TÒA PHÚC THẨM **TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO** **TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 194/2025/DS-PT
Ngày 05 tháng 9 năm 2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: bà Huỳnh Thanh Duyên

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Văn Tửu

bà Lê Thị Tuyết Trinh

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Trọng Tâm - Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: ông Trần Ngọc Đ - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 686/2025/TLPT-DS ngày 12/6/2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 14/3/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An (nay là tỉnh Tây Ninh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 997/2025/QĐ-PT 25 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Hữu P, sinh năm 1964 (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Cẩm T, sinh năm 1966 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số A, đường N, Khu phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An (nay là Số A, đường N, Khu phố C, xã B, tỉnh Tây Ninh).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Hà Đức H, sinh năm 2002; Địa chỉ: D Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thành T1 - Công ty L và Cộng sự; Địa chỉ: D Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Bị đơn:

1. Bà Trương Thị H1, sinh năm 1957 (có mặt).

Địa chỉ: Số E ấp V, xã A, thành phố T, tỉnh Long An (nay là số E ấp V, phường T, tỉnh Tây Ninh).

2. Bà Nguyễn Thị Cẩm X, sinh năm 1971 (vắng mặt).

Thường trú tại: F Oxford rd N MN55379, USA (Hoa Kỳ).

Địa chỉ tạm trú: Số G, đường T, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An (nay là số G đường T, phường L, tỉnh Tây Ninh).

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Lưu Nhật K, sinh năm 1981 (có mặt);

- Ông Lưu Hoàng K1, sinh năm 1985 (có mặt);

Cùng địa chỉ: 7 đường E, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Hồ Minh P1 (Phuong Minh H2), sinh năm 1960 (vắng mặt).

Trú tại: F Oxford rd N MN55379, USA (Hoa Kỳ).

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Lưu Nhật K, sinh năm 1981 (có mặt);

- Ông Lưu Hoàng K1, sinh năm 1985 (có mặt);

Cùng địa chỉ: 7 đường E, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Văn phòng C4 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số A, đường B, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An (nay là Số A, đường B, phường L, tỉnh Tây Ninh).

3. Bà Nguyễn Thị Cẩm T2 (Nguyen Thu Thi C), sinh năm 1976 (có đơn xin vắng mặt).

4. Ông Võ Quốc T3 (Vo T), sinh năm 1972 (có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số I, đường A, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số I, đường A, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

5. Văn phòng C4 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số B, đường N, Khu phố B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An (nay là Số B, đường N, Khu phố B, xã B, tỉnh Tây Ninh).

6. Bà Nguyễn Thị Thanh T4, sinh năm 1971 (vắng mặt).

7. Ông Nguyễn Trí M, sinh năm 1963 (có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số I, Khu phố I, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An (nay là Số I, Khu phố I, xã B, tỉnh Tây Ninh).

8. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L (nay là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T) (vắng mặt).

- Người kháng cáo: Nguyên đơn là ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị Cẩm T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 20/4/2023, ngày 27/4/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 14/6/2024, đơn khởi kiện bổ sung ngày 03/10/2024 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị Cẩm T trình bày:

Bà Nguyễn Thị Cẩm X là em ruột của bà T, là em vợ của ông P. Khoảng từ năm 2010 đến năm 2018, do khó khăn về kinh tế nên bà T5 trao đổi với các chị em trong gia đình nhờ bà X nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T, nhưng bà X nói đang ở Hoa Kỳ, không có nhu cầu sử dụng đất ở Việt Nam. Đầu năm 2018, do cần tiền đáo hạn Ngân hàng nên ông P, bà T có vay của bà X 02 lần tổng số tiền là 850.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng (01 lần vào đầu năm 2018 với số tiền 500.000.000 đồng, 01 lần vào cuối năm 2018 với số tiền 350.000.000 đồng). Bà T nhận tiền từ bà Nguyễn Thị Cẩm T2 ông Võ Quốc T3 số tiền 850.000.000 đồngcòn lại 1.800.000.000 đồng và 10.000USD là của cha mẹ của bà T gửi về cho bà mượn qua hình thức dịch vụ chuyển tiền để lo cho con của bà đi du học, không phải vay của bà X. Chứng từ gửi tiền hiện không còn, bà không cung cấp được cho Tòa án. Ông P không biết việc giao nhận tiền giữa bà T và bà X. Do tin tưởng là chị em trong gia đình nên việc vay tiền chỉ thỏa thuận miệng không có lập biên bản gì, hai bên cũng không có thỏa thuận số tiền lãi và thời gian vay.

Bà T có thế chấp cho bà X 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 646827 gồm thửa 614, 615, 616 và BA 768884 thửa 176 để làm tin. Ngoài ra, bà T còn giao thêm 02 giấy đất số BA 768885, V 646235 đối với thửa 179 và 3382 (nay đã điều chỉnh thành thửa 3383) để bà X yên tâm lo cho con ông bà, mua nhà, tạo điều kiện cho con của ông bà du học ở nước ngoài. Tuy nhiên, hồ sơ trục trặc nên con ông bà không đi du học được.

Đến năm 2020, bà X về nước nói rằng ông bà đã chuyển nhượng đất cho bà X, ông bà không đồng ý thì phát sinh tranh chấp. Bà X yêu cầu trả lại tiền thì ông bà đồng ý bán đất theo giá thị trường để trả nợ cho bà X.

Ngày 27/02/2020, bà X và bà H1 yêu cầu vợ chồng ông đến Văn phòng C4 ký Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1675, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 27/02/2020 để bà H1 thay mặt vợ chồng ông thực hiện việc đo đạc cũng như các vấn đề liên quan đến việc chuyển nhượng. Ông bà và bà X cóthống nhất thỏa

thuận miệng đất nông nghiệp có giá 600 triệu/1.000m^2,đất thổ có giá 800 triệu/1.000m^2, chuyển nhượng dựa trên diện tích thực tế.

Vài ngày sau, bà H1 dẫn theo Công ty đo đạc tiến hành đo đất thì giữa ông bà và bà H1 phát sinh tranh chấp về diện tích, ranh đất nên không đo đạc được. Mặt khác, đến nay bà H1 vẫn chưa thanh toán cho vợ chồng ông bà bất kỳ số tiền nào.

Ông bà xác định trên các thửa đất 176, 179 có công trình xây dựng gồm: 07 chuồng nuôi gà, bò, cá kiểng mỗi căn khoảng 50,0m^2 loại bán kiên cố và căn nhà cũ khoảng 70,0m^2; cây trồng khoảng 100 bụi chuối và một số cây ăn trái do gia đình ông bà và người cháu là Ngô Văn C1 trồng và xây dựng. Nhưng hiện nay ông C1 đã chuyển nhượng lại cho ông bà tất cả các tài sản của ông C1 trên đất, ông C1 không còn sinh sống, sử dụng các thửa tranh chấp đất. Ông C1 và vợ con ông C1 không còn quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì đối với tài sản và quyền sử dụng đất mà các bên đang tranh chấp.Trên thửa 614, 615, 616 không có vật kiến trúc, chỉ có 11 cây dừa do vợ chồng ông bà trồng.

Nhà chính hiện nay bỏ trống dùng để chứa đồ, không có ai sử dụng. Ông bà sinh sống ở nơi khác, thỉnh thoảng cuối tuần mới đến phần đất này để chăm sóc gà, vịt, bò. Hiện ông bà đang trực tiếp quản lý quyền sử dụng đất và tài sản trên đất chưa bàn giao cho bất kỳ cá nhân nào.

Việc bà H1 đại diện ông bà lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/3/2023 và 11/5/2023 cho bà X thì ông bà hoàn toàn không biết, cũng không nhận được khoản tiền nào từ bà H1 và bà X đối với 02 hợp nêu trên.

Ông P, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa giải quyết như sau:

- Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1675, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 27/02/2020 tại Văn phòng C4 giữa bên ủy quyền ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị Cẩm T với bên được ủy quyền bà Trương Thị H1.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị Cẩm T, người đại diện là bà Trương Thị H1 với bà Nguyễn Thị Cẩm X do Văn phòng C4 công chứng ngày 22/3/2023, số công chứng 1695, quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD đối với các thửa đất số 176 và 179, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Ấp D, xã N, huyện B, tỉnh Long An.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị Cẩm T, người đại diện là bà Trương Thị H1 với bà Nguyễn Thị Cẩm X do Văn phòng C4 công chứng ngày 11/5/2023, số công chứng 2854, quyển số 05/2023TP/CC-SCC/HĐGD đối với các thửa đất số 614 (cũ) – 392 (mới), thửa 615 (cũ) – 762 (mới) và thửa 616 (cũ) – 391 (mới), tờ bản đồ số 02 (cũ) – 12 (mới), tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Long An.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6085, quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C4 công chứng ngày 06/12/2023 giữa bà Nguyễn Thị Cẩm X, ông Hồ Minh P1 và bà Nguyễn Thị Thanh T4.

- Buộc bà Nguyễn Thị Cẩm X trả lại: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 646827, số vào sổ 1991QSDĐ/0215-LA do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Nguyễn Hữu P vào ngày 25/7/2002 đối với các thửa đất số 614, 615, 616, cùng thuộc tờ bản đồ 2, tổng diện tích 5.445m^2, tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Long An; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 768884, số vào sổ CH 00056 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Nguyễn Hữu P vào ngày 25/02/2010 đối với thửa đất số 176, tờ bản đồ 5, diện tích 1.687m^2, tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Long An; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 768885, số vào sổ CH 00057 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Nguyễn Hữu P vào ngày 25/02/2010 đối với thửa đất số 179, tờ bản đồ 5, diện tích 2.721m^2, tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Long An;giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 646235, số vào sổ 01991QSDĐ/0201-LA do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà Nguyễn Thị Cẩm T vào ngày 09/8/2002 đối với thửa đất số 3382(nay là thửa 3383), tờ bản đồ 1, diện tích 362m^2, tọa lạc tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL488012, DL488013, DK782966 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L cấp ngày 05 tháng 6 năm 2023 cho bà X đối với thửa 391, 392 và 762 và nội dung cập nhật chỉnh lý sang tên cho bà T4 vào ngày 28 tháng 12 năm 2023.

- Ông bà yêu cầu được liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 176 và 179, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Ấp D, xã N, huyện B, tỉnh Long An và các thửa đất số 614 (cũ) – 392 (mới), thửa 615 (cũ) – 762 (mới) và thửa 616 (cũ) – 391 (mới), tờ bản đồ số 02 (cũ) – 12 (mới), tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Long An.

Về số tiền bà X cho vay thì ông bà đồng ý hoàn trả bằng tiền cho bà X khi bà X yêu cầu, không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì giá trị chênh lệch giữa đất và số tiền vay là rất lớn.

Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông bà thì ông bà không có yêu cầu bà H1 trả lại số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa 614, 615, 616, 176, 179 trong vụ án này nếu có tranh chấp ông bà sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Đối với cây trồng, vật kiến trúc trên đất trường hợp chấp nhận yêu cầu của bà X, ông P1 thì yêu cầu bà X, ông P1 trả lại cho ông bà giá trị vật kiến trúc và cây trồng trên đất theo Chứng thư thẩm định giá số 040/2024/1420.CNLA ngày 23/9/2024. Đối với vật nuôi thì ông bà sẽ tự thu hoạch và di dời, yêu cầu vợ chồng bà X ông P1 trả chi phí di dời là 50.000.000 đồng.

Khi bà X, ông P1 lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà T4 thì trước đó ông bà đã khởi kiện tại Tòa án và được thụ lý vào ngày 18/5/2023.Đối với tin nhắn ngày 28/6/2020: "Chị 5 chuyển tên cho X tổng cộng 3 giấy: một giấy 5.400m^2 trừ mượn 800.000.000 đồng, một giấy trừ mượn 500.000.000 đồng, một giấy trừ 850.000.000 đồng trả ngân hàng, năm chỉ còn thiếu 500.000.000 đồng (Xuyến giữ giấy) và 10.000 đô la ba cho mượn". Bà T xác định có nhắn nhưng đây là nội dung bà T sẽ chuyển nhượng đất cho bạn bà X là bà H1, sau đó cấn trừ các khoản nợ

của bà X bao gồm cả khoản ba bà T cho mượn vì bà X cho rằng đây là tiền của bà X, số tiền chuyển nhượng còn lại dư bao nhiêu thì chia mỗi người ½. Nhưng sau đó khi bà T trao đổi lại với ông P thì ông P không đồng ý mà yêu cầu nhận toàn bộ tiền chuyển nhượng sau đó sẽ cấn trừ tiền nợ sau nên phát sinh tranh chấp.

Ông Nguyễn Hữu P thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà T, ông P trình bày thêm: Khi bà T thế chấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền của bà X thì ông không biết, khi bà T giao 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà X để bà X tạo điều kiện cho các con ông đi du học thì ông biết và đồng ý. Việc bà T nhận tiền như thế nào ông không rõ. Nhưng tiền bà T vay tiền của bà X để trả nợ Ngân hàng do ôngbà vay trước đó, ông cũng thống nhất chuyển nhượng đất để trả tiền cho bà X.

Ngày 27/02/2020, vợ chồng ông và bà H1 đến Văn phòng C4 ký Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1675, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 27/02/2020 để bà H1 thay mặt vợ chồng ông thực hiện việc đo đạc cũng như các vấn đề liên quan đến việc chuyển nhượng cho bà H1 hoặc bà H1 sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho người khác và các bên thỏa thuận miệng đất nông nghiệp có giá 600 triệu/1000m^2; đất thổ có giá 800 triệu/1000m^2, chuyển nhượng dựa trên diện tích thực tế.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn bà Trương Thị H1 trình bày:

Bà là bạn của chị của bà X. Ông P, bà T và bà X cùng đến Văn phòng Công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất số 614, 615, 616, 176, 179 và 3382 (nay là thửa 3383) cho bà X. Tuy nhiên do bà X định cư tại nước ngoài, không đủ giấy tờ tùy thân, không thể nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà X, ông P và bà T nhờ bà đến Văn phòng C4 để làm thủ tục giùm.

Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1675, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 27/02/2020 tại Văn phòng C4 giữa bên ủy quyền ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị Cẩm T với bên được ủy quyền là bà, đối với các thửa đất số 614, 615, 616, 176 và 179, riêng thửa 3383 do là đất tại thị trấn nên các bên tự thỏa thuận mà không ủy quyền cho bà. Sau đó bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị Cẩm T do bà đại diện với bà Nguyễn Thị Cẩm X được Văn phòng C4 công chứng ngày 22/3/2023, số công chứng 1695, quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD đối với các thửa đất số 176, 179 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị Cẩm T do bà đại diện với bà Nguyễn Thị Cẩm X được Văn phòng C4 công chứng ngày 11/5/2023, số công chứng 2854, quyển số 05/2023TP/CC-SCC/HĐGD đối với các thửa đất số 614 (cũ) – 392 (mới), thửa 615 (cũ) – 762 (mới) và thửa 616 (cũ) – 391 mới), tờ bản đồ số 02 (cũ) – 12 (mới), bà không nhận khoản tiền nào từ bà X, ông Hồ Minh P1 vì bà chỉ là người giúp hai bên làm thủ tục. Do ông P, bà T và bà X đã thống nhất thỏa thuận về việc chuyển nhượng đất xong, bà chỉ là người nhận ủy quyền để thực hiện thủ tục sang tên cho bà X sau này, không có việc thỏa thuận giá chuyển nhượng giữa bà và ông P, bà T như nguyên đơn trình

bày, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà X trực tiếp giao cho bà. Bà T, ông P nhận của bà X bao nhiêu tiền thì bà không biết.

Bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn trong vụ án này vì ngay từ ban đầu ông P và bà T thống nhất đồng ý tự nguyện đến Văn phòng Công chứng ký chuyển nhượng các thửa đất số 614, 615, 616, 176, 179 và 3383 cho bà X, không có lý do gì để vô hiệu các hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Bà và ông Nguyễn Văn Đ1 là vợ chồng. Nhưng bà chỉ thực hiện công việc ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận của các bên. Do đó việc giải quyết vụ án không có liên quan đến ông Đ1.

Tại đơn yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập ngày 04/12/2024 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên Tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị Cẩm X, ông Hồ Minh P1 cùng người đại diện hợp pháp là ông Lưu Nhật K, ông Lưu Hoàng K1 trình bày:

Bà Nguyễn Thị Cẩm T là chị thứ 5 của bà X, là chị vợ ông Hồ Minh P1; ông Nguyễn Hữu P là chồng của bà T, là anh rể của bà X.

Năm 2008 bà X cho vợ chồng bà T mượn tiền 2 lần để trả nợ ngân hàng với tổng số tiền là 850.000.000 đồng, do bà X chuyển trực tiếp cho bà T.

Đến năm 2010 vợ chồng bà T tiếp tục đề nghị vay tiền bà X và thỏa thuận giao 04 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V646827, BA768884, BA768885, V646235 để thế chấp làm tin cho các khoản tiền vay, trường hợp không có tiền trả thì chuyển nhượng đất cho bà X để cấn trừ nợ. Bà X không đồng ý tiếp tục cho vay tiền mà thỏa thuận nếu vợ chồng bà T ông P chuyển nhượng đất thì bà X sẽ mua.

Vợ chồng bà T ông P đồng ý chuyển nhượng các thửa đất theo 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà X với giá 2.650.000.000 đồng, cụ thể:

+ Thửa đất 614, 615, 616 diện tích 5.445m² (Giấy CN QSD đất số V646827) giá 800.000.000 đồng.

+ Thửa đất 176 diện tích 1.687m² (Giấy CN QSD đất số BA768884) giá 500.000.000 đồng.

+ Thửa đất 179 diện tích 2.721m² (Giấy CN QSD đất số BA768885) giá 850.000.000 đồng.

+ Thửa đất 3382 (sau khi chỉnh lý là 3383) diện tích 362m² (Giấy CN QSD đất số V646235) giá 500.000.000 đồng.

Do bà X, ông P1 chưa có quốc tịch Việt Nam nên ngày 27/02/2020, vợ chồng bà T ủy quyền cho bạn của chị bà X là bà Trương Thị H1 tại Văn phòng C4 để bà H1 thực hiện các thủ tục sang tên quyền sử dụng đất lại cho bà X khi bà X đủ điều kiện nhận quyền sử dụng đất tại Việt Nam đối với 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V646827; số vào sổ cấp giấy chứng nhận 1991 QSDĐ/0215-LA do UBND huyện B, tỉnh Long An cấp cho ông Nguyễn Hữu P ngày 25/7/2002 đối với 03 thửa 614, 615, 616 tổng diện tích 5.445m^2, đều thuộc tờ bản đồ số 5, xã N.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 768885; số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH0057 do UBND huyện B, tỉnh Long An cấp cho ông Nguyễn Hữu P ngày 25/02/2010 đối với thửa 179 diện tích 2.721m^2 (ONT), tờ bản đồ số 5, xã N.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA768884; số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH0056 do UBND huyện B, tỉnh Long An cấp cho ông Nguyễn Hữu P ngày 25/02/2010 đối với thửa 176 diện tích 1.687m^2 (CLN), tờ bản đồ số 5, xã N.

Riêng thửa 3383 do đất tại thị trấn B, bà X nghĩ rằng có thể tự làm thủ tục để đứng tên quyền sử dụng đất nên không lập thủ tục ủy quyền cho bà H1 mà do bà X và ông P, bà T tự thực hiện sau này.

Việc chuyển nhượng bao gồm cả quyền sử dụng đất và vật kiến trúc trên đất, tuy nhiên do nhà của ông P, bà T không được công nhận quyền sở hữu nên các bên không ghi nhận trong hợp đồng. Trước khi ký hợp đồng ủy quyền ông P, bà T đã bàn giao đất và vật kiến trúc trên đất cho bà X quản lý sử dụng. Bà X đã nhận đất và cắm cọc ranh trên thửa 614, 615, 616, đối với thửa 176, 179 thì chưa sử dụng làm gì. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền thì bà X và ông P, bà T cùng bà H1 đến đất để chỉ ranh làm thủ tục đo đạc.

Trên cơ sở thỏa thuận, bà X làm thủ tục đăng ký thêm quốc tịch Việt Nam để được đăng ký đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 28/01/2023 bà X được Cục trưởng CCSQLHC về TTXH cấp căn cước công dân.

Đến thời điểm hiện nay, bà X đã được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V646827, tại thửa đất 614, 615, 616, diện tích 5.445m² và cấp đổi thành 03 Giấy CN QSD đất số DL488012, DL488013, DK782966 cấp ngày 05 tháng 6 năm 2023 số thửa mới là 391, 392 và 762 và chuyển nhượng toàn bộ diện tích cho bà Nguyễn Thị Thanh T4, được cơ quan có thẩm quyền xác nhận chỉnh lý sang tên cho bà T4 vào ngày 28 tháng 12 năm 2023 và đã bàn giao đất cho bà T4 sử dụng trên thực tế.

Riêng thửa đất 176, 179 chưa thực hiện sang tên cho bà X đứng tên do có một phần đất nằm trong phạm vi vùng phụ cận bảo vệ công trình thủy lợi, phải đo đạc điều chỉnh diện tích nhưng vào ngày 14/4/2022 khi đo đạc thì các hộ khác đồng ý ký giáp ranh nhưng ông P là chủ sử dụng đất liền kề không đồng ý ký giáp ranh do đó không đo đạc được, sau đó thì ông P nộp đơn ngăn cản và tranh chấp tại Tòa án.

Về số tiền bà X giao cho bà T cụ thể: Từ tháng 3 năm 2010, bà X gửi tiền cho em ruột là Nguyễn Thị Cẩm T2 để thay bà trả tiền mua đất của vợ chồng bà

T. Bà X gửi tổng cộng 205.194 đô la Mỹ (USD) qua dịch vụ chuyển tiền của Công ty H3 và T9.

Sau khi nhận tiền, vợ chồng bà T2 đổi sang tiền Việt Nam rồi kêu vợ chồng bà T đến nhà của vợ chồng T2 để giao đúng số tiền thỏa thuận chuyển nhượng đất 2.650.000.000 đồng; tiền mượn 850.000.000 đồng và 10.000 USD. Vợ chồng bà T đến nhận tiền thì gửi lại cho bà Thu giữ 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó thì bà T2 giao lại cho bà X giữ đến nay.

Việc vợ chồng bà T thỏa thuận chuyển nhượng các thửa đất nêu trên cho bà X được thể hiện qua tin nhắn ngày 28/6/2020: "Chị 5 chuyển tên cho X tổng cộng 3 giấy: một giấy 5.400m^2 trừ mượn 800.000.000 đồng, một giấy trừ mượn 500.000.000 đồng, một giấy trừ 850.000.000 đồng trả ngân hàng, năm chỉ còn thiếu 500.000.000 đồng (Xuyến giữ giấy) và 10.000 đô la ba cho mượn".

Bà X, ông P1 không đồng ý vô hiệu Hợp đồng ủy quyền ngày 27 tháng 02 năm 2020, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22 tháng 3 năm 2023 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11 tháng 5 năm 2023, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06 tháng 12 năm 2023. Vì các hợp đồng này được lập đúng quy định, không đồng ý hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có liên quan. Bà X, ông P1 không đồng ý trả lại 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T, ông P.

Bà X, ông P1 yêu cầu ông P, bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 176, 179 và bàn giao thửa đất 176, 179 cho bà X, ông P1 sử dụng. Đối với cây trồng và vật kiến trúc trên đất thì yêu cầu ông P, bà T tháo dỡ, di dời, bà X, ông P1 không đồng ý bồi thường do ông P, bà T tự xây dựng, trồng cây trên đất mà không được sự đồng ý của ông bà. Đối với vật nuôi trên đất ông P, bà T tự thu hoạch, di dời, ông P1, bà X không đồng ý trả tiền chi phí di dời. Tại phiên tòa, ông K1 đại diện ông P1, bà X đồng ý hoàn lại giá trị cho ông P, bà X giá trị nhà và cây trồng theo chứng thư thẩm định giá của Công ty T10. Đối với vật nuôi, ông P, bà T phải di dời trong thời gian 30 ngày kể từ ngày Tòa án tuyên án.

Riêng đối với thửa 3383 bà X, ông P1 cũng nhận chuyển nhượng của ông P, bà T nhưng không có tranh chấp trong vụ án này, trường hợp có tranh chấp thì sẽ khởi kiện trong vụ án khác.

Trường hợp Tòa án vô hiệu hợp đồng ủy quyền, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà X, ông P1 yêu cầu giải quyết hậu quả do hợp đồng bị vô hiệu, yêu cầu ông P, bà T trả cho bà X ông P1 giá trị quyền sử dụng đất các thửa đất số 614, 615, 616, 176, 179 theo giá hiện tại theo chứng thư thẩm định giá là 10.526.155.000 đồng.

Đối với số tiền vay 1.650.000.000 đồng và 10.000 USD ông P1 bà X không có tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này, trường hợp có tranh chấp sẽ khởi kiện trong vụ án khác.

Bà T, ông P cho rằng số tiền 1.800.000.000 đồng và 10.000 USD là do cha mẹ bà T cho mượn là hoàn toàn không đúng, do cha mẹ bà T không có thu nhập nên không có khả năng cho mượn.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh T4 trình bày: Bà nhận chuyển nhượng các thửa đất số 391, 392 và 762, cùng tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Long An của bà X, ông P1 với giá 2.000.000.000 đồng. Bà đã giao đủ tiền cho bà X, ông P1, có lập biên bản giao nhận tiền. Trước khi nhận chuyển nhượng bà có đến vị trí đất xem đất, bà X chỉ vị trí đất và đã bàn giao đất cho bà trên thực tế có chụp hình ghi nhận, hiện bà đang quản lý sử dụng 03 thửa đất trên (bà đã cắm cọc ranh giới quyền sử dụng đất). Ông P, bà T trình bày đang quản lýcác thửa đất số 391, 392 và 762 là không đúng. Bà cũng không yêu cầu giải quyết buộc ông P, bà T giao cho bà các thửa đất số 391, 392 và 762 vì bà đã và đang quản lý sử dụng đất (Vị trí, diện tích các thửa đất theo Mảnh trích đo địa chính số 03-2024, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 03/01/2024).

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp Tòa án vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Cẩm X, ông Hồ Minh P1 (Ho Phuong M1) với bà do Văn phòng C4 công chứng ngày 06/12/2023, số công chứng 6085, quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD đối với các thửa đất số 391, 392 và 762; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà không yêu cầu giải quyết hậu quả do hợp đồng bị vô hiệu, trường hợp có tranh chấp bà sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

Khi nhận chuyển nhượng đất bà nhận chuyển nhượng cả cây trồng trên đất, tuy nhiên để vụ án giải quyết được nhanh chóng, bà đồng ý hoàn lại giá trị 11 cây dừa trên đất cho ông P bà T theo giá đãđịnh tại Chứng thư thẩm định giá số 040/2024/1420.CNLA ngày 23/9/2024 là 13.200.000 đồng.

Số tiền nhận chuyển nhượng nêu trên là tiền riêng của bà, chồng bà là ông Nguyễn Trí M đã lập văn bản thỏa thuận tài sản riêng cho bà.

Tại đơn yêu cầu vắng mặt ngày 04/12/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trí M trình bày:

Ông là chồng của bà Nguyễn Thị Thanh T4. Ông đã làm Văn bản cam kết về tài sản để khẳng định các tài sản giao dịch giữa vợ ông là bà Nguyễn Thị Thanh T4 với bà Nguyễn Thị Cẩm X là tài sản riêng của bà Nguyễn Thị Thanh T4. Văn bản cam kết có số chứng thực 4090, quyển số 01-2024-SCT/CK, ĐC ngày 22/11/2024 được lập tại Văn phòng C4.

Ông thấy rằng vợ tôi là bà Nguyễn Thị Thanh T4 đã dùng tiền riêng của mình để nhận chuyển nhượng các tài sản của bà X là sự thật, hoàn toàn có cơ sở để bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu P và bà Nguyễn Thị Cẩm T. Do đó, ông M đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Long An cho ông vắng mặt trong các buổi làm việc, lấy lời khai, công khai chứng cứ và hòa giải, xét xử trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản tường trình ngày 10/8/2023 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Cẩm T2, ông Võ Quốc T3 trình bày:

Bà Nguyễn Thị Cẩm T2 là em ruột và ông Võ Quốc T3 là em rể của bà Nguyễn Thị Cẩm X và bà Nguyễn Thị Cẩm T.

Ông bà đi Mỹ vào năm 2015 các giao dịch sau thời gian này ông bà không biết. Ông bà tường trình nội dung việc bà X gửi tiền về cho bà Nguyễn Thị Cẩm T thông qua ông bà như sau: thời điểm này vợ chồng ông bà còn sống ở Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh. Mục đích chuyển tiền về Việt Nam để bà X mua đất của bà T. Năm 2010 ông bà nhận tiền bà X gửi cho bà T gồm 4 đợt, giao trực tiếp bằng tiền mặt, tổng cộng 2.650.000.000 đồng, đợt 1 là 800.000.000 đồng, đợt 2 là 500.000.000 đồng, đợt 3 là 850.000.000 đồng, đợt 4 là 500.000.000 đồng. Mỗi lần giao tiền bà T gửi lại cho ông bà 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tổng cộng sau 4 lần giao nhận tiền ông bà nhận từ bà T 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó vợ chồng ông bà gửi lại cho bà X, hiện tại bà X đang giữ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên. Sau đó có thực hiện thêm 02 lần giao nhận thêm là 200.000.000 đồng và 850.000.000 đồng nhưng không nhận thêm giấy đất. Tổng cộng là 3.700.000.000 đồng, bà T đến nhận tiền tại nhà ông bà, việc giao nhận tiền không có làm biên nhận.

Do ông bà không thường trú ở Việt Nam và chuẩn bị xuất cảnh sang Hoa Kỳ nên các văn bản tố tụng của Tòa án (kể cả bản án) ông bà ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Cẩm T6 nhận thay và giao lại cho ông bà, ông bà sẽ nhận lại từ bà T6. Ông bà xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Văn phòng C4 trình bày:

Ngày 06/12/2023 bà Nguyễn Thị Cẩm X, ông Hồ Minh P1 (HO PHUONG MINH) và bà Nguyễn Thị Thanh T4 có đến tại Văn phòng C4 yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 391, 392, 762, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Long An. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng C4 chứng nhận số 6085 quyển 03/2023.

Việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên hoàn toàn theo yêu cầu công chứng, đúng theo trình tự, thủ tục, theo quy định của pháp luật và có sự tự thỏa thuận, tự nguyện của các bên tham gia yêu cầu, còn việc yêu cầu của các bên liên quan đối với các vấn đề tranh chấp Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết. Văn phòng C4 xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Văn phòng C4 trình bày:

Theo Thông báo số 2194/TB-STP ngày 20/5/2020 Văn phòng C4 được chuyển đổi thành Văn phòng Công chứng Võ Minh T7, sau đó Văn phòng C4 được chuyển đổi thành Văn phòng Công chứng L1 theo Thông báo số 2613/TB-STP ngày 29/11/2022 đồng thời kế thừa tất cả quyền và nghĩa vụ của Văn phòng C4, Võ Minh T7 trước đây.

Vào ngày 27/02/2020 Văn phòng C4 có tiếp nhận hồ sơ ủy quyền quyền sử dụng đất giữa các bên như sau: ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị Cẩm T ủy quyền sử dụng đất cho bà Trương Thị H1.

Sau khi kiểm tra thấy hồ sơ đầy đủ thủ tục và có sự thống nhất của hai bên, Văn phòng chứng nhận hợp đồng ủy quyền số 1675 quyển số 01/TP-SCC/HĐGD ngày 27/02/2020.

Văn phòng C4 công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị Cẩm T, người đại diện là bà Trương Thị H1 với bà Nguyễn Thị Cẩm X số công chứng 2854, quyển số 05/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/5/2023 đối với các thửa đất số 614 (cũ) – 392 (mới), thửa 615 (cũ) – 762 (mới) và thửa 616 (cũ) – 391 (mới), tờ bản đồ số 02 (cũ) – 12 (mới), tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Long An.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị Cẩm T, người đại diện là bà Trương Thị H1 với bà Nguyễn Thị Cẩm X số công chứng 1695, quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/3/2023 đối với các thửa đất số 176 và 179, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Ấp D, xã N, huyện B, tỉnh Long An.

Văn phòng có ý kiến là việc chứng nhận hợp đồng nêu trên là đúng theo quy định của pháp luật.

Hiện nay do công việc Văn phòng Công chứng không thể tiếp tục tham gia vụ án được. Vì vậy, Văn phòng Công chứng đề nghị được vắng mặt toàn bộ quá trình tố tụng vụ án. Văn phòng Công chứng chấp hành đúng theo quyết định của Tòa án tuyên.

Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L trình bày:

Ông Nguyễn Hữu P được UBND huyện B, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 614, diện tích 1.414m², loại đất CLN; thửa số 615, diện tích 1.190m², loại đất LUC; thửa số 616, diện tích 2.841m², loại đất ONT, cùng tờ bản đồ số 2, số phát hành V646827, số vào sổ 1991 QSDĐ/0215-LA, cấp ngày 25/7/2002 đất tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Long An.

Ngày 24/4/2023, ông Nguyễn Hữu P có đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (có người đại diện là bà Trương Thị H1 theo Hợp đồng ủy quyền số 1675 do Văn phòng C4 (nay là Văn phòng C4) ký ngày 27/02/2020) thửa số 614, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.414m² thành thửa số 392, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.098m² (giảm 316m² so với giấy chứng nhận đã cấp); thửa số 615, TBĐ số 2, diện tích 1.190m² thành thửa số 762, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.190m²; thửa số 616, T tờ bản đồ số 2, diện tích 2.841m² thành thửa số 391, tờ bản đồ số 12, diện tích 2841m² do đo nâng tỷ lệ bản đồ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B ký chỉnh lý biến động ngày 24/5/2023.

Ngày 11/5/2023, ông Nguyễn Hữu P cùng vợ là bà Nguyễn Thị Cẩm T lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn

Thị Cẩm X được Văn phòng C4, quyển số 05/2023TP/CC-SCC/HĐGD (có người đại diện là bà Trương Thị H1 theo Hợp đồng ủy quyền số 1675 do Văn phòng C4 (nay là Văn phòng C4) ký ngày 27/02/2020), được Văn phòng Đăng ký đất đai 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 DL 488012, DL 488013, DK 782966 cấp ngày 05/6/2023 cho bà Nguyễn Thị Cẩm X.

Ngày 06/12/2023, bà Nguyễn Thị Cẩm X cùng chồng là ông Hồ Minh P1 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Thanh T4 được Văn phòng C4, quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện B ký chỉnh lý biến động ngày 28/12/2023 cho bà Nguyễn Thị Thanh T4.

Việc Văn phòng Đăng ký đất đai ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa số 392, 762, 391, tờ bản đồ số 12 đất toạ lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Long An cho bà Nguyễn Thị Cẩm X là đúng thẩm quyền, đúng trình tự thủ tục theo quy định.

Đối với yêu cầu của đương sự, Văn phòng Đ đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định.

Bà Nguyễn Thị Cẩm T6 trình bày:

Bà T6 là em ruột của bà T và cũng là em ruột của bà X, tường trình việc chứng kiến các giao dịch mua bán tất cả nhà, đất của ông Nguyễn Hữu P và bà Nguyễn Thị Cẩm T với bà Nguyễn Thị Cẩm X như sau:

Khoảng thời gian năm 2010, khi biết vợ chồng ông Nguyễn Hữu P và bà Nguyễn Thị Cẩm T đang khó khăn về tiền bạc nên bà cùng với các chị em trong nhà có lên tiếng nhờ bà Nguyễn Thị Cẩm X đang định cư tại Mỹ giúp đỡ cho ông P bà T bằng cách gửi tiền về mua tất cả các nhà và đất mà họ cần bán gồm có các giấy chứng nhận sau đây: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 646235 do UBND huyện B cấp ngày 09 tháng 8 năm 2002, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 646827 do UBND huyện B cấp ngày 25 tháng 02 năm 2002, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 768884 do UBND huyện B cấp ngày 25 tháng 02 năm 2010, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA768885 do UBND huyện B cấp ngày 25 tháng 02 năm 2010.

Mọi giao dịch về việc ông P, bà T nhận tiền và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông P, bà T đều thực hiện tại nhà của vợ chồng bà Nguyễn Thị Cẩm T2 và ông Võ Quốc T3 là em của bà X, bà T. Thời điểm mỗi lần bà X gửi tiền về đều gửi cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Cẩm T2 rồi nhắn ông P, bà T đến nhận tiền và giao giấy chứng nhận cho vợ chồng Nguyễn Thị Cẩm T2 đại diện bà X cất giữ. Giai đoạn này bà đang ở nhà của em bà là Nguyễn Thị Cẩm T2 để phụ trông giữ con cho T2. Lúc đó các chị em hay tụ tập lại gặp nhau hỏi thăm cũng như phần nào chứng kiến việc mua bán đất vì bà X chỉ gửi tiền về mà không giao dịch trực tiếp.

Giá cả thực tế do ông P, bà T trao đổi với bà X qua điện thoại và tin nhắn. Nhưng bà biết mọi giao dịch mua bán đã hoàn tất, việc nhận đầy đủ tiền và bàn giao giấy tờ theo thỏa thuận, không có việc mượn nợ thế chấp sổ để làm tin. Bà xin làm chứng và chịu mọi trách nhiệm với lời khai trên. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu P và bà Nguyễn Thị Cẩm T.

Bà Nguyễn Thị Cẩm T8 trình bày:

Bà T8 là em ruột của bà T và cũng là em ruột của bà X, tường trình việc chứng kiến các giao dịch mua bán tất cả nhà, đất của ông Nguyễn Hữu P và bà Nguyễn Thị Cẩm T với bà Nguyễn Thị Cẩm X như sau:

Khoảng thời gian năm 2010, khi biết vợ chồng ông Nguyễn Hữu P và bà Nguyễn Thị Cẩm T đang khó khăn về tiền bạc nên bà cùng với các chị em trong nhà có lên tiếng nhờ bà Nguyễn Thị Cẩm X đang định cư tại Mỹ giúp đỡ cho ông P, bà T bằng cách gửi tiền về mua tất cả các nhà và đất mà họ cần bán gồm có các giấy chứng nhận sau đây: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 646235 do UBND huyện B cấp ngày 09 tháng 8 năm 2002, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 646827 do UBND huyện B cấp ngày 25 tháng 02 năm 2002, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 768884 do UBND huyện B cấp ngày 25 tháng 02 năm 2010, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA768885 do UBND huyện B cấp ngày 25 tháng 02 năm 2010.

Mọi giao dịch về việc ông P, bà T nhận tiền và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông P, bà T đều thực hiện tại nhà của vợ chồng bà Nguyễn Thị Cẩm T2 và ông Võ Quốc T3 là em của bà X, bà T. Thời điểm mỗi lần bà X gửi tiền về đều gửi cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Cẩm T2 rồi nhắn ông P, bà T đến nhận tiền và giao giấy chứng nhận cho vợ chồng Nguyễn Thị Cẩm T2 đại diện bà X cất giữ. Những thời điểm này các chị em hay tụ tập lại gặp nhau hỏi thăm cũng như phần nào chứng kiến việc mua bán đất vì bà X chỉ gửi tiền về mà không giao dịch trực tiếp.

Giá cả thực tế do ông P, bà T trao đổi với bà X qua điện thoại và tin nhắn. Nhưng bà biết mọi giao dịch mua bán đã hoàn tất, việc nhận đầy đủ tiền và bàn giao giấy tờ theo thỏa thuận, không có việc mượn nợ thế chấp sổ để làm tin. Bà xin làm chứng và chịu mọi trách nhiệm với lời khai trên. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu P và bà Nguyễn Thị Cẩm T.

Ngày 18/5/2023, Toà án nhân dân tỉnh Long An thụ lý vụ án, tiến hành thu thập chứng cứ, mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải nhưng các đương sự không thoả thuận được với nhau.

Trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự thống nhất với M2 trích đo địa chính số 02-2024 và 03-2024, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 03/01/2024 và Chứng thư thẩm định giá số

040/2024/1420.CNLA ngày 23/9/2024 đề nghị Tòa án sử dụng làm cở sở giải quyết vụ án, không yêu cầu Tòa án đo đạc, định giá lại.

Các đương sự thống nhất đề nghị Tòa án chấm dứt tư cách tham gia tố tụng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Quang C2, ông Nguyễn Văn Đ1 do họ không còn quyền và nghĩa vụ liên quan gì trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 14/3/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An (nay là tỉnh Tây Ninh) đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 37, 38, 147, 228, 267, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 31, 32 Luật Tố tụng hành chính; Điều 117, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu,miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị Cẩm T yêu cầu vô hiệu các hợp đồng sau:

1.1. Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1675, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 27/02/2020 tại Văn phòng C4 giữa bên ủy quyền ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị Cẩm T với bên được ủy quyền bà Trương Thị H1.

1.2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị Cẩm T, người đại diện là bà Trương Thị H1 với bà Nguyễn Thị Cẩm X do Văn phòng C4 công chứng ngày 22/3/2023, số công chứng 1695, quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD đối với các thửa đất số 176 và 179, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Ấp D, xã N, huyện B, tỉnh Long An.

1.3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị Cẩm T, người đại diện là bà Trương Thị H1 với bà Nguyễn Thị Cẩm X do Văn phòng C4 công chứng ngày 11/5/2023, số công chứng 2854, quyển số 05/2023TP/CC-SCC/HĐGD đối với các thửa đất số 614 (cũ) – 392 (mới), thửa 615 (cũ) – 762 (mới) và thửa 616 (cũ) – 391 (mới), tờ bản đồ số 02 (cũ) – 12 (mới), tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Long An.

1.4. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6085, quyển số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C4 công chứng ngày 06/12/2023 giữa bà Nguyễn Thị Cẩm X, ông Hồ Minh P1 và bà Nguyễn Thị Thanh T4.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị Cẩm T yêu cầu bà Nguyễn Thị Cẩm X trả lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

2.1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 646827, số vào sổ 1991QSDĐ/0215-LA do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Nguyễn Hữu P vào ngày 25/7/2002 đối với các thửa đất số 614, 615, 616, cùng thuộc tờ bản đồ 2, tổng diện tích 5.445m^2, tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Long An.

2.2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 768884, số vào sổ CH 00056 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Nguyễn Hữu P vào ngày

25/02/2010 đối với thửa đất số 176, tờ bản đồ 5, diện tích 1.687m^2, tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Long An.

2.3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 768885, số vào sổ CH 00057 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Nguyễn Hữu P vào ngày 25/02/2010 đối với thửa đất số 179, tờ bản đồ 5, diện tích 2.721m^2, tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Long An.

3. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị Cẩm T yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL488012, DL488013, DK782966 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L cấp ngày 05 tháng 6 năm 2023 cho bà Nguyễn Thị Cẩm X đối với thửa 391, 392 và 762 và nội dung cập nhật chỉnh lý sang tên cho bà Nguyễn Thị Thanh T4 vào ngày 28 tháng 12 năm 2023 và yêu cầu được liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 176 và 179, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Ấp D, xã N, huyện B, tỉnh Long An và các thửa đất số 614 (cũ) – 392 (mới), thửa 615 (cũ) – 762 (mới) và thửa 616 (cũ) – 391 (mới), tờ bản đồ số 02 (cũ) – 12 (mới), tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Long An.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị Cẩm T yêu cầu bà Nguyễn Thị Cẩm X trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

- Buộc bà Nguyễn Thị Cẩm X trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 646235, số vào sổ 01991QSDĐ/0201-LA do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà Nguyễn Thị Cẩm T vào ngày 09/8/2002 đối với thửa đất số 3382 (được điều chỉnh thành thửa 3383 theo nội dung điều chỉnh ngày 21/12/2007 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B), tờ bản đồ 1, diện tích 362m^2, tọa lạc tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An cho bà Nguyễn Thị Cẩm T, ông Nguyễn Hữu P.

5. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Cẩm X và yêu cầu độc lập của ông Hồ Minh P1:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 1695, quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/3/2023 tại Văn phòng C4 đối với các thửa đất số 176, 179 tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Ấp D, xã N, huyện B, tỉnh Long An giữa ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị Cẩm T do bà Trương Thị H1 đại diện với bà Nguyễn Thị Cẩm X có hiệu lực.

Buộc ông Nguyễn Hữu P và bà Nguyễn Thị Cẩm X có nghĩa vụ liên đới giao toàn bộ thửa đất số 176, số thửa mới 392 và thửa 179, số thửa mới 160 cùng tờ bản đồ số 5, tờ bản đồ mới số 14 tọa lạc tại Ấp D, xã N, huyện B, tỉnh Long An cùng toàn bộ tài sản trên đất cho bà Nguyễn Thị Cẩm X, ông Hồ Minh P1. Buộc ông Nguyễn Hữu P và bà Nguyễn Thị Cẩm X có nghĩa vụ thu hoạch, di dời toàn bộ vật nuôi trên trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Cẩm X, ông Hồ Minh P1 được quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 160 (thửa cũ 179) diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.721m^2, diện tích đo đạc thực tế là 2.671,9m^2, loại đất ONT và thửa đất số 392

(thửa cũ 176) diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.687m^2, diện tích đo đạc thực tế là 1.009m^2, loại đất ONT cùng tờ bản đồ số 5, tờ bản đồ mới số 14 tọa lạc tại Ấp D, xã N, huyện B, tỉnh Long An và được quyền sở hữu toàn bộ tài sản, vật kiến trúc và cây trồng trên đất. Vị trí, tứ cận thửa đất theo Mảnh trích đo địa chính số 02-2024 được phê duyệt ngày 03/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B, tỉnh Long An.

Bà Nguyễn Thị Cẩm X, ông Hồ Minh P1 có quyền, nghĩa vụ liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký, hoàn tất các thủ tục liên quan đến việc điều chỉnh biến động đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Cẩm X, ông Hồ Minh P1 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị Cẩm T giá trị vật kiến trúc và cây trồng trên thửa đất số 392 và 160 là 313.809.093 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Thanh T4, bà T4 có nghĩa vụ hoàn trả lại giá trị 11 cây dừa trên thửa đất số 391, 392, 762 tờ bản đồ số 12 cho ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị Cẩm T là 13.200.000 đồng.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) bên có nghĩa vụ chưa thi hành xong số tiền trên thì còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí đo đạc, định giá, về án phí, lệ phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/3/2025, nguyên đơn là ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị Cẩm T kháng cáo bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Luật sư Nguyễn Thành T1 trình bày:

Thứ nhất, tại cấp sơ thẩm bị đơn không có chứng cứ pháp lý nào ngoại trừ tin nhắn zalo.

Thứ hai, căn cứ vào nội dung ủy quyền tham gia là ủy quyền đo đạc hay toàn quyền thì rất nhiều trường hợp là người ủy quyền và người nhận ủy quyền đa phần sẽ không biết được toàn quyền nên việc hiểu nhầm giữa việc ủy quyền đo đạc hay ủy quyền toàn quyền là rất phổ biến.

Thứ ba, việc nhắn tin đưa tiền vì tình thân, giả định là có nhận đủ, tuy nhiên việc xác nhận bán đất trả tiền, tài sản là của ông P tạo lập và mua sử dụng thì việc thỏa thuận của bà T là sau khi ký ủy quyền. Tại thời điểm ông P ký ủy quyền thì chỉ ký để bà X thực hiện mua bán. Bản chất hợp đồng là trái quy định, ông P là bà T là vợ chồng, ông P chưa có ý kiến nào về việc mua bán. Hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất là trái quy định, tin nhắn bà T nhắn cho bà X là là tin nhắn chủ quan.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là ông Nguyễn Hữu P và bà Nguyễn Thị Cẩm T, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Lưu Hoàng K1 trình bày: Bà X, ông P1 hoàn toàn không thống nhất với yêu cầu kháng cáo của ông P, bà T. Bản án sơ thẩm đã xét xử hoàn toàn đúng quy định pháp luật. Nội dung bản án sơ thẩm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên đương sự.

Thứ nhất, Hợp đồng ủy quyền ngày 27 tháng 02 năm 2020 là hợp đồng hợp pháp, không thuộc trường hợp vô hiệu hợp đồng theo quy định pháp luật vì tại thời điểm công chứng hợp đồng ủy quyền, bà T và ông P đã nộp phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, nộp các giấy tờ tùy thân và các giấy tờ về đối tượng ủy quyền là 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V646827, BA768884, BA 768885 để thực hiện ủy quyền cho bà Trương Thị H1 để thay ông P, bà T thực hiện công việc liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà X như theo thỏa thuận chuyển nhượng đất để trả nợ. Từ đó chứng minh rằng ông P, bà T có đầy đủ năng lực hành vi dân sự thực hiện việc ủy quyền, không chứng minh được mình bị lừa dối, đe dọa, cưỡng ép. Do đó, việc ủy quyền của ông P, bà T cho bà H1 là tự nguyện, hợp pháp, mục đích của ủy quyền không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, không thuộc các trường hợp hợp vô hiệu theo quy định từ Điều 123 đến điều 130 Bộ luật Dân sự năm 2015. Về hình thức và thủ tục thực hiện việc ủy quyền, Hợp đồng ủy quyền ngày 27/02/2020 được công chứng đúng quy định của Điều 562 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 55 Luật Công chứng năm 2014. Do đó, Hợp đồng ủy quyền không vô hiệu theo quy định tại Điều 407 Bộ luật Dân sự năm 2015. Mặt khác, bà H1 đã thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà X, ông P1 là đúng như thỏa thuận các bên, hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng ủy quyền, không vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng nên không thuộc trường hợp phải hủy hợp đồng ủy quyền theo quy định tại Điều 423 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bác yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền ngày 27/02/2020 giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị Cẩm T và ông Nguyễn Hữu P với bà Trương Thị H1 là hoàn toàn đúng pháp luật.

Thứ hai, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22 tháng 3 năm 2023 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11 tháng 5 năm 2023 thực hiện đúng quy định pháp luật. Cơ sở xác định các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật: Căn cứ Hợp đồng ủy quyền ngày 27/02/2020, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết còn trong thời hạn ủy quyền. Thời điểm công chứng chứng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông P bà T không có văn bản hủy hợp đồng ủy quyền, cũng như văn bản không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ Vi bằng số 556/2022/Vib.TPL.LA ngày 05/12/2022 của Văn phòng T trong có ghi nhận nội dung tin nhắn của vợ chồng ông P cho bà X "chị 5 chuyển tiền cho X

tổng cộng 03 giấy: Một giấy 5.400m^2 trừ 800 triệu đồng, một giấy trừ mượn 500 triệu đồng, một giấy trừ 850 triệu đồng trả ngân hàng, 5 chỉ còn thiếu 500 triệu đồng (Xuyến giữ giấy) và 10.000 đô la đưa mượn". Căn cứ lời khai của vợ chồng Nguyễn Thị Cẩm T2 và Võ Quốc T3 là em ruột và em rể của Nguyễn Thị Cẩm X và Nguyễn Thị Cẩm T xác định từ năm 2010 bà X đã chuyển tổng cộng 205.194 đô la để thay bà X lo việc trả tiền mua đất của vợ chồng bà T. Bà T2 đổi sang tiền Việt Nam là 3.500.000.000 đồng giao cho bà T (gồm 2.650.000.000 đồng tiền mua đất và 850.000.000 đồng tiền mượn) và 10.000 đô la đưa cho vợ chồng bà T không đổi ra tiền Việt Nam. Mỗi lần bà T2 giao tiền cho bà T thì nhận một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tổng có cộng 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ các chứng từ chuyển tiền về Việt Nam của bà X, các chứng cứ trên đủ cơ sở khẳng định vợ chồng bà T, ông P có thỏa thuận chuyển nhượng 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà X đứng tên đồng thời cũng để trừ các khoản tiền mượn. Bà X đã giao đủ tiền cho vợ chồng bà T, ông P, mới giữ 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng các thửa đất 176, 179 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 768884, BA 768885 và thửa đất 614, 615, 616 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất V646827 đất để trừ nợ của vợ chồng ông P, bà T với bà X là tự nguyện, không vi phạm pháp luật, không thuộc trường hợp vô hiệu hợp đồng do giả tạo, hay bị lừa dối, đe dọa, cưỡng ép theo quy định tại Điều 124, Điều 127 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Lý do giá đất trong hợp đồng chuyển nhượng cao hơn so với giá thỏa thuận ban đầu của các bên năm 2010 là do đến năm 2023 bà X mới có quốc tịch Việt Nam nên mới làm hợp đồng chuyển nhượng, thực hiện thủ tục đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử đất. Năm 2023 giá đất tăng cao, nếu ghi theo giá thỏa thuận năm 2010 sẽ bị thuế kiểm tra và phải nộp phạt. Việc ghi giá đất theo hợp đồng chênh lệch so với số tiền thỏa thuận cũng vì mục đích cấn trừ các khoản nợ, bà X và bà H1 đều thông báo cho vợ chồng ông P, bà T biết và không có ý phản đối. Do đó, bà H1 không vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng ủy quyền theo quy định tại Điều 565 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, về nội dung, hình thức, thủ tục thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực hiện đúng quy định Điều 398 Bộ luật Dân sự năm 2015, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã phân tích đầy đủ cơ sở chứng minh ông P, bà T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà X và đã nhận tiền chuyển nhượng, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà T do bà H1 đại diện ký kết với bà X có hiệu lực pháp luật.

Thứ ba, các yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có cơ sở chấp nhận. Sau khi ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà X đã thực hiện đăng ký đất đai theo quy định tại Điều 95 của Luật Đất đai năm 2013. Đối với thửa đất 614 (cũ) – 392 (mới), 615 (cũ) – 762 (mới), 616 (cũ) – 391 (mới), diện tích 5.445m^2 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất V646827, bà X đã đăng ký sang tên mình và được cấp đổi thành 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất DL488012, DK782966, DL48801. Đồng thời chuyển nhượng, đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thị Thanh T4 đứng tên trên các giấy vào ngày 28/12/2023. Căn

cứ Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/5/2023 đã có hiệu lực kể từ ngày đăng ký sang tên bà X trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/6/2023. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/5/2023 và công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/12/2023 giữa bà X, ông P1 với bà T4, đồng thời bác yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có liên quan là đúng quy định pháp luật là hoàn toàn đúng pháp luật. Đối với thửa đất 176, 179 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BA 768884, 768885, bà X đã nộp thủ tục đăng ký sang tên. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện việc sang tên do có một phần đất nằm trong phạm vi vùng phụ cận bảo vệ công trình thủy lợi, phải đo đạc diện tích nhưng đến ngày 14/4/2022 khi đo đạc thì các hộ khác đồng ý ký giáp ranh nhưng ông P là chủ đất liền kề không đồng ý ký giáp ranh do đó không đo đạc được, sau đó thì ông P có đơn phát sinh tranh chấp, đơn ngăn chặn nên bà X chưa đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bản án sơ thẩm đã nhận định và tuyên chấp nhận yêu cầu phản tố của bà X, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/3/2023, buộc ông P, bà T có nghĩa vụ giao toàn bộ thửa đất cùng toàn bộ tài sản trên đất cho bà X, ông P1 để bà X, ông P1 thực hiện quyền sử dụng đất là đúng quy định pháp luật.

Thứ tư, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông P, bà T có nghĩa vụ giao toàn bộ thửa đất số 176 (thửa mới 392), 179 (thửa mới 160), đồng thời di dời tài sản trên đất cho bà X thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất là phù hợp. Phần tài sản trên thửa đất 176, 179 theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án có thể hiện có 01 căn nhà chính; 06 căn nhà tạm (04 chuồng gà và 02 chuồng bò) và một số cây trồng trên đất. Nhà chính do ông Nguyễn Hữu P xây dựng từ năm 1995. Các căn nhà tạm và cây trồng do ông vợ chồng Trần Quang C3 thừa nhận xây dựng và trồng cây trên đất. Ông P đã hoàn trả giá trị tài sản và cây trồng cho vợ chồng ông C3 theo Biên bản ghi lời khai. Các tài sản này đã được chuyển giao, thuộc quyền sở hữu của bà X kể từ khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/3/2023 vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BA 768884, 768885 thuộc loại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Các tài sản gắn liền với đất được chuyển nhượng khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có thể hiện thỏa thuận rõ chuyển nhượng tài sản trên đất là bao nhiêu. Để bảo đảm quyền lợi cho các bên, bà X đồng ý hoàn trả thêm giá trị tài sản vật kiến trúc và cây trồng trên thửa đất cho vợ chồng ông P, bà T theo giá trị tài sản trong Biên bản định giá tài sản ngày 19/6/2023 của Tòa án. Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định ông P, bà T đã không cư trú tại nhà trên thửa đất 176, 179, hiện nhà đã bỏ trống chỉ sử dụng làm nhà kho, ông bà chỉ thỉnh thoảng mới đến thăm nom nên không thể cho rằng bà X chỉ chuyển nhượng chưa nhận đất trên thực tế. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan thửa đất số 176, 179, đồng thời buộc bà X, ông P1 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông P, bà T giá trị vật kiến trúc và cây trồng trên đất là 313.809.903 đồng theo giá trị tài sản trong Biên bản định giá tài sản ngày 19/6/2023 của Tòa án là hoàn toàn phù hợp.

Thứ năm, đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V646235: Thửa đất 3383, diện tích 362m^2, loại đất thổ cư, theo chứng cứ thể hiện các bên chưa lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng do vợ chồng ông P, bà T còn nợ bà X 500.000.000 đồng và 10.000 đô la nên giao giấy chứng nhận cho bà X giữ thực hiện việc chuyển nhượng. Nay ông P, bà T không tiếp tục thực hiện hợp đồng như thỏa thuận nên đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu liên quan đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V648235 theo quy định của pháp luật. Trường hợp này bà X sẽ yêu cầu khởi kiện thành vụ án khác đối với số tiền 500.000.000 đồng và 10.000 đô la liên quan Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V646235.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu P và bà Nguyễn Thị Cẩm T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là ông Nguyễn Hữu P và bà Nguyễn Thị Cẩm T kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án do đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là ông Nguyễn Hữu P và bà Nguyễn Thị Cẩm T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Tại phiên tòa phúc thẩm những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị Cẩm T về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền với bà Trương Thị H1, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà T với bà Nguyễn Thị Cẩm X, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà X, ông P1 với bà Nguyễn Thị Thanh T4.

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Các thửa đất số 614, 615, 616, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Long An (nay là xã B, tỉnh Tây Ninh) do ông Nguyễn Hữu P đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 25/7/2002.

Các thửa đất số 176, 179, tờ bản đố số 05, tọa lạc tại ấp D, tại xã N, huyện B, tỉnh Long An (nay là xã B, tỉnh Tây Ninh) do ông Nguyễn Hữu P đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 25/02/2010.

Ngày 27/02/2020, vợ chồng ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị Cẩm T ký hợp đồng ủy quyền có nội dung ủy quyền cho bà Trương Thị H1 được quản lý, sử dụng, cho thuê, nhận cọc, chuyển nhượng, tặng cho… đối với 05 thửa đất nêu trên. Hợp đồng ủy quyền được công chứng tại Văn phòng C4.

Ngày 22/3/2023, ông P, bà T (do bà H1 đại diện) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 176, 179 cho bà Nguyễn Thị Cẩm X (em gái bà Nguyễn Thị Cẩm T). Ngày 11/5/2023, ông P, bà T (do bà H1 đại diện) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 614, 615, 616 cho bà X. Hai hợp đồng chuyển nhượng đều được công chứng tại Văn phòng C4. Theo đó, bà X đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa 614, 615, 616 (nay lần lượt là các thửa 392, 762, 391, tờ bản đồ số 12) vào ngày 05/6/2023. Đối với thửa 176, 179, bà X chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát sinh tranh chấp.

Ngày 06/12/2023, bà X và ông Hồ Minh P1 (chồng bà X) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 392, 762, 391, tờ bản đồ số 12 (thửa 614, 615, 616 cũ) cho bà Nguyễn Thị Thanh T4. Theo đó, bà T4 đã được chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất ngày 28/12/2023.

Như vậy, về hình thức, các hợp đồng nêu trên được công chứng, chứng thực theo đúng quy định tại khoản 2 Điều 117, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về nội dung của hợp đồng ủy quyền: hợp đồng ủy quyền được xác lập trên cơ sở sự tự nguyện, tự thỏa thuận của các bên đương sự, nội dung hợp đồng ủy quyền không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Căn cứ vào nội dung hợp đồng và quá trình thực hiện hợp đồng ủy quyền, có cơ sở xác định bà H1 chỉ là người đại diện theo ủy quyền của ông P, bà T và hiện bà H1 đã thực hiện xong công việc ủy quyền; giữa bà H1, ông P, bà T không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có việc giao nhận tiền. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P, bà T về việc hủy hợp đồng ủy quyền ngày 27/02/2020 giữa ông P, bà T với bà H1, là có căn cứ.

Về nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà T (do bà H1 đại diện theo ủy quyền) với bà X: ông P, bà T cho rằng không có việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà X mà thực chất chỉ vay tiền bà X và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà X giữ. Bà X cho rằng, bà X có cho vợ chồng ông P, bà T vay tiền nhiều lần, sau đó các bên thống nhất việc ông P, bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà X để cấn trừ nợ. Bà H1 đứng ra nhận ủy quyền từ vợ chồng ông P, bà T để sau khi bà X nhập xong Quốc tịch Việt Nam thì bà H1 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho

bà X. Lời trình bày của bà X phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, cụ thể như sau:

Ngày 28/6/2020, bà T nhắn tin cho bà X nội dung "*Chị 5 chuyển tên cho X tổng cộng 3 giấy: một giấy 5.400m^2 trừ mượn 800.000.000 đồng, một giấy trừ mượn 500.000.000 đồng, một giấy trừ 850.000.000 đồng trả Ngân hàng, Năm chỉ còn thiếu 500.000.000 đồng (Xuyến giữ giấy) và 10.000 đô la bà cho mượn*". Nội dung tin nhắn trên đã được bà T thừa nhận tại Biên bản hòa giải ngày 23/12/2024, Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 14/3/2025. Tin nhắn nêu trên mặc dù không thể hiện rõ thửa đất chuyển nhượng nào, nhưng thực tế, ông P, bà T đã ủy quyền cho bà H1 để bà H1 chuyển nhượng các thửa đất thuộc 03 giấy chứng nhận do ông P đứng tên cho bà X. Tin nhắn trên thể hiện tổng số tiền chuyển nhượng bà T đã nhận của bà X là 2.650.000.000 đồng.

Ngày 27/02/2020, ông P, bà T ký hợp đồng ủy quyền cho bà H1; ngày 22/3/2023 và ngày 11/5/2023 (hơn ba năm từ ngày ký hợp đồng ủy quyền), bà H1 mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà X nhưng ông P, bà T không phản đối, không tranh chấp đối với hợp đồng ủy quyền.

Ngoài ra, bà H1, các anh chị em của bà T, bà X là bà Nguyễn Thị Cẩm T2, bà Nguyễn Thị Cẩm T6, bà Nguyễn Thị Cẩm T8, ông Võ Quốc T3 đều xác định có việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà T với bà X; bà X đã giao đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua ông T3, bà T2; bà T đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà X giữ.

Từ những tài liệu, diễn biến sự việc nêu trên, có cơ sở xác định giữa ông P, bà T với bà X có thỏa thuận về việc chuyển nhượng các thửa đất tranh chấp.

Như vậy, trên cơ sở hợp đồng ủy quyền hợp pháp, bà H1 đã thực hiện việc chuyển nhượng các thửa đất tranh chấp cho bà X, nội dung hợp đồng chuyển nhượng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất 614, 615, 616 đã phát sinh hiệu lực theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông P, bà T về việc tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, là có căn cứ.

Về nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 614, 615, 616 giữa bà X với bà Nguyễn Thị Thanh T4: Tại thời điểm chuyển nhượng, bà X đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, bà X là chủ sử dụng đất hợp pháp và có đầy đủ các quyền người người sử dụng đất. Bà X ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T4 đúng quy định của pháp luật. Bà T4 đã thanh toán đủ tiền, nhận đất, được đứng tên tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông P, bà T về việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, là có căn cứ.

[2.2] Xét, yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị Cẩm T về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất tranh chấp

mà bà X, bà T4 được cấp, yêu cầu bà X, ông P1 trả lại cho ông P và bà T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như đã phân tích nêu trên, không có căn cứ để tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền và các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, ông P, bà T yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL488012, DL488013, DK782966 cấp ngày 05/6/2023 cho bà X đối với thửa 391, 392, 762 (thửa đất 614, 615, 616 cũ), nội dung cập nhật chỉnh lý sang tên cho bà T4 ngày 28/12/2023 và yêu cầu bà X trả lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 614, 615, 616, 176, 179 do ông P đứng tên, là không có căn cứ để chấp nhận.

Về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V646235 cấp ngày 09/8/2002 cho bà Nguyễn Thị Cẩm T đối với thửa đất 3382 (nay là 3383), tờ bản đồ số 1, diện tích 362m^2, tọa lạc tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An, hiện bà X đang giữ. Do các bên không tranh chấp đối với thửa đất này, nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà X trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho bà T, là có căn cứ.

[2.3] Xét, yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Cẩm X, yêu cầu độc lập của ông Hồ Minh P1 về việc buộc ông P, bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 176, 179 và bàn giao thửa đất 176, 179 cho bà X, ông P1 sử dụng.

Căn cứ Hợp đồng ủy quyền ngày 27/02/2020 giữa vợ chồng ông P, bà T với bà H1; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/3/2023 giữa ông P, bà T (do bà H1 đại diện) với bà X và quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có cơ sở xác định bà X đã nhận chuyển nhượng các thửa đất 176, 179 hợp pháp từ ông P, bà T. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bà X, yêu cầu độc lập của ông P1, buộc ông P, bà T giao thửa đất 176, 179 cho bà X, ông P1, là có cơ sở.

Đối với các tài sản trên đất tranh chấp, tại phiên tòa sơ thẩm, bà X đồng ý trả cho ông P, bà T giá trị tài sản trên thửa đất 176, 179 là 327.009.093 đồng (vật kiến trúc, cây trồng); bà T4 đồng ý trả giá trị tài sản trên thửa đất 391, 392, 762 cho ông P, bà T là 13.200.000 đồng (11 cây dừa). Quá trình giải quyết vụ án, ông P, bà T có ý kiến đồng ý nhận giá trị tài sản trên đất trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập của bà X, ông P1. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà X trả cho ông P, bà T số tiền 327.009.093 đồng; bà T4 trả cho ông P, bà T số tiền 13.200.000 đồng, là đảm bảo quyền lợi cho ông P, bà T.

[3] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị Cẩm T về việc yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông P, bà T.

[4] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị Cẩm T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 14/3/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh).

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 37, 38, 147, 228, 267, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 31, 32 Luật Tố tụng hành chính; Điều 117, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu,miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị Cẩm T yêu cầu vô hiệu các hợp đồng sau:

1.1. Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1675, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 27/02/2020 tại Văn phòng C4 giữa bên ủy quyền ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị Cẩm T với bên được ủy quyền bà Trương Thị H1.

1.2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị Cẩm T, người đại diện là bà Trương Thị H1 với bà Nguyễn Thị Cẩm X do Văn phòng C4 công chứng ngày 22/3/2023, số công chứng 1695, quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD đối với các thửa đất số 176 và 179, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Ấp D, xã N, huyện B, tỉnh Long An.

1.3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị Cẩm T, người đại diện là bà Trương Thị H1 với bà Nguyễn Thị Cẩm X do Văn phòng C4 công chứng ngày 11/5/2023, số công chứng 2854, quyển số 05/2023TP/CC-SCC/HĐGD đối với các thửa đất số 614 (cũ) – 392 (mới), thửa 615 (cũ) – 762 (mới) và thửa 616 (cũ) – 391 (mới), tờ bản đồ số 02 (cũ) – 12 (mới), tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Long An.

1.4. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6085, quyển số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C4 công chứng ngày 06/12/2023 giữa bà Nguyễn Thị Cẩm X, ông Hồ Minh P1 và bà Nguyễn Thị Thanh T4.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị Cẩm T yêu cầu bà Nguyễn Thị Cẩm X trả lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

2.1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 646827, số vào sổ 1991QSDĐ/0215-LA do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Nguyễn Hữu P vào ngày 25/7/2002 đối với các thửa đất số 614, 615, 616, cùng thuộc tờ bản đồ 2, tổng diện tích 5.445m^2, tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Long An.

2.2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 768884, số vào sổ CH 00056 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Nguyễn Hữu P vào ngày 25/02/2010 đối với thửa đất số 176, tờ bản đồ 5, diện tích 1.687m^2, tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Long An.

2.3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 768885, số vào sổ CH 00057 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Nguyễn Hữu P vào ngày 25/02/2010 đối với thửa đất số 179, tờ bản đồ 5, diện tích 2.721m^2, tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Long An.

3. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị Cẩm T yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL488012, DL488013, DK782966 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L cấp ngày 05 tháng 6 năm 2023 cho bà Nguyễn Thị Cẩm X đối với thửa 391, 392 và 762 và nội dung cập nhật chỉnh lý sang tên cho bà Nguyễn Thị Thanh T4 vào ngày 28 tháng 12 năm 2023 và yêu cầu được liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 176 và 179, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Ấp D, xã N, huyện B, tỉnh Long An và các thửa đất số 614 (cũ) – 392 (mới), thửa 615 (cũ) – 762 (mới) và thửa 616 (cũ) – 391 (mới), tờ bản đồ số 02 (cũ) – 12 (mới), tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Long An.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị Cẩm T yêu cầu bà Nguyễn Thị Cẩm X trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

- Buộc bà Nguyễn Thị Cẩm X trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 646235, số vào sổ 01991QSDĐ/0201-LA do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà Nguyễn Thị Cẩm T vào ngày 09/8/2002 đối với thửa đất số 3382 (được điều chỉnh thành thửa 3383 theo nội dung điều chỉnh ngày 21/12/2007 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B), tờ bản đồ 1, diện tích 362m^2, tọa lạc tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An cho bà Nguyễn Thị Cẩm T, ông Nguyễn Hữu P.

5. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Cẩm X và yêu cầu độc lập của ông Hồ Minh P1:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 1695, quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/3/2023 tại Văn phòng C4 đối với các thửa đất số 176, 179 tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Ấp D, xã N, huyện B, tỉnh Long An giữa ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị Cẩm T do bà Trương Thị H1 đại diện với bà Nguyễn Thị Cẩm X có hiệu lực.

Buộc ông Nguyễn Hữu P và bà Nguyễn Thị Cẩm X có nghĩa vụ liên đới giao toàn bộ thửa đất số 176, số thửa mới 392 và thửa 179, số thửa mới 160 cùng tờ bản đồ số 5, tờ bản đồ mới số 14 tọa lạc tại Ấp D, xã N, huyện B, tỉnh Long An cùng toàn bộ tài sản trên đất cho bà Nguyễn Thị Cẩm X, ông Hồ Minh P1. Buộc ông Nguyễn Hữu P và bà Nguyễn Thị Cẩm X có nghĩa vụ thu hoạch, di dời toàn bộ vật nuôi trên đất trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Cẩm X, ông Hồ Minh P1 được quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 160 (thửa cũ 179) diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.721m^2, diện tích đo đạc thực tế là 2.671,9m^2, loại đất ONT và thửa đất số 392 (thửa cũ 176) diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.687m^2, diện tích đo đạc thực tế là 1.009m^2, loại đất ONT cùng tờ bản đồ số 5, tờ bản đồ mới số 14 tọa lạc tại Ấp D, xã N, huyện B, tỉnh Long An và được quyền sở hữu toàn bộ tài sản, vật kiến trúc và cây trồng trên đất. Vị trí, tứ cận thửa đất theo Mảnh trích đo địa chính số 02-2024 được phê duyệt ngày 03/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện B, tỉnh Long An.

Bà Nguyễn Thị Cẩm X, ông Hồ Minh P1 có quyền, nghĩa vụ liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký, hoàn tất các thủ tục liên quan đến việc điều chỉnh biến động đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Cẩm X, ông Hồ Minh P1 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị Cẩm T giá trị vật kiến trúc và cây trồng trên thửa đất số 392 và 160 là 313.809.093 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Thanh T4, bà T4 có nghĩa vụ hoàn trả lại giá trị 11 cây dừa trên thửa đất số 391, 392, 762 tờ bản đồ số 12 cho ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị Cẩm T là 13.200.000 đồng.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) bên có nghĩa vụ chưa thi hành xong số tiền trên thì còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

6. Về chi phí đo đạc, định giá, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: tổng số tiền là 51.301.200 đồng. Ông P, bà T phải liên đới chịu, toàn bộ số tiền này nguyên đơn đã nộp tạm ứng và chi phí xong.

Ông P, bà T phải liên đới chịu 95 USD chi phí ủy thác tư pháp, số tiền này ông P bà T đã nộp.

7. Về án phí, lệ phí:

7.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông P, bà T phải liên đới chịu 1.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được chấp nhận và 300.000 đồng đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, buộc bàn giao đất của ông P1, bà X được chấp nhận nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 3.000.000 đồng đã nộp theo các biên lai thu số 0003526, 0003527 cùng ngày 15/5/2023; các biên lai thu số 0000600, 0000599 cùng ngày 08/7/2024 và các biên lai thu số 0000145, 0000146 cùng ngày 10/10/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh). Hoàn trả cho ông P bà T số tiền 1.200.000 đồng.

Hoàn trả cho ông P, bà T 200.000 đồng lệ phí ủy thác tư pháp theo biên lai thu số 0003551 ngày 26/05/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh).

Bà Nguyễn Thị Thanh T4 phải chịu 660.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải hoàn trả cho ông P, bà T.

Bà X, ông P1 phải liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P bà T được chấp nhận và 15.690.455 đồng án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải hoàn trả cho ông P bà T nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 59.000.000 đồng theo biên lai thu số 0000282 ngày 04/12/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh). Hoàn trả cho bà X, ông P1 số tiền là 43.009.545 đồng.

7.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hữu P và bà Nguyễn Thị Cẩm T mỗi đương sự phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000404 và 0000405 ngày 26 tháng 3 năm 2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh).

8. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VCT&KSXXPT tại TP.Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Tây Ninh; (1)
- VKSND tỉnh Tây Ninh; (1)
- THADS tỉnh Tây Ninh; (1)
- Nguyên đơn; (2)
- Bị đơn; (2)
- NCQLNVLQ; (8)
- Lưu VT (5), HS (2) (BA-Tâm).

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

Huỳnh Thanh Duyên