

Bản án số: 420/2025/DS-PT

Ngày: 23 - 9 - 2025

V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho và
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất ở, nhà ở

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Trọng Nhân

Các Thẩm phán: Ông Trịnh Xuân Miên

Ông Đặng Minh Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Kim Yên là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:

Bà Nguyễn Thị Diễm Thúy – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử
phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 146/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 5
năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho và hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất ở, nhà ở*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 84/2025/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2025 của
Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cà Mau bị
kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 173/2025/QĐ-PT ngày 04
tháng 6 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Lê Văn H, sinh năm: 1956; địa chỉ cư trú: Số B, đường Q, khóm C,
phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau nay là phường T, tỉnh Cà Mau (có mặt);

2. Bà Lê Thị Thu C, sinh năm: 1971; địa chỉ cư trú: Ấp T, Xã L, thành phố
C, tỉnh Cà Mau nay là phường L, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

- Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Thu C: Ông Lê Văn H.

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Long
H1 – Văn phòng luật sư Huỳnh Quốc thuộc đoàn luật sư tỉnh C (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Lê Văn D, sinh năm: 1965 (vắng mặt);

2. Bà Trần Thị Huệ T, sinh năm: 1965 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số F đường L, khóm G, phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau
nay là phường T, tỉnh Cà Mau.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông D, bà T:* Ông Trịnh Thái B, sinh năm: 1993; địa chỉ cư trú: Số A đường H, khóm C, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau nay là phường T, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Luật sư Trịnh Thanh L – Văn phòng luật sư Trịnh Thanh L thuộc đoàn luật sư tỉnh C (có mặt).

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

1. Bà Lê Thị Thu V, sinh năm: 1953; địa chỉ cư trú: Số A; đường P, phường A, quận P, TP . Hồ Chí Minh (vắng mặt).

2. Bà Lê Thị Thu H2, sinh năm: 1959; địa chỉ cư trú: Ấp T, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau nay là xã H, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

3. Bà Lê Thị Trúc L1; sinh năm: 1976; địa chỉ cư trú: Số F đường L, khóm G, phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau nay là phường T, tỉnh Cà Mau – là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn L2, sinh năm: 1951, chết ngày 10/10/2017 (vắng mặt).

4. Bà Lê Thị Thu L3; sinh năm: 1957; địa chỉ cư trú: Số F đường L, khóm G, phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau nay là phường T, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà V, bà H2, bà L1, bà L3:* Ông Lê Văn H, sinh năm: 1956; địa chỉ cư trú: Số B, đường Q, khóm C, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau nay là phường T, tỉnh Cà Mau (có mặt).

5. Bà Trần Thị Huệ L4, sinh năm: 1962; địa chỉ cư trú: Số E, đường N, khóm A, Phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau nay là phường A, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Lê Văn H và bà Lê Thị Thu C là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các nguyên đơn trình bày:

Cụ ông Lê Tấn K, sinh năm 1921 (mất ngày 15/8/2018) và cụ bà Tăng Thị T1, sinh năm 1929 (mất ngày 04/4/2016) có các con gồm: Lê Văn L2 (đã mất ngày 10/10/2017) Lê Văn H, Lê Thị Thu C, Lê Thu V, Lê Thu H2, Lê Thu L3, Lê Văn D; di sản có: Phần đất 300m² Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5901050194 do Ủy ban nhân dân tỉnh C cấp ngày 10/5/2002, thửa 11, tờ bản đồ số 33 và tài sản gắn liền với đất là nhà ở địa chỉ số F đường L, khóm G, phường 6, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là Phường T, tỉnh Cà Mau), diện tích sử dụng 242,94m², diện tích xây dựng 125,33m². Phần đất nông nghiệp diện tích 23.930m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 6390 do Ủy ban nhân dân thị xã C, tỉnh Cà Mau cấp ngày 06/7/1993, thửa 257, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại xã L, thành phố C.

Theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Đất mũi chứng nhận số 1655 ngày 06/5/2013, giữa bên tặng cho là cụ Lê Tấn K và cụ Tăng Thị T1 với bên được tặng cho là ông Lê Văn D và bà Trần Huệ T. Tài sản tặng cho là đất ở, nhà ở và đất nông nghiệp nêu trên. Ông H, bà C cho rằng ông D, bà T lợi dụng sức khỏe và tinh thần của cụ K, cụ Thịnh không minh mẫn, sáng suốt để yêu cầu ký tên, điểm chỉ trong hợp đồng tặng cho tài sản do Văn phòng Công chứng Đất mũi lập số 1655 ngày 06/5/2013. Vì thời điểm này cụ T1 bị tai biến nằm một

chỗ, cụ K già yếu không còn minh mẫn. Các anh, chị em ở cạnh cha mẹ nhưng không ai hay biết việc tặng cho. Sau khi cha mẹ mất, gia đình phát hiện ông D, bà T đứng tên phần đất diện tích 23.930m² tại xã L, thành phố C nên đã khởi kiện ra Tòa yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho giữa cụ K, cụ T1 với ông D, bà T và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông D, bà T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2021/DS-ST ngày 09/3/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau đã xử chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 06/5/2013 số công chứng 1655 của cụ Lê Tấn K và cụ Tăng Thị T1 tặng cho ông Lê Văn D và bà Trần Huệ T phần đất có diện tích 23.930m² đất thửa số 257, tờ bản đồ số 6 tọa lạc ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau là vô hiệu. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lê Văn D và bà Trần Huệ T.

Đối với Thửa đất và nhà ở gắn liền với đất tại số F đường L, khóm G, phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau trước đây chưa yêu cầu Tòa án giải quyết do không biết được thông tin do di sản này ông D, bà T quản lý, sử dụng. Năm 2023 có tranh chấp phần đất, nhà này mới biết quyền sử dụng đất và nhà đã chuyển tên cho ông D bà T năm 2013 và đã chuyển nhượng cho bà Trần Huệ L4. Vì vậy, ông H bà C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:- Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng Đất Mũi chứng nhận ngày 06/5/2013, số công chứng 1655, giữa cụ ông Lê Tấn K và cụ bà Tăng Thị T1 tặng cho ông Lê Văn D, bà Trần Thị Huệ T phần đất và nhà tại số F đường L khóm G, phường F, thành phố C, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5901050194, do Ủy ban nhân dân tỉnh C cấp ngày 10/5/2002 cho ông Lê Tấn K, bà Tăng Thị T1 là vô hiệu.

- Hủy nội dung chỉnh lý thay đổi ngày 07/5/2013 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5901050194, do Ủy ban nhân dân tỉnh C cấp ngày 10/5/2002 cho ông Lê Tấn K, bà Tăng Thị T1 sang tên ông Lê Văn D bà Trần Thị Huệ T.

- Công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 5901050194, do UBND tỉnh C cấp ngày 10/5/2002 cho ông Lê Tấn K, bà Tăng Thị T1 là di sản thừa kế chưa chia của cụ ông Lê Tấn K và cụ bà Tăng Thị T1 chết để lại.

- Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng nhận của Văn phòng C1 ngày 24/01/2022, số 493 giữa ông Lê Văn D, bà Trần Thị Huệ T với bà Trần Thị Huệ L4 đối với đất và nhà theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5901050194, do Ủy ban nhân dân tỉnh C cấp ngày 10/5/2002 cho ông Lê Tấn K, bà Tăng Thị T1, tại địa chỉ số F, đường L, khóm G, phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Hủy nội dung chỉnh lý thay đổi chuyển nhượng sang tên cho bà Trần Thị Huệ L4 ngày 04/3/2022 trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 5901050194, do UBND tỉnh C cấp ngày 10/5/2002 cho ông Lê Tấn K1, bà Tăng Thị T1.

Bị đơn trình bày:

Ông Lê Văn D là con trai út trong gia đình sống cùng cha mẹ là cụ Lê Tấn K và cụ Tăng Thị T1 từ nhỏ, lớn lên cưới vợ ở chung với gia đình và phụng dưỡng,

chăm sóc đến khi 2 cụ qua đời và trông coi mồ mã. Năm 1992, ông D cưới vợ là bà Trần Thị Huệ T. Trước đó cụ K, cụ T1 đã phân chia tài sản là đất cho các anh, chị, em của ông. Năm 2013, cụ K, cụ T1 làm thủ tục nhà đất sang tên cho ông D, bà T căn nhà số F đường L, khóm G, phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau và đất 300m² thổ cư. Đến ngày 24/01/2022, ông D, bà T có nợ nên đã chuyển nhượng nhà và đất thổ cư trên cho bà Trần Thị Huệ L4. Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng C1 Mũi chứng thực là đúng quy định. Ông D, bà T không đồng ý khởi kiện của các nguyên đơn, yêu cầu Tòa án xét xử không chấp nhận khởi kiện của các nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Huệ L4 trình bày:

Ngày 24/01/2022, bà Trần Huệ L4 nhận chuyển nhượng nhà và đất của ông Lê Văn D, bà Trần Thị Huệ T, diện tích 300m² đất thổ cư. Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng C1 chứng thực và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C sang tên cho bà là đúng theo quy định của pháp luật. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà đã được thanh toán đủ tiền, bà L4 đã nhận tài sản chuyển nhượng từ ông D, bà T. Việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L4 với ông D, bà T được cơ quan có thẩm quyền chấp nhận là minh bạch, ngay tình đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa bà L4 với ông D, bà T vô hiệu là không có căn cứ. Bà L4 yêu cầu Tòa án xét xử không chấp nhận khởi kiện của ông Lê Văn H, bà Lê Thị Thu C về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất vô hiệu; Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa bà Trần Thị Huệ L4 với ông Lê Văn D, bà Trần Thị Huệ T là hợp pháp.

(Các bà Lê Thị Thu C, Lê Thị Thu L3, Lê Thị Thu H2, Lê Thị Chúc L5, Lê Thị Thu V: Do đã ủy quyền cho ông Lê Văn H nên không có lời trình bày).

Tại Bản án sơ thẩm số: 84/2025/DS-ST ngày 28/3/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau; Căn cứ các điều 467, 689 Bộ luật Dân sự năm 2005; các điều 177, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 166, 167, 188 Luật đất đai 2013; Điều 26 Nghị Quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H và bà Lê Thị Thu C về việc yêu cầu:

- Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng Đất Mũi chứng nhận ngày 06/5/2013, số công chứng 1655, ông Lê Tấn K, Tăng Thị T1 tặng cho ông Lê Văn D, bà Trần Thị Huệ T. Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5901050194, do Ủy ban nhân dân tỉnh C cấp ngày 10/02/2002 cho ông Lê Tấn K, bà Tăng Thị T1, diện tích đất 300m², thửa số 11, tờ bản đồ số 33 và tài sản gắn liền với đất là nhà ở địa chỉ số F, L, khóm G, phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau; tổng diện tích sử dụng 242,94m², diện tích xây dựng 125,33m² là vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn D, bà Trần Thị Huệ T với bà Trần Huệ L4 đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5901050194, do Ủy ban nhân dân tỉnh C cấp ngày 10/02/2002 cho ông Lê Tấn K, bà Tăng Thị T1, diện tích 300m², thửa số

11, tờ bản đồ số 33 và tài sản gắn liền với đất là nhà ở địa chỉ số F, L, khóm G, phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau; tổng diện tích sử dụng 242,94m², diện tích xây dựng 125,33m² là vô hiệu.

- Hủy nội dung chỉnh lý thay đổi ngày 07/5/2013 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5901050194, do Ủy ban nhân dân tỉnh C cấp ngày 10/5/2002 cho ông Lê Tấn K, bà Tăng Thị T1, diện tích đất 300,00m², thửa đất số 11, tờ bản đồ số 33 và tài sản gắn liền với đất là nhà ở địa chỉ số F, L, khóm G, phường F, TP C, tỉnh Cà Mau. Cụ thể hủy phần nội dung chỉnh lý: "Ông Lê Văn D, sinh năm: 1965, Số CMND: 380496552, do Công an tỉnh C cấp ngày 18/05/2010. Bà Trần Thị Huệ T, sinh năm: 1965, số CMND: 381059832, do Công an tỉnh C cấp ngày 08/09/1997. Địa chỉ: S, Đường L, Phường F, TP C. Nhận tặng cho QSDĐ ở, QSHN ở theo hồ sơ gốc số: 17/11/2013. (BĐ năm 2009, thửa số 15, tờ BĐ 45).

- Hủy nội dung chỉnh lý thay đổi chuyển nhượng cho bà Trần Thị Huệ L4 ngày 04/3/2022, trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 5901050194, do UBND tỉnh C cấp ngày 10/5/2002 cho ông Lê Tấn K, bà Tăng Thị T1, diện tích đất 300m², thửa đất số 11, tờ bản đồ số 33 và tài sản gắn liền với đất là nhà ở địa chỉ số F, L, khóm G, phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau; tổng diện tích sử dụng 242,94m²; diện tích xây dựng 125,33m².

- Công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 5901050194, do Ủy ban nhân dân tỉnh C cấp ngày 10/5/2002 cho ông Lê Tấn K, bà Tăng Thị T1, diện tích đất 300m², thửa đất số 11, tờ bản đồ số 33 và tài sản gắn liền với đất là nhà ở địa chỉ số F, L, khóm G, phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau; tổng diện tích sử dụng 242,94m²; diện tích xây dựng 125,33m² là di sản thừa kế chưa chia của ông Lê Tấn K, bà Tăng Thị T1 chết để lại.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Huệ L4. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) giữa ông Lê Văn D, bà Trần Thị Huệ T với bà Trần Thị Huệ L4 được lập ngày 24/01/2022 tại Văn phòng C1 Mũi theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5901050194 số vào sổ 207/CN-UB do Ủy ban nhân dân tỉnh C cấp ngày 10/05/2002 (Giấy chứng nhận đã được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất ký ngày 07/5/2013), cụ thể: Số tờ bản đồ: 33; Số thửa: 11 (BĐ năm 2009, thửa số 15, tờ BĐ 45); Địa chỉ: số F đường L, khóm G, phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau; Diện tích khuôn viên đất: 300m²; Hình thức sử dụng: + Riêng: 300 m²; + Chung: 0 m²; Mục đích sử dụng đất: đất ở; Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài; Tài sản gắn liền với đất là nhà ở; Địa chỉ: số F đường L, khóm G, phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau; Tổng diện tích sử dụng: 242,94 m²; Diện tích xây dựng: 125,33m²; Kết cấu: BTCT; Số tầng: Hai, là hợp pháp có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 09/4/2025, ông Lê Văn H và bà Lê Thị Thu C có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận đơn khởi kiện. Lý do: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 1655 do Văn phòng Công chứng Đất Mũi chứng nhận ngày

06/5/2013 đã bị Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau tuyên bố vô hiệu tại Bản án số: 02/2021/DS-ST ngày 09/3/2021. Do Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ K, cụ T1 với ông D, bà T vô hiệu nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà T với bà L4 cũng bị vô hiệu. Mặt khác, ông D, bà T chuyển nhượng nhưng không giao nhận tài sản, vẫn sinh sống trên nhà và đất này; không có chứng từ thể hiện giao nhận tiền; giá chuyển nhượng thấp so với giá thị trường nên hợp đồng có tính giả tạo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Đề nghị sửa án sơ thẩm, chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Bà Trần Thị Huệ L4 yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, đất ở giữa bà L4 với vợ chồng ông D, bà T là hợp pháp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng quy định của pháp luật tố tụng; các đương sự chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định;

Về nội dung: Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn. Đề nghị sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 84/2025/DS-ST ngày 28/3/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cà Mau theo hướng. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở có chứng nhận của Văn phòng Công chứng Đất Mũi số 1655 ngày 06/5/2013 giữa ông Lê Tấn K, bà Tăng Thị T1 với ông Lê Văn D, bà Trần Thị Huệ T là vô hiệu; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) có chứng nhận của Văn phòng Công chứng Đất Mũi số 493 ngày 24/01/2022 giữa ông Lê Văn D, bà Trần Thị Huệ T với bà Trần Thị Huệ L4 là vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của ông Lê Văn H và bà Lê Thị Thu C, thấy rằng: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (có tài sản) được Văn phòng C1 Mũi chứng nhận số 1655 ngày 06/5/2013 giữa bên tặng cho là cụ ông Lê Tấn K, cụ bà Tăng Thị T1 với bên được tặng cho là ông Lê Văn D, bà Trần Thị Huệ T bao gồm 02 loại tài sản là: (1) Diện tích đất nông nghiệp 23.930m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 6390 do UBND Thị xã C, tỉnh Cà Mau cấp ngày 06/7/1993, thửa 257, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp T, xã L, thành phố C. (2) Đất ở 300m² theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5901050194 do UBND tỉnh C cấp ngày 10/5/2002, thửa 11, tờ bản đồ số 33 và tài sản gắn liền với đất là nhà ở địa chỉ số F đường L, khóm G, phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau; diện tích sử dụng 242,94m², diện tích xây dựng 125,33m².

[2] Trên cơ sở Hợp đồng tặng cho tài sản có công chứng chứng nhận số 1655 ngày 06/5/2013, ông D, bà T đã đăng ký được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất tại xã L, thành phố C ngày 05/9/2016 và đã chỉnh lý đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở tại số F, L, khóm G, phường F, thành phố C ngày 07/5/2013. Ngày 24/01/2022, ông D, bà T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở đối với nhà, đất tại số F L cho bà Trần Thị Huệ L4 giá 1,8 tỷ đồng, có chứng nhận của Văn phòng C1 Đất Mũi số 493 ngày 24/01/2022. Ngày 04/3/2022, bà L4 đã đăng ký chỉnh lý đứng tên đối với nhà ở, đất ở nhận chuyển nhượng nêu trên.

[3] Năm 2017, ông D, bà T khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị Thu L3 tháo dỡ, di dời căn nhà cất trên hành lang lộ giới phía trước phần đất 300m² và nhà tại số F L, phường F, thành phố C. Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau giải quyết tại bản án sơ thẩm số: 21/2019/DS-ST ngày 21/3/2019 và Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau giải quyết tại bản án phúc thẩm số: 216/2019/DS-PT ngày 15/8/2019. Kết quả chấp nhận yêu cầu của ông D, bà T. Buộc bà L3 tháo dỡ, di dời trả lại phần đất diện tích 63,8m² cho ông D, bà T quản lý, sử dụng. Khi Nhà nước thực hiện mở rộng lộ giới thì ông D, bà T phải chấp hành vô điều kiện. Năm 2019, ông Lê Văn L2, ông Lê Văn H, bà Lê Thị Thu C, bà Lê Thị Thu L3, ông Trương Chí T2 khởi kiện ông D, bà T yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 06/5/2013 vô hiệu và yêu cầu giải quyết đối với phần đất diện tích 23.930m², tại thửa số 257, tờ bản đồ số 6 (không yêu cầu giải quyết đối với phần nhà ở, đất ở diện tích 300m² tại số F L, phường F, thành phố C). Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2021/DS-ST ngày 09/3/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau đã xử quyết định: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có Công chứng chứng nhận số 1655 ngày 06/5/2013 giữa cụ K, cụ T1 với vợ chồng ông D, bà T là hợp đồng vô hiệu. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD936858 ngày 09/5/2016 diện tích 15.170,9m² đất, thửa số 26, tờ bản đồ 12, tọa lạc ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau cấp cho ông Lê Văn D và bà Trần Thị Huệ T. Lý do, Thời điểm ký hợp đồng tặng cho cụ K 92 tuổi, cụ T1 84 tuổi bị bệnh tai biến không nói, không đọc, không viết được, Công chứng viên đến nhà lăn tay nhưng không có thủ tục chứng nhận năng lực hành vi dân sự, không có người chứng kiến. Thời điểm này, diện tích thửa đất còn 15.287,9m². Do trước đó cụ K lập hợp đồng số 14 ngày 22/11/2004 với công ty N tách ra đôi đất cho ông L2, ông H, bà L3, bà C, bà H2, ông T2 (không có tên ông D vì ông D cũng được cho 6.544m² đất và đã bán cho Công ty N). Sau đó, ông H bán đất cho bà Hà S tái định cư không giao được. Năm 2007 cụ K thỏa thuận bán 1.872m² đất tương ứng tỷ lệ tái định cư của ông H trả tiền cho bà H2. Nhưng tại hợp đồng có chứng nhận công chứng số 1655 ngày 06/5/2013 ghi nhận cụ K, cụ T1 tặng cho ông D, bà T diện tích đất 23.930m² là không đúng thực tế khách quan.

[4] Liên quan đến hợp đồng tặng cho tặng cho tài sản giữa cụ K, cụ T1 với ông D, bà T có Công chứng chứng nhận số 1655 ngày 06/5/2013 và khi phát hiện ông D, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có nhà ở) với bà Trần Thị Huệ L4, có công chứng chứng nhận số 493 ngày 24/01/2022 nêu trên, ông H, bà C khởi kiện yêu cầu tuyên bố các hợp đồng này vô hiệu. Bản án sơ thẩm của Tòa án

nhân dân thành phố Cà Mau căn cứ vào Hợp đồng tặng cho có chứng nhận công chứng số 1655, bản án sơ thẩm số 21 ngày 26/3/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau (bản án phúc thẩm số 216 ngày 15/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau) và năm 2021 các nguyên đơn không đặt ra yêu cầu giải quyết đất ở, nhà ở là mặc nhiên thừa nhận tài sản là của ông D, bà T. Từ đó án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau đã xử không chấp nhận khởi kiện của ông H, bà C là chưa phù hợp với chứng cứ có tại hồ sơ. Bởi lẽ, Bản án số 21 và bản án số 216 năm 2019 giải quyết tranh chấp giữa bà L3 với ông D, bà T là tranh chấp căn nhà cất trên phần đất hành lang lộ giới án ngữ trước mặt nhà ông D. Bản án số 02 năm 2021 nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho tài sản có công chứng số 1655, không đề cập đến nhà ở, đất ở là quyền của đương sự, bản án chỉ nhận định về đất nông nghiệp là đúng. Do Bản án số 02 ngày 09/3/2021 đã tuyên bố Hợp đồng tặng cho tài sản có Công chứng chứng nhận ngày 06/5/2013 giữa cụ K, cụ T1 với ông D, bà T vô hiệu nên nội dung tặng cho 300m² đất và căn nhà số F L cũng bị vô hiệu. Cần sửa bản án sơ thẩm phần này.

[5] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, đất ở có Công chứng chứng nhận số 493 ngày 24/3/2022 giữa ông D, bà T với bà Trần Thị Huệ L4 thì thấy: Quá trình thực hiện đúng trình tự, thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Song ông D, bà T ký Hợp đồng chuyển nhượng tài sản dựa trên hợp đồng tặng cho tài sản vô hiệu, đồng nghĩa với việc ông D, bà T không đảm bảo tư cách chủ thể ký kết hợp đồng. Từ đó, dẫn đến hậu quả tất yếu là Hợp đồng chuyển nhượng phải bị vô hiệu. Tại cấp sơ thẩm, các bên đương sự không đặt ra yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu. Tại cấp phúc thẩm, ông D, bà T, bà L4 không hợp tác trong việc thực hiện định giá tài sản nên không có căn cứ xác định có hay không giá trị chênh lệch của nhà, đất thời điểm hiện tại so với thời điểm chuyển nhượng. Tại phiên tòa, bà L4 thừa nhận lúc nhận chuyển nhượng nhà, đất không biết Hợp đồng tặng cho tài sản của ông D, bà T đã có bản án của Tòa án tuyên bố vô hiệu. Do đó, nếu xét thấy quyền lợi có bị thiệt hại, bà L4 có quyền khởi kiện yêu cầu xử lý hậu quả bồi thường thiệt hại đối với hợp đồng chuyển nhượng nhà ở, đất ở bị tuyên bố vô hiệu.

[6] Đối với các yêu cầu của nguyên đơn về việc: Hủy nội dung chỉnh lý thay đổi ngày 07/5/2013 từ tên cụ K, cụ T1 sang tên ông D, bà T trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và hủy nội dung chỉnh lý ngày 04/3/2022 thay đổi chuyển nhượng từ ông D, bà T sang tên bà Trần Thị Huệ L4 trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, đất ở; công nhận quyền sở hữu nhà ở, đất ở tranh chấp là di sản thừa kế chưa chia của cụ Lê Tấn K và cụ Tăng Thị T1 chết để lại, xét thấy là không cần thiết. Vì sau khi tuyên bố hợp đồng tặng cho tài sản bị vô hiệu và hợp đồng chuyển nhượng tài sản bị vô hiệu lẽ đương nhiên tài sản sẽ quay lại thuộc quyền sở hữu, sử dụng của chủ ban đầu. Khi đó, chủ sở hữu, sử dụng tài sản có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy tờ nhà, đất theo quy định pháp luật.

[7] Do sửa án sơ thẩm nên xác định lại chi phí thẩm định, án phí như sau:

Chi phí thẩm định, đo đạc ông D, bà T phải chịu. Ông H đã bỏ ra thanh toán 18.045.000 đồng (Hóa đơn giá trị gia tăng số 35 ngày 04/3/2025 của Công ty TNHH MTV T3). Ông D, bà T phải có nghĩa vụ trả lại cho ông H.

Án phí: Ông H, bà C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm. Bà C đã dự nộp 300.000 đồng án phí sơ thẩm và 300.000 án phí phúc thẩm được nhận lại. Ông D, bà T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà L4 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn H, bà Lê Thị Thu C. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 84/2025/DS-ST ngày 28/3/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cà Mau.

2. Áp dụng các điều 122, 127, 128, 129, 132, 133, 467, 491 Bộ luật Dân sự 2005; các điều 117, 123, 124, 128, 407, 500 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 167, 188, 189 Luật đất đai 2013; các điều 35, 41, 45 Luật công chứng 2006.

2.1. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng Đất Mũi chứng nhận ngày 06/5/2013, số công chứng 1655, ông Lê Tấn K, bà Tăng Thị T1 tặng cho ông Lê Văn D, bà Trần Thị Huệ T. Theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5901050194, do Ủy ban nhân dân tỉnh C cấp ngày 10/5/2002 cho ông Lê Tấn K, bà Tăng Thị T1, diện tích đất 300m², thửa đất số 11, tờ bản đồ số 33 và tài sản gắn liền với đất là nhà ở địa chỉ số F, L, khóm G, phường F, TP C, tỉnh Cà Mau; tổng diện tích sử dụng 242,94m²; diện tích xây dựng 125,33m² là vô hiệu. Tài sản tặng, cho là nhà và đất thuộc quyền sở hữu và quyền sử dụng của các đồng thừa kế của cụ ông Lê Tấn K và cụ bà Tăng Thị T1.

2.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn D, bà Trần Thị Huệ T với bà Trần Thị Huệ L4 đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5901050194, do Ủy ban nhân dân tỉnh C cấp ngày 10/5/2002 cho ông Lê Tấn K, bà Tăng Thị T1, diện tích đất 300,00m, thửa đất số 11, tờ bản đồ số 33 và tài sản gắn liền với đất là nhà ở địa chỉ số F, L, khóm G, phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau; tổng diện tích sử dụng 242,94m²; diện tích xây dựng 125,33m² là vô hiệu.

2.3. Buộc bà Trần Thị Huệ L4 giao trả lại quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5901050194, do Ủy ban nhân dân tỉnh C cấp ngày 10/5/2002 cho ông Lê Tấn K, bà Tăng Thị T1, diện tích đất 300,00m, thửa đất số 11, tờ bản đồ số 33 và tài sản gắn liền với đất là nhà ở địa chỉ số F, L, khóm G, phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau; tổng diện tích sử dụng 242,94m²; diện tích xây dựng 125,33m² cho ông D, bà T và các đồng thừa kế của cụ K và cụ T1. Ông D, bà T có nghĩa vụ trả lại cho bà L4 số tiền 1.800.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng).

3. Áp dụng các điều 147, 148, 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 12, 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Ông D, bà T có nghĩa vụ trả lại cho ông H 18.045.000 đồng (mười tám triệu không trăm bốn mươi lăm nghìn đồng) tiền dự nộp chí phí tố tụng.

Ông H, bà C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm. Bà C đã dự nộp 300.000 đồng án phí sơ thẩm (Biên lai số 0008825 ngày 12/6/2024) và 300.000 án phí phúc thẩm (Biên lai số 0010648 ngày 10/4/2025) tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được nhận lại.

Ông D, bà T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà L4 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, 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 quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- VKSND khu vực 1 -Cà Mau;
- TAND khu vực 1 – Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 1 – Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn;
- Lưu VT (TM: TANDTCM).

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

Trần Trọng Nhân