tiền hùn mua 02 thửa đất 163, 170 và căn nhà theo giá thị trường là 1.000.000.000 đồng; Yêu cầu ông C, bà H trả tiền giá trị thửa đất số 90 theo giá thị trường đã chuyển nhượng cho ông B là 1.850.000.000 đồng, tổng cộng số tiền yêu cầu bị đơn trả là 2.850.000.000 đồng.

Ngày 09 tháng 9 năm 2024, bị đơn Nguyễn Hữu C và Nguyễn Thị Kiều H có đơn kháng cáo với nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (Hoặc hủy án sơ thẩm nếu cấp phúc thẩm xét thấy bản án có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng).

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm:

-Về tố tụng : Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật. Các đương sự cũng chấp hành theo đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo: Nguyên đơn và bị đơn cùng kháng cáo bản sơ thẩm trong thời hạn luật định, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Xét thấy, Tòa án sơ thẩm đã thu thập chứng cứ chưa đầy đủ. Quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm thì Tòa án phúc thẩm có nhận được quyết định giám đốc thẩm số 119/2025/DS-GĐT ngày 30/5/2025 của Tòa án cấp cao tại Thành phố Hồ chí Minh, tuyên hủy quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 171/2022/QDST-DS ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy giữa nguyên đơn là Nguyễn Hữu D với bị đơn Trần Văn Ấ. Xét thấy, phần đất tại thửa đất số 590, diện tích 3143,5m^2 tọa lạc ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang cũng phát sinh tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn trong vụ án này. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, tuyên hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Chưa xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nội dung yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp *"Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi tài sản"* là đúng với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu phản tố của các đương sự. Sau khi xét xử sơ thẩm thì nguyên đơn và bị đơn cùng nộp đơn kháng cáo bản án trong thời hạn luật định. Nguyên đơn thuộc trường hợp miễn nộp tiền tạm ứng

án phí phúc thẩm, bị đơn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đầy đủ, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.1] Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn xin xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng bà V và chị D1 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn Ông Nguyễn Hữu D là cha ruột của bị đơn Nguyễn Hữu C, Nguyễn Thị Kiều H là vợ của C và là dâu của ông D. Ông D trình bày , từ năm 2012 đến năm 2017 ông D đi làm ăn xa nên có chuyển tiền về cho C nhiều lần để C mua đất đứng tên các thửa đất gồm các thửa đất: Thửa 121, 90, 85 và 405. Ngoài ra ông D có chuyển tiền về để hùn với ông C mua nhà - đất tại thửa đất số 163, 170 tại phường E, thị xã C. Do phát hiện ông C qua mặt ông D trong nhiều chuyện của gia đình và năm 2022 ông C lập thủ tục tặng cho bà H 03 thửa đất 121, 85, 405, riêng thửa số 90 thì H, C đã bán cho ông B. Ông ông D khởi kiện yêu cầu hủy các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa C và H đối với các thửa đất 121,85 và 405; Đòi C phải trả giá trị thửa đất số 90 (do C bán cho ông B) và C phải hoàn trả ½ giá trị thửa đất số 163 + thửa170 do ông D hùn tiền với ông C để chuyển nhượng. Anh C và chị H không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông D và cho rằng số tiền ông D chuyển về do anh C nhận thay cho D1 (em ruột C) để mua đất và cất nhà, đồng thời anh C có đơn phản tố đòi ông D trả thửa đất số 590 diện tích 3.143,5m^2 tại ấp M, xã L Huyện C, Tiền Giang.

Tại phiên tòa sơ thẩm thì nguyên đơn có bổ sung yêu cầu khởi kiện: bà T đại diện ủy quyền của nguyên đơn thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Hội đồng xét xử hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với ông T3, bà N2 và tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông C với bà H liên quan đến thửa đất 405, 85 và 121. Sau khi Tòa án sơ thẩm xét xử thì nguyên đơn, bị đơn cùng kháng cáo bản án sơ thẩm.

[3] Qua xem xét toàn bộ hồ sơ vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và nội dung. Cụ thể như sau :

[3.1] Về tố tụng :

[3.1.1] Ngày 10/10/2023 ông C, bà H có đơn phản tố; yêu cầu ông D trả lại thửa đất 590 diện tích 3143,5m^2 tọa lạc ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Tòa sơ thẩm đã thụ lý yêu cầu phản tố và ra thông báo thụ lý yêu cầu phản tố (bút lục 481,482), hòa giải và xét xử (Đình chỉ), nhưng không cho ông C, bà H nộp tiền tạm ứng án phí phản tố. Xét thấy, yêu cầu phản tố của ông C – bà H là đòi quyền sử dụng đất, thuộc trường hợp phải nộp tiền tạm ứng án phí

theo quy định, nhưng Tòa án sơ thẩm không cho nộp tiền tạm ứng án phí mà thụ lý là vi phạm tố tụng;

[3.1.2] Tòa án sơ thẩm đã tuyên hủy các hợp đồng chuyển nhượng đất bao gồm:

- Hợp đồng lập ngày 03/10/2014 giữa bà Nguyễn Kim N2 với Nguyễn Hữu C, thửa 121, diện tích 660,6m^2 tọa lạc ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang;

- Hợp đồng ngày 10/9/2013 giữa ông Lương Văn T3, Nguyễn Thị T4, Lương Văn Đ, Lương Thị T5 với Nguyễn Hữu C chuyển nhượng thửa 207 diện tích 1484m^2 và thửa 206 diện tích 3655,00m^2 cùng tọa lạc ấp H, xã L, thị xã C tỉnh Tiền Giang .

Tòa án sơ thẩm nhận định cho rằng "*Đối với ông Lương Văn T3 cùng các thành viên hộ là Nguyễn Thị T4, Lương Văn Đ, Lương Thị T5, bà Nguyễn Kim N2 là những người chuyển nhượng đất, Tòa án nhận được Văn bản ghi ý kiến của hộ ông T3, bà N2 về việc xác định bán đất cho ai, đồng thời ông T3, bà N2 đã thực hiện xong việc bán đất, nhận đủ tiền nên trong vụ kiện này Tòa án chỉ đưa những người này tham gia với tư cách là người làm chứng trong vụ kiện, bởi không còn ảnh hưởng gì đến quyền lợi của họ*.". Xét thấy, Tòa án sơ thẩm nhận định như trên là không chính xác và không đưa những người chuyển nhượng đất cũng như cơ quan chứng thực hợp đồng (Văn phòng C2) vào tham gia tố tụng là không đúng theo hướng dẫn tại khoản 3, mục IV Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân Tối Cao. Bởi lẽ , hiện nay ông D và ông C đang tranh chấp với nhau về các thửa đất do các đương sự nêu trên chuyển nhượng, ông D có yêu cầu hủy bỏ các hợp đồng. Cần thiết phải đưa những người này vào tham gia tố tụng để làm rõ việc giao nhận tiền thực tế là bao nhiêu? Nhận tiền của ai? Bàn giao đất cho ai? Khi bàn giao đất có những tài sản gì thì mới đảm bảo giải quyết toàn diện vụ án tránh ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự; Tòa án sơ thẩm có đưa Phòng công chứng số 3 vào tham gia tố tụng nhưng chỉ tham gia với tư cách có liên quan trong hợp đồng tặng cho đất giữa anh C và chị H mà thôi, không thông báo cho Phòng C1 đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hộ bà N2, hộ ông T3 cho anh C.

[3.1.3] Tòa án sơ thẩm đã căn cứ vào các ủy nhiệm chi chuyển tiền, sao kê tài khoản của ông D từ 2012 đến 2017 (Bút lục 106 - 113, 155 - 185, 190 - 196) tổng số tiền ông D chuyển cho ông C là 3.259.000.000 đồng. Xét thấy, trong các chứng cứ nêu trên thì các chứng cứ (bút lục số 106 đến 103) là những tờ ủy nhiệm chi (bao gồm bản chính và bản photo chưa đối chiếu bản chính), đa số trùng với các ủy nhiệm chi có bản chính (Bút lục 190 đến 196). Đối với giấy ủy

nhiệm chi của Công ty X chuyển cho anh C 30.000.000đồng (Bút lục 106) là bản photo không có đối chiếu bản chính, Tòa án cũng không làm rõ số tiền cụ thể ông D chuyển cho anh C là bao nhiêu? Anh C thừa nhận tổng cộng bao nhiêu tiền? Trong khi đó ông D chỉ trình bày chuyển cho anh C trên 3 tỉ đồng để mua đất. Tòa án sơ thẩm căn cứ vào những tờ ủy nhiệm chi (bản chính và bản photo) để qui kết anh C nhận số tiền 3.259.000.000đồng là chưa chính xác, trong khi chưa có sự thừa nhận của anh C đã nhận cụ thể nhiêu tiền do ông D chuyển vào. Bảng sao kê từ bút lục số 155 đến bút lục 185 là "**Sổ phụ tài khoản tiền gửi**" Tòa án sơ thẩm cũng chưa làm rõ anh C có sử dụng những số tài khoản này để ông D chuyển cho anh C thụ hưởng hay không? Đồng thời bản sao kê tài khoản của ông D thì có rất nhiều giao dịch thể hiện mã số giao dịch chứ không thể hiện tài khoản của người nhận là anh C.

[3.1.4] Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án sơ thẩm có qui định thời gian cho bị đơn thực hiện trưng cầu giám định đối với tờ *"Giấy xác nhận đứng tên thay cha"* nhưng bị đơn không thực hiện. Tại phiên tòa bị đơn có yêu cầu thực hiện việc giám định nhưng không được Hội đồng xét xử chấp nhận cho giám định là ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự. Xét thấy, việc trưng cầu giám định "Giấy xác nhận đứng tên thay cha" là cần thiết cho việc giải quyết vụ án nhưng Tòa án sơ thẩm không đồng ý theo yêu cầu giám định của bị đơn là không phù hợp.

[3.1.5] Ngoài ra trong quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm thì Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành quyết định giám đốc thẩm số 119/2025/DS-GĐT ngày 30/5/2025, tuyên hủy quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 171/2022/QDST-DS ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy giữa nguyên đơn là Nguyễn Hữu D với bị đơn Trần Văn Ấ. Xét thấy, phần đất tại thửa đất số 590, diện tích 3143,5m^2 tọa lạc ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang cũng phát sinh tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn trong vụ án này. Đây là tình tiết mới phát sinh trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

[3.2] Về nội dung :

[3.2.1] Tòa án sơ thẩm chưa làm rõ các phiếu chuyển tiền bao gồm các phiếu ủy nhiệm chi; sổ phụ tài khoản tiền gửi thì từng giai đoạn chuyển tiền và số tiền mua đất cụ thể của từng thửa đất. Bởi lẽ việc chuyển tiền diễn ra từ năm 2012 đến năm 2017, nhưng chưa làm rõ để đối chiếu số tiền thực chuyển và số tiền thực tế trả cho người chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

[3.2.2] Đối với yêu cầu đòi ½ giá trị thửa đất số 163, thửa số 170: Tòa sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông D vì cho rằng ông D không chứng minh việc chuyển tiền mua đất, nhưng lại buộc anh C trả số tiền 450.000.000đồng là

không có cơ sở vững chắc. Bởi lẽ ông D khởi kiện đòi ½ giá trị thửa đất 163+170, không có khởi kiện đòi số tiền chuyển khoản 450.000.000đồng.

[3.2.3] Tòa án sơ thẩm cũng chưa làm rõ công sức gìn giữa, chăm sóc bảo quản các thửa đất, làm tăng giá trị đất so với lúc mới chuyển nhượng để làm căn cứ hoàn trả cho ông C bà H nếu có căn cứ cho rằng việc ông C chỉ là người đứng tên dùm các thửa đất do ông D bỏ tiền ra để nhận chuyển nhượng.

Từ những căn cứ phân tích như trên, xét bản án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, tòa án phúc thẩm không thể khắc phục được nên hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, giao hồ sơ cho Tòa án sơ thẩm giải quyết theo quy định của pháp luật. Do hủy bản án sơ thẩm nên chưa xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là có căn cứ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, được chấp nhận.

[5] Về án phí : Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp. Án phí sơ thẩm sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại ở giai đoạn sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 296, khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu,nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí của Ủ Thường Vụ Quốc hội.

QUYẾT ĐỊNH

1. Hủy toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số 130/2024/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang đã xét xử vụ án tranh chấp *"Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi tài sản"* giữa nguyên đơn ông Nguyễn Hữu D và bị đơn ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị Kiều H.

2. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang thụ lý giải quyết theo qui định của pháp luật.

3. Về án phí phúc thẩm:

- H1 lại ông Nguyễn Hữu C và Nguyễn Thị Kiều H số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0016824 ngày 10/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang;
- Chi cục THADS huyện Cai Lậy, Tiền Giang
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Văn Đạt