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: 30/2026/DS-PT
Ngày 14 -01 -2026
V/v "Đòi lại tài sản, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu, hợp đồng tặng cho QSDĐ vô hiệu, tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM
TOÀ 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 Đinh Ngọc Thu Hương

Các Thẩm phán: Ông Ngô Mạnh Cường

Ông Đặng Văn Ý

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Châu Loan - Thư ký Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đức - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và 14 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 215/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2025 về việc "Đòi lại tài sản, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu, hợp đồng tặng cho QSDĐ vô hiệu, tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2025/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2192/2025/QĐ-PT ngày 05 tháng 12 năm 2025; Quyết định hoãn phiên toà số: 267/2025/QĐH-PT ngày 31 tháng 12 năm 2025; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3794/2025/QĐ-PT ngày 31 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà VAN ZANDT LAI HOA (Nguyễn Hoa L), sinh năm 1954 (vắng mặt);

Địa chỉ: B VERNAZZA DRIVE NEW CANEY TX G;

Địa chỉ tạm trú: Số A, ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp).

Người đại diện theo ủy quyền của bà V (Nguyễn Hoa L): Ông Nguyễn Trường T, sinh năm 1997 (theo Văn bản ủy quyền ngày 01/12/2023) (có mặt ngày 08/01 và vắng mặt ngày 14/01/2026);

Địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ liên hệ: Số C, đường L, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường M, tỉnh Đồng Tháp).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà V (Nguyễn Hoa L): Ông Phạm Hoàng Đ là Luật sư của Công ty L3 Luật sư, chi nhánh Đ1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ (có mặt).

Địa chỉ: Số C, đường L, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường M, tỉnh Đồng Tháp).

- *Bị đơn:* Chị Nguyễn Thị Mỹ T1, sinh năm 1979 (có mặt);

Địa chỉ: Số A, Khóm D, Phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường S, tỉnh Đồng Tháp).

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

1. Anh Trần Thanh T2, sinh năm 1978 (xin vắng mặt);

2. Chị Trương Kim P, sinh năm 1977 (xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số A, ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp).

3. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1962 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp).

4. Ông Nguyễn Thanh T3, sinh năm 1956 (chết năm 2021);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

4.1. Bà Nguyễn Hoa M, sinh năm 1957 (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Hoa M: Chị Nguyễn Thị Mỹ T1, sinh năm 1979; (theo Văn bản ủy quyền ngày 15/4/2025) (có mặt)

4.2. Anh Nguyễn Quốc T4, sinh năm 1977 (vắng mặt);

4.3. Chị Nguyễn Thị Mỹ T1, sinh năm 1979 (có mặt);

4.4. Anh Nguyễn Quốc T5, sinh năm 1981 (vắng mặt);

4.5. Anh Nguyễn Quốc T6, sinh năm 1987 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số A, L, khóm D, Phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp. (nay là phường S, tỉnh Đồng Tháp)

5. Ủy ban nhân dân thành phố S;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Đồng Tháp (vắng mặt).

Địa chỉ: Xã T, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người kháng cáo:* Chị Nguyễn Thị Mỹ T1 là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo Đơn khởi kiện (sửa đổi, bổ sung) ngày 23/11/2023 của người khởi kiện bà VAN ZANDT LAI HOA (Nguyễn Hoa L) và anh Nguyễn Trường T đại diện theo ủy quyền của bà L trình bày tại phiên tòa:

Vào 2010, bà L có nhận chuyển nhượng 02 thửa đất cùng tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp, gồm:

- Diện tích 303,7m^2 (đất ở 161,4m^2, đất cây lâu năm 142,3m^2), thuộc thửa số 488, tờ bản đồ số 31 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H.

- Diện tích 284,6m^2 (đất ở 150,5m^2, đất cây lâu năm 134,1m^2), thuộc thửa số 558, tờ bản đồ số 31 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H.

Đến năm 2014, bà L tiếp tục nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 1.000m^2, đất cây lâu năm, thuộc thửa đất số 551, tờ bản đồ số 31 của ông Nguyễn Thanh T3. Sau đó bà L yêu cầu ông T3, bà M chuyển nhượng sang tên qua cho chị Nguyễn Thị Mỹ T1 đứng tên giùm bà.

Thời điểm nhận chuyển nhượng, bà L là người trực tiếp thỏa thuận và trả tiền nhưng vì lý do bà không thường xuyên sinh sống tại Việt Nam nên nhờ vợ chồng anh Trần Thanh T2 và chị Trương Kim P (vợ T2) đứng tên giùm 02 thửa đất nêu trên. Theo đó, vợ chồng anh T2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, sau đó vợ chồng T2 phát sinh mâu thuẫn trong hôn nhân và có ý định ly hôn. Nhằm bảo vệ quyền lợi cho bà trong trường hợp vợ chồng ly hôn nên anh T2 có đề nghị sẽ làm thủ tục sang tên trả đất lại cho bà. Tuy nhiên, thời điểm này do bà định cư ở Mỹ, điều kiện đi lại khó khăn nên bà có nhờ chị Nguyễn Thị Mỹ T1 đứng tên giùm đối với 03 thửa đất nêu trên.

Theo yêu cầu của bà, vợ chồng anh T2, ông T3, bà M đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 488, thửa 558, cùng tờ bản đồ số 31 và lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa 551, tờ bản đồ số 31 để cho chị Nguyễn Thị Mỹ T1 đứng tên giùm bà.

Ngày 28/12/2015, Ủy ban nhân dân thành phố S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị Mỹ T1 tại thửa số 488, tờ bản đồ số 31, diện tích

303,7m^2 (đất ở 161,4m^2, đất cây lâu năm 142,3m^2) và thửa số 558, tờ bản đồ số 31, diện tích 284,6m^2 (đất ở 150,5m^2, đất cây lâu năm 134,1m^2), cùng tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Đến ngày 24/02/2016, Ủy ban nhân dân thành phố S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị Mỹ T1 tại thửa số 551, tờ bản đồ số 31, diện tích 1.000m^2, đất cây lâu năm, tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Nay bà L về Việt Nam yêu cầu chị Nguyễn Thị Mỹ T1 chuyển quyền sử dụng đất 03 thửa nêu trên lại cho bà nhưng chị T1 không đồng ý dẫn đến phát sinh tranh chấp.

Hiện tại, bà L đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 488, 558 và thửa 551 nêu trên, bà không cầm cố hay thế chấp cho bất kỳ cá nhân, tổ chức nào.

Nay bà L yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp giải quyết như sau:

- Đối với thửa số 448 (nay là thửa 488):

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Thanh T2, chị Trương Kim P và chị Nguyễn Thị Mỹ T1 đối với phần đất diện tích 303,7m^2, thuộc thửa số 448, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp là giao dịch dân sự vô hiệu.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CC 752203, số vào sổ cấp GCN: CH08712, diện tích 303,7m^2, thuộc thửa số 488, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp cho chị Nguyễn Thị Mỹ T1 vào ngày 28/12/2015.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H và anh Trần Thanh T2 đối với phần đất diện tích 303,7m^2, thuộc thửa số 448 (nay là thửa 488), tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp là giao dịch dân sự vô hiệu.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Trần Thanh T2 đối với phần đất diện tích 303,7m^2, thuộc thửa số 448 (nay là thửa 488), tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn H đối với phần đất diện tích 303,7m^2, thuộc thửa số 448 (nay là thửa 488), tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Buộc anh Trần Thanh T2, chị Trương Kim P và chị Nguyễn Thị Mỹ T1 trả lại cho bà Nguyễn Hoa L quyền sử dụng đất thửa số 488, tờ bản đồ số 31, diện tích 303,7m^2, theo đo đạc thực tế diện tích là 345m^2, trong phạm vi các mốc M3, M4, M5, M6, M12 về M3 theo Sơ đồ đo đạc ngày 03/6/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ.

Công nhận cho bà Nguyễn Hoa L được đứng tên đối với phần đất thửa số 488, tờ bản đồ số 31, diện tích 303,7m^2, theo đo đạc thực tế diện tích là 345m^2, trong phạm vi các mốc M3, M4, M5, M6, M12 về M3 theo Sơ đồ đo đạc ngày 03/6/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ.

- Đối với thửa 558:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Thanh T2, chị Trương Kim P và chị Nguyễn Thị Mỹ T1 đối với phần đất diện tích 284,6m^2, thuộc thửa số 558, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp là giao dịch dân sự vô hiệu.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CC 752204, số vào sổ cấp GCN: CH08713, diện tích 284,6m^2, thuộc thửa số 558, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp cho chị Nguyễn Thị Mỹ T1 vào ngày 28/12/2015.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H và anh Trần Thanh T2 đối với phần đất diện tích 284,6m^2, thuộc thửa số 558, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp là giao dịch dân sự vô hiệu.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Trần Thanh T2 đối với phần đất diện tích 284,6m^2, thuộc thửa số 558, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn H đối với phần đất diện tích 284,6m^2, thuộc thửa số 558, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Buộc anh Trần Thanh T2, chị Trương Kim P và chị Nguyễn Thị Mỹ T1 trả lại cho bà Nguyễn Hoa L quyền sử dụng đất thửa số 558, tờ bản đồ số 31, diện tích 284,6m^2, theo đo đạc thực tế diện tích là 322m^2, trong phạm vi các mốc M6, M7, M8, M12 về M6 theo Sơ đồ đo đạc ngày 03/6/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ.

Công nhận cho bà Nguyễn Hoa L được đứng tên đối với phần đất thửa số 558, tờ bản đồ số 31, diện tích 284,6m^2, theo đo đạc thực tế diện tích là 322m^2, trong phạm vi các mốc M6, M7, M8, M12 về M6 theo Sơ đồ đo đạc ngày 03/6/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ.

- Đối với thửa 551:

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh T3, bà Nguyễn Hoa M và chị Nguyễn Thị Mỹ T1 đối với thửa số 551, diện tích 1.000m^2, đất cây lâu năm, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp do Phòng C tỉnh Đồng Tháp chứng nhận ngày 18/01/2016 là giao dịch dân sự vô hiệu.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CC 752928, số vào sổ cấp GCN: CH08789, thửa đất số 551, tờ bản đồ số 31, diện tích 1.000m^2, đất cây lâu năm, tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp cho chị Nguyễn Thị Mỹ T1 vào ngày 24/02/2016.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa BQ 138380, số vào sổ cấp GCN: CH05218, thửa số 551, tờ bản đồ số 31, diện tích 1.000m^2, đất cây lâu năm, tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp cho bà Nguyễn Hoa M vào ngày 28/8/2013.

Công nhận cho bà Nguyễn Hoa L được đứng tên đối với phần đất thửa số 551, tờ bản đồ số 31, diện tích 1.000m^2, theo đo đạc thực tế diện tích là 1.016m^2, trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M12, M8, M9, M10, M11 về M1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 03/6/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, anh Nguyễn Trường T đại diện cho bà L thay đổi yêu cầu và trình bày như sau:

Đối với thửa số 448 (nay là thửa số 488):

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Thanh T2, chị Trương Kim P với chị Nguyễn Thị Mỹ T1 đối với phần đất diện tích 303,7m^2, thuộc thửa số 488, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp là giao dịch dân sự vô hiệu.

Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 303,7m^2, thuộc thửa số 488, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp cho chị Nguyễn Thị Mỹ T1 vào ngày 28/12/2015.

Bà Nguyễn Hoa L yêu cầu được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 488, tờ bản đồ số 31, diện tích đo đạc thực tế là 345m^2, trong phạm vi các mốc M3, M4, M5, M6, M12 về M3 theo Sơ đồ đo đạc ngày 03/6/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ. Trường hợp theo quy định của pháp luật mà chưa đủ điều kiện để được đứng tên thì bà Nguyễn Hoa L đồng ý tặng cho thửa đất 488 nêu trên cho anh T2 và chị P đứng tên.

Đối với thửa 558:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Thanh T2, chị Trương Kim P với chị Nguyễn Thị Mỹ T1 đối với phần đất diện tích 284,6m^2, thuộc thửa số 558, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S là giao dịch dân sự vô hiệu.

Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 284,6m^2, thuộc thửa số 558, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã T, thành phố S, do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp cho chị Nguyễn Thị Mỹ T1 vào ngày 28/12/2015.

Bà Nguyễn Hoa L yêu cầu được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 558, tờ bản đồ số 31, diện tích đo đạc thực tế là 322m^2,

trong phạm vi các mốc M6, M7, M8, M12 về M6 theo Sơ đồ đo đạc ngày 03/6/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ. Trường hợp theo quy định của pháp luật mà chưa đủ điều kiện để được đứng tên thì bà Nguyễn Hoa L đồng ý tặng cho thửa đất 558, tờ bản đồ số 31 nêu trên cho anh T2 và chị P đứng tên.

Đối với thửa 551:

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh T3, bà Nguyễn Hoa M với chị Nguyễn Thị Mỹ T1 đối với thửa số 551, diện tích 1.000m^2, đất cây lâu năm, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp do Phòng C tỉnh Đồng Tháp chứng nhận ngày 18/01/2016 là giao dịch dân sự vô hiệu.

Thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 551, tờ bản đồ số 31, diện tích 1.000m^2, đất cây lâu năm, tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp cho chị Nguyễn Thị Mỹ T1 vào ngày 24/02/2016.

Bà Nguyễn Hoa L yêu cầu được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 551, tờ bản đồ số 31, diện tích đo đạc thực tế là 1.016m^2, trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M12, M8, M9, M10, M11 về M1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 03/6/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ. Trường hợp theo quy định của pháp luật mà chưa đủ điều kiện để được đứng tên thì bà Nguyễn Hoa L đồng ý tặng cho thửa đất 551, tờ bản đồ số 31 nêu trên cho anh T2 và chị P đứng tên.

Bà L đồng ý tự nguyện hỗ trợ cho chị T1 số tiền là 30.000.000 đồng do chị T1 đã đứng tên giùm giấy chứng nhận QSDĐ 03 thửa đất nêu trên cho bà L.

Tại phiên tòa ngày 29/7/2025, anh T2 đại diện cho bà L xác định bà L yêu cầu đòi lại tài sản (đòi lại đất tại 03 thửa đất số 488, 558, 551), yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chị T1 đối với 03 thửa đất số 488, 558, 551, bà L đồng ý tặng cho lại cho anh T2, chị P đứng tên 03 thửa đất số 488, 558, 551. Bà L tự nguyện hỗ trợ cho chị T1 số tiền 30.000.000 đồng tiền công do chị T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giùm cho bà L, yêu cầu Hội đồng xét xử công nhận sự tự nguyện của bà L. Bà L không yêu cầu công nhận đất, không yêu cầu trả giá trị đất và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Theo Tờ tường trình ngày 10/4/2024 của bị đơn chị Nguyễn Thị Mỹ T1 trình bày:

Theo nội dung thông báo thụ lý vụ án thì chị T1 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu và nội dung khởi kiện của bà Nguyễn Hoa L.

Chị T1 yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L. Vì 03 thửa đất chị T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Giữ nguyên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chị T1 gồm:

Phần đất diện tích 303,7m^2, thuộc thửa số 488, tờ bản đồ số 31, tại ấp P, xã T, thành phố S do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T1 vào ngày 28/12/2015.

Phần đất diện tích 284,6m^2, thuộc thửa số 558, tờ bản đồ số 31, tại ấp P, xã T, thành phố S do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T1 vào ngày 28/12/2015.

Phần đất diện tích 1.000m^2, thuộc thửa số 551, tờ bản đồ số 31, tại ấp P, xã T, thành phố S do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T1 vào ngày 24/02/2016.

Chị T1 không đồng ý Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với tất cả các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà L yêu cầu. Lý do:

Đối với diện tích đất 284,6m^2 và diện tích đất 303,7m^2, đất tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S do chị T1 nhận chuyển nhượng từ anh Trần Thanh T2 và chị Trương Kim P.

Đối với diện tích đất 1.000m^2, tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S là do chị T1 được tặng cho quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Hoa M và ông Nguyễn Thanh T3. Bà L chuyển tiền về là để xây nhà chứ không phải là để mua đất.

Theo Tờ tường trình ngày 16/4/2024 của bị đơn chị Nguyễn Thị Mỹ T1 trình bày:

Nguồn gốc các thửa đất đang tranh chấp cụ thể như sau:

Đối với phần đất diện tích 303,7m^2 (trong đó: đất ở là 161,4m^2, đất trồng cây lâu năm 142,3m^2), thuộc thửa 488 và phần đất diện tích 284,6m^2 (trong đó: đất ở là 150,5m^2, đất trồng cây lâu năm 134,1m^2), thuộc thửa 558, cùng tờ bản đồ số 31, cùng tọa lạc ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp có nguồn gốc: Vào ngày 23/11/2015, chị T1 nhận chuyển nhượng từ anh Trần Thanh T2 và chị Trương Kim P, với giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, chị T1 đã trả đủ số tiền chuyển nhượng cho anh T2 và chị P.

Đến ngày 28/12/2015, chị T1 được Ủy ban nhân dân thành phố S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, gồm: Phần đất diện tích 284,6m^2, thuộc thửa 558 và phần đất diện tích 303,7m^2, thuộc thửa 488 cùng tờ bản đồ số 31, tọa lạc ấp P, xã T, thành phố S.

Đối với phần đất diện tích 1.000m^2, đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa 551, tờ bản đồ số 31, tọa lạc ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp có nguồn gốc: Nguyên vào ngày 08/02/2010, cha chị T1 (Nguyễn Thanh T3) nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn H với giá chuyển nhượng là 97.000.000 đồng. Ông Nguyễn Thanh T3 đã trả đủ số tiền chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H (theo giấy biên nhận tiền ngày 02/02/2010 (nhằm ngày 19/12/2009 âm lịch); 08/02/2010 (nhằm ngày 25/12/2009 âm lịch); 10/03/2010 (nhằm ngày 25/01/2010 âm lịch); 29/3/2010 (nhằm ngày 14/02/2010 âm lịch); 19/5/2010 (nhằm ngày 06/4/2010 âm lịch).

Đến ngày 27/7/2013, cha chị T1 (Nguyễn Thanh T3) tặng cho mẹ là bà Nguyễn Hoa M phần đất diện tích 1.000m^2 đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa 551, tờ bản đồ số 31 nêu trên.

Sau đó ngày 18/01/2016, ông T3 và bà Mai T7 cho quyền sử dụng đất phần đất diện tích 1.000m^2, đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa 551, tờ bản đồ số 31, tọa lạc ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp cho chị T1.

Đến ngày 24/02/2016, chị T1 được Ủy ban nhân dân thành phố S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Đối với số tiền 300.000.000 đồng mà bà Nguyễn Hoa L đã chuyển về cho ông Nguyễn Thanh T3 là tiền để phụ cha chị T1 xây nhà (địa chỉ số A, đường L, khóm D, Phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp) chứ hoàn toàn không liên quan gì đến việc mua thửa đất diện tích 1.000m^2, đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa 551, tờ bản đồ số 31, tọa lạc ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp. Mục đích bà Nguyễn Hoa L chuyển về Việt Nam số tiền 300.000.000 đồng cho ông Nguyễn Thanh T3 phụ tiền xây nhà là để bà Nguyễn Hoa L mỗi khi về Việt Nam sẽ có chỗ cư ngụ, nghỉ ngơi tại Việt Nam do ông T3 khi xây nhà chưa đủ tiền nên bà L góp vào để xây căn nhà rộng rãi cho con cháu có chỗ ở thoải mái. Căn nhà được xây dựng với giá trị gần một tỷ đồng (trong đó tiền của cha bà là hơn 600.000.000 đồng, bà L phụ xây nhà số tiền 300.000.000 đồng trên phần đất của ông, bà để lại). Vị trí xây dựng trên lô đất 2049, tờ bản đồ số 02, loại đất ở đô thị (ODT), diện tích 75,3m^2 (kèm giấy phép xây dựng ký ngày 15/4/2014).

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Hoàng G đại diện cho chị T1 trình bày:

Đối với phần đất diện tích 303,7m^2, thuộc thửa 488 và phần đất diện tích 284,6m^2, thuộc thửa 558, cùng tờ bản đồ số 31, cùng tọa lạc ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp có nguồn gốc: Vào ngày 23/11/2015, chị T1 nhận chuyển nhượng từ anh Trần Thanh T2 và chị Trương Kim P, với giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, chị T1 đã trả đủ số tiền chuyển nhượng cho anh T2 và chị P.

Đến ngày 28/12/2015, chị T1 được Ủy ban nhân dân thành phố S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, gồm: Phần đất diện tích 284,6m^2, thuộc thửa 558 và phần đất diện tích 303,7m^2, thuộc thửa 488, cùng tờ bản đồ số 31, tọa lạc ấp P, xã T, thành phố S.

Đối với phần đất diện tích 1.000m^2, đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa 551, tờ bản đồ số 31, tọa lạc ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp có nguồn gốc: Ông Nguyễn Thanh T3 nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn H với giá chuyển nhượng là 97.000.000 đồng. Ông T3 đã trả đủ số tiền chuyển nhượng cho ông H.

Đến ngày 27/7/2013, ông T3 tặng cho bà Nguyễn Hoa M phần đất diện tích 1.000m^2, đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa 551, tờ bản đồ số 31 nêu trên.

Ngày 18/01/2016, ông T3 và bà Mai T7 cho quyền sử dụng đất phần đất diện tích 1.000m^2, đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa 551, tờ bản đồ số 31, tọa lạc ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp cho chị T1.

Đến ngày 24/02/2016, chị T1 được Ủy ban nhân dân thành phố S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Đối với số tiền 300.000.000 đồng mà bà Nguyễn Hoa L đã chuyển về cho ông Nguyễn Thanh T3 là tiền để phụ cha chị T1 xây nhà (địa chỉ số A, đường L, khóm D, Phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp) chứ hoàn toàn không liên quan gì đến việc mua thửa đất diện tích 1.000m^2, đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa 551, tờ bản đồ số 31, tọa lạc ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp. Do trước đây chưa tìm được chứng cứ là sổ ghi chép lại của ông T3. Nay chị T1 xác định đối với số tiền trước đây ngày 23/7/2014, bà L có chuyển về cho ông T3 mượn 15.000USD, tương đương 300.000.000 đồng, để ông T3 mua lô nền số 15 của Khu T thành phố S. Đến ngày 06/10/2014, ông T3 bán lô nền này và đưa tiền cho chị T1 nộp vào Ngân hàng S. Đến ngày 05/01/2015 thì chị T1 đã rút tiền mua đôla bên ngoài chuyển trả tiền cho bà L (do bà T8 bạn bà L nhận). Tổng cộng số tiền trả là 850.000.000 đồng, bao gồm: Tiền mượn 15.000USD, tương đương 318.150.000 đồng và tiền lời do bán lô nền số 15 là 550.000.000 đồng.

Chị T1 xác định 03 phần diện tích đất trên là của chị T1, chị T1 đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, chị T1 không đồng ý theo yêu cầu của bà L, yêu cầu bà L trả 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà L đang giữ cho chị T1. Chị T1 không đồng ý nhận số tiền hỗ trợ 30.000.000 đồng của bà L.

Tại phiên tòa ngày 29/7/2025, ông G xác định không đồng ý số tiền hỗ trợ 30.000.000 đồng, chị T1 không đề nghị hỗ trợ tiền, hợp đồng là đúng quy định của pháp luật, không yêu cầu xem xét, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, đất là anh T2 và chị P đứng tên giùm, còn chị T1 là chuyển nhượng hợp pháp, yêu cầu xem xét chị T1 là người thứ ba ngay tình, yêu cầu xem xét thời hiệu đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, giữ nguyên phần đất của chị T1 do đã chuyển nhượng đúng quy định. Không đồng ý theo yêu cầu độc lập của anh T2, chị P.

Theo Đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 06/01/2025 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Thanh T2 và chị Trương Kim P trình bày:

Anh T2, chị P và chị T1 là cháu của bà Nguyễn Hoa L đều gọi bà L là dì Năm.

1. Đối với thửa 448 (nay là thửa số 488), tờ bản đồ số 31, diện tích 303,7m^2. Vào năm 2008, bà L có ý định về Việt Nam sinh sống nên có nhờ anh T2, chị P tìm người bán đất để bà L mua. Thời điểm này, anh T2, chị P biết được ông Nguyễn Văn H có kêu bán phần đất diện tích khoảng hơn 300m^2, tại ấp P, xã T, thành phố S. Vì vậy, vợ chồng anh T2, chị P đến gặp ông H để xem đất và hỏi về

giá cả, cách thức thanh toán như thế nào rồi mới báo cho bà L biết. Khi trao đổi với ông H thì ông đưa ra giá bán thửa đất nêu trên là 120.000.000 đồng, anh T2, chị P có hỏi xin số điện thoại của ông H để bà L liên hệ chốt giá và quyết định là có đồng ý mua hay không. Sau đó, bà L liên hệ với ông H để trao đổi việc mua bán và bà L đã đồng ý mua phần đất nêu trên với giá là 120.000.000 đồng.

Sau đó, bà L đã chuyển tiền về Việt Nam cho anh T2, chị P mua đất giùm. Khi mua đất, anh T2, chị P đã đặt cọc cho ông H số tiền là 50.000.000 đồng, số tiền chuyển nhượng còn lại 70.000.000 đồng thì bà L đã gửi cho anh T2, chị P trả xong cho ông H tại Phòng Công chứng. Tuy nhiên, do bà L đang sinh sống ở Mỹ không thể về Việt Nam đứng tên trên giấy tờ đất được nên bà L đồng ý để cho vợ chồng anh T2, chị P đứng tên giùm. Đến ngày 05/5/2008, Ủy ban nhân dân thị xã S cấp giấy đất cho anh T2, chị P đứng tên tại thửa 448 (nay là thửa 488), tờ bản đồ số 31, diện tích 303,7m^2.

2. Đối với thửa 558, tờ bản đồ số 31, diện tích 284,6m^2: Năm 2010, ông H tiếp tục kêu bán phần đất diện tích khoảng 290m^2, tại ấp P, xã T, thành phố S với giá là 200.000.000 đồng. Bà L cũng đồng ý mua và đã chuyển tiền về Việt Nam cho anh T2, chị P mua đất giùm. Khi mua đất, anh T2, chị P đã đặt cọc cho ông H số tiền là 50.000.000 đồng, số tiền còn lại 150.000.000 đồng thì bà L đã gửi cho anh T2, chị P trả xong cho ông H tại Phòng Công chứng. Thửa đất này bà L cũng đồng ý để cho vợ chồng anh T2, chị P đứng tên giùm. Đến ngày 17/8/2010, Ủy ban nhân dân thị xã S cấp giấy đất cho anh T2, chị P đứng tên tại thửa 558, tờ bản đồ số 31, diện tích 284,6m^2.

Như vậy, đối với 02 phần đất thửa 488 và 558 cùng tờ bản đồ số 31 thì ông H đã bán và đã bàn giao đất xong cho bà L. Anh T2, chị P đã thay mặt bà L nhận đất, cắm trụ đá xác định ranh, kéo hàng rào lưới B40 trước sự chứng kiến của ông H và người giáp ranh. Mọi sự thỏa thuận với ông H về giá cả, cách thức thanh toán, thời gian giao nhận đất, thỏa thuận người đứng tên giùm trên giấy đất và thỏa thuận việc ra công chứng sang tên đều là ý kiến của bà L, anh T2, chị P là con cháu chỉ làm theo yêu cầu của bà L.

3. Về việc chuyển nhượng cho chị T1 đứng tên đối với thửa số 488 và thửa 558 cùng tờ bản đồ số 31:

Năm 2015, vợ chồng anh T2, chị P có ý định ly hôn nên anh T2 có yêu cầu chuyển tên trả lại đất cho bà L đứng nhằm đảm bảo quyền lợi cho bà L khi anh chị ly hôn. Tuy nhiên, lúc này bà L đang ở Mỹ, điều kiện đi lại khó khăn nên bà L có yêu cầu anh chị sang tên cho chị T1 đứng tên giấy đất giùm cho bà L giống như vợ chồng anh chị.

Theo yêu cầu của bà L, anh T2, chị P đã sang tên cho chị T1 để chị T1 đứng tên giùm 02 phần đất nêu trên cho bà L và cũng được chị T1 đồng ý. Lúc này, chị T1 cũng không đòi hỏi quyền lợi gì vì chị T1 thừa biết rằng chỉ đứng tên giùm bà L.

Đến ngày 23/11/2015, anh T2, chị P và chị T1 đến Phòng C tỉnh Đồng Tháp để làm thủ tục sang tên cho chị T1 đứng tên giùm bà L. Tất cả thủ tục, giấy tờ đều do Phòng Công chứng làm hết. Bà L là người gửi tiền về nộp tất cả các chi phí, thuế để làm thủ tục sang tên cho chị T1 đứng tên giùm bà L, ngoài ra không một ai khác chịu các khoản tiền hay chi phí nào nữa.

Tại Phòng công chứng số 2, anh T2, chị P có trình bày cho Công chứng viên toàn bộ sự việc bà L mua đất và nhờ anh T2, chị P đứng tên giùm, nay anh T2, chị P chuyển cho chị T1 tiếp tục đứng tên giùm bà L. Sau khi nghe toàn bộ sự việc thì Công chứng viên giải thích cho anh T2, chị P và chị T1 rằng theo quy định của pháp luật Việt Nam để được miễn thuế thì phải có mối quan hệ ruột thịt (cha, mẹ, con, anh, chị, em ruột,...), nhưng do anh T2, chị P và chị T1 không phải là anh em ruột nên khi sang tên sẽ phải đóng tiền thuế. Do đó, trường hợp của anh T2, chị P bắt buộc phải lập hợp đồng chuyển nhượng, nhưng để giảm thuế cho các bên thì Công chứng viên kêu anh T2, chị P kê khai giá thấp vào hợp đồng chuyển nhượng. Lúc đó, khi nghe Công chứng viên giải thích thấy có lợi cho bà L nên anh T2, chị P và chị T1 cũng đồng ý theo. Việc trên hợp đồng chuyển nhượng ghi giá 50.000.000 đồng là ghi cho có hình thức để giảm đóng tiền thuế, chứ thực chất không có việc mua bán gì hết, chị T1 không có giao bất cứ khoản tiền nào cho anh T2, chị P và anh T2, chị P cũng không có giao đất cho chị T1 mà đất do anh T2, chị P và chị em của bà L quản lý giùm bà L từ lúc chuyển nhượng cho đến nay.

Do đó, anh T2, chị P khẳng định không có chuyển nhượng đất của bà L cho chị T1. Anh T2, chị P và chị T1 chỉ đứng tên giùm đất cho bà L đối với 02 thửa đất nêu trên.

Nay anh T2, chị P yêu cầu như sau:

Đối với thửa số 448 (nay là thửa số 488), tờ bản đồ số 31, diện tích 303,7m^2: Không đồng ý đối với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu của chị T1. Đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của bà L. Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Thanh T2, chị Trương Kim P và chị Nguyễn Thị Mỹ T1 đối với phần đất diện tích 303,7m^2, thuộc thửa số 488, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S là giao dịch dân sự vô hiệu. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 303,7m^2, thuộc thửa số 488, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp cho chị Nguyễn Thị Mỹ T1 vào ngày 28/12/2015. Buộc chị T1 trả lại cho anh T2, chị P phần diện tích 303,7m^2, thuộc thửa số 488, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S để anh T2, chị P trả lại cho bà L.

Đối với thửa 558, tờ bản đồ số 31, diện tích 284,6m^2: Không đồng ý đối với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu của chị Nguyễn Thị Mỹ T1. Đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Hoa L. Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Thanh T2, chị Trương Kim P và chị Nguyễn Thị Mỹ T1 đối với phần đất diện tích 284,6m^2, thuộc thửa số 558, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp là giao dịch dân sự vô hiệu. Yêu

cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 284,6m^2, thuộc thửa số 558, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp cho chị Nguyễn Thị Mỹ T1 vào ngày 28/12/2015. Buộc chị T1 trả lại cho anh T2, chị P phần đất diện tích 284,6m^2, thuộc thửa số 558, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S để anh T2, chị P trả lại cho bà L.

Tại phiên tòa sơ thẩm, anh Trần Thanh T2 và chị Trương Kim P trình bày: Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T2, chị P và chị T1 đối với phần đất diện tích 303,7m^2, thuộc thửa số 488, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S là giao dịch dân sự vô hiệu. Yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 303,7m^2, thuộc thửa số 488 do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp cho chị Nguyễn Thị Mỹ T1 vào ngày 28/12/2015. Buộc chị T1 trả lại cho anh T2, chị P phần diện tích 303,7m^2, thuộc thửa số 488 để anh T2, chị P trả lại cho bà L.

Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T2, chị P và chị T1 đối với phần đất diện tích 284,6m^2, thuộc thửa số 558, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S là giao dịch dân sự vô hiệu. Yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 284,6m^2, thuộc thửa số 558, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp cho chị Nguyễn Thị Mỹ T1 vào ngày 28/12/2015. Buộc chị T1 trả lại cho anh T2, chị P phần đất diện tích 284,6m^2, thuộc thửa số 558, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S để anh T2, chị P trả lại cho bà L.

Theo Tờ tường trình ngày 15/11/2023 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H trình bày:

Vào khoảng năm 2008, do không có tiền lo cho các con ăn học nên ông có kêu anh Trần Thanh T2 và chị Trương Kim P (vợ anh T2) để bán một miếng đất ngang 08m, dài khoảng 40m, loại đất thổ và đất cây lâu năm (nay là thửa 488, tờ bản đồ số 31), tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Vợ chồng anh T2 đến gặp ông và nói là do bà Nguyễn Hoa L (dì Năm của T2) cần mua đất để khi về Việt Nam có chỗ ở nên nhờ vợ chồng T2 đi tìm hỏi mua giùm. Ban đầu, vợ chồng T2 gặp trực tiếp ông để xem đất và thỏa thuận về giá cả, hình thức thanh toán. Lúc này, ông ra giá thửa đất nêu trên là 120.000.000 đồng và cung cấp cho vợ chồng T2 số điện thoại của ông để cho bà L liên hệ chốt giá và quyết định là có mua hay không.

Sau đó, bà L điện thoại cho ông và đồng ý mua thửa đất 488 nêu trên của ông với giá là 120.000.000 đồng. Bà L có nói với ông là do bà đang sinh sống ở Mỹ nên không thể về Việt Nam làm giấy tờ đất được và bà đồng ý để cho vợ chồng anh T2 đứng tên giùm trên giấy đất.

Sau khi bà L chốt giá cả và đồng ý việc mua bán, thỏa thuận việc vợ chồng T2 đứng tên giùm xong thì trong năm 2008 ông đã thực hiện xong thủ tục sang nhượng cho vợ chồng anh T2 phần đất nêu trên.

Tại thời điểm chuyển nhượng, vợ chồng anh T2 đặt cọc cho ông số tiền 50.000.000 đồng, còn lại 70.000.000 đồng thì vợ chồng anh T2 cũng đã thanh toán xong cho ông trong năm 2008 khi hai bên ra công chứng ký tên sang nhượng, vợ chồng anh T2 thanh toán bằng tiền mặt cho ông (tiền này là của bà L gửi về Việt Nam cho vợ chồng T2).

Khi ký tên chuyển nhượng, giao nhận tiền xong thì trong cùng ngày ông đã bàn giao đất ngoài thực địa cho vợ chồng T2 (vợ chồng T2 đứng ra nhận đất giùm bà L). Tại thời điểm giao nhận đất, các bên đã cắm nhiều trụ đá ranh, kéo hàng rào lưới B40 để xác định ranh.

Đến năm 2010, ông tiếp tục kêu bán phần đất diện tích 284,6m^2 (nay là thửa 558, tờ bản đồ số 31), tọa lạc tại ấp T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp với giá 200.000.000 đồng để tiếp tục lo cho các con ăn học và xây lại nhà mới. Bà L đồng ý mua với giá này và đồng ý để cho vợ chồng T2 tiếp tục đứng tên giùm, đồng ý để vợ chồng T2 thay bà L nhận đất. Về hình thức trả tiền thì cũng chia làm 02 lần (đặt cọc trước 50.000.000 đồng, khi ra công chứng sang tên thanh toán 150.000.000 đồng còn lại). Khi bán thửa 558, tờ bản đồ số 31 cho bà L xong thì ông có làm tờ cam kết xin ở tạm trên đất để có thời gian xây cất nhà mới và được bà L đồng ý.

Hiện nay cả 02 phần đất nêu trên ông đã giao và đã nhận đủ tiền của bà L và bà L đang cho người khác thuê đất để trồng nấm rơm theo mùa vụ.

Tiếp sau đó, ông biết được bà L có nhờ cháu ruột là chị Nguyễn Thị Mỹ T1 đứng tên giùm thửa 488 và thửa 558 nêu trên.

Ngoài bán đất cho bà L thì ông cũng có bán đất cho ông T3 với diện tích 1.000m^2, thửa 551, tờ bản đồ số 31, đất cây lâu năm và ông T3 đã xây tường rào kiên cố trên diện tích đất này. Khi đi đám giỗ tại nhà ông Nguyễn Trọng L1 (hàng xóm) thì ông có gặp ông T3 và nghe ông T3 nói lại là ông T3 đã bán luôn phần đất này cho bà L, không còn là đất của ông T3 nữa.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Văn H trình bày: Ông H có chuyển nhượng đất cho bà L và cho ông T3, ông T3 cũng đã nói phần đất của ông T3 đã chuyển nhượng lại cho bà L. Ông H xác định phần đất thửa 488, thửa 558 và thửa 551 là của bà Nguyễn Hoa L, bà L chỉ nhờ anh T2, chị P và chị T1 đứng tên dùm chứ thực tế không phải là đất của anh T2, chị P và chị T1. Chị T1 không có sử dụng đất, đất là do bên bà L quản lý, sử dụng và nhờ em bà L quản lý, sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Hoa M ủy quyền cho chị Nguyễn Thị Mỹ T1 trình bày: Thống nhất theo trình bày của chị T1 và của ông G.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Quốc T4, anh Nguyễn Quốc T5 và anh Nguyễn Quốc T6: Không có văn bản ý kiến gửi cho Tòa án và xin vắng mặt tại phiên tòa.

Theo Văn bản ý kiến số 109/UBND-NC ngày 02/7/2024 và Văn bản ý kiến số 20/UBND-NC ngày 11/02/2025 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố S trình bày: Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự là đúng theo quy định pháp luật tại thời điểm cấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2025/DS-ST ngày 01/8/2025, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp đã tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V (Nguyễn Hoa L) về việc đòi lại tài sản.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Thanh T2, chị Trương Kim P với chị Nguyễn Thị Mỹ T1 đối với phần đất diện tích 303,7m^2, thuộc thửa số 448, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp là giao dịch dân sự vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Thanh T2, chị Trương Kim P với chị Nguyễn Thị Mỹ T1 đối với phần đất diện tích 284,6m^2, thuộc thửa số 558, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S là giao dịch dân sự vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh T3, bà Nguyễn Hoa M với chị Nguyễn Thị Mỹ T1 đối với thửa số 551, diện tích 1.000m^2, đất cây lâu năm, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp do Phòng C tỉnh Đồng Tháp chứng nhận ngày 18/01/2016 là giao dịch dân sự vô hiệu.

Chấp nhận sự tự nguyện của bà L tự nguyện hỗ trợ cho chị T1 số tiền là 30.000.000 đồng do công chị T1 đứng tên giùm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L.

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

Buộc chị Nguyễn Thị Mỹ T1 trả lại cho bà L toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, diện tích là 303,7m^2 (đo đạc thực tế là 345m^2), thuộc thửa số 448; diện tích là 284,6m^2 (đo đạc thực tế là 322m^2), thuộc thửa số 558; diện tích là 1.000m^2 (đo đạc thực tế là 1.016,0m^2), thuộc thửa số 551, cùng tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (nay là Xã T, tỉnh Đồng Tháp).

Chấp nhận sự tự nguyện của bà L về việc tặng cho ông Trần Thanh T2, sinh năm 1978, bà Trương Kim P, sinh năm 1977, cùng địa chỉ: Số A, ấp P, xã T, tỉnh Đồng Tháp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, diện tích là 303,7m^2 (đo đạc thực tế là 345m^2), thuộc thửa số 448, trong phạm vi các mốc M3, M4, M5, M6, M12 về M3, theo Sơ đồ đo đạc ngày 03/6/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài

nguyên và Môi trường tỉnh Đ; diện tích là 284,6m^2 (đo đạc thực tế là 322m^2), thuộc thửa số 558, trong phạm vi các mốc M6, M7, M8, M12 về M6 theo Sơ đồ đo đạc ngày 03/6/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ; diện tích là 1.000m^2 (đo đạc thực tế là 1.016,0m^2), thuộc thửa số 551, trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M12, M8, M9, M10, M11 về M1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 03/6/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ, cùng tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (nay là Xã T, tỉnh Đồng Tháp).

(Kèm biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/6/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp và Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 03/6/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ).

Đề nghị Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Đồng Tháp và Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích là 303,7m^2, thuộc thửa số 488, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S do UBND thành phố S cấp cho chị Nguyễn Thị Mỹ T1 vào ngày 28/12/2015; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện là tích 284,6m^2, thuộc thửa số 558, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã T, thành phố S do UBND thành phố S cấp cho chị Nguyễn Thị Mỹ T1 vào ngày 28/12/2015; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích là 1.000m^2, thuộc thửa đất số 551, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S do UBND thành phố S cấp cho chị Nguyễn Thị Mỹ T1 vào ngày 24/02/2016 để cấp lại cho đương sự theo quy định của pháp luật.

Anh Trần Thanh T2, chị Trương Kim P được đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[2] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Thanh T2, chị Trương Kim P.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Thanh T2, chị Trương Kim P với chị Nguyễn Thị Mỹ T1 đối với phần đất diện tích 303,7m^2, thuộc thửa số 448, cùng tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Thanh T2, chị Trương Kim P với chị Nguyễn Thị Mỹ T1 đối với phần đất diện tích 284,6m^2, thuộc thửa số 558, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S là giao dịch dân sự vô hiệu.

Buộc chị Nguyễn Thị Mỹ T1 trả lại cho anh Trần Thanh T2, chị Trương Kim P toàn bộ quyền sử dụng đất, diện tích 303,7m^2 (đo đạc thực tế là 345m^2), thuộc thửa số 448; diện tích 284,6m^2 (đo đạc thực tế là 322m^2), thuộc thửa số 558, cùng tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (nay là Xã T, tỉnh Đồng Tháp) để anh Trần Thanh T2, chị Trương Kim P trả lại cho bà L.

Chấp nhận yêu cầu của anh Trần Thanh T2, chị Trương Kim P về việc yêu cầu thu hồi 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 488, 558 đã cấp cho chị Nguyễn Thị Mỹ T1 như đã nêu trên.

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

Ngày 01/8/2025 chị Nguyễn Thị Mỹ T1 là bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, chị Nguyễn Thị Mỹ T1 là bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Chị Nguyễn Thị Mỹ T1 trình bày: Bà L khai không thật, giấy đứng tên từ năm 2015,2016. Thửa 551, ông T3 mua của ông H. Thửa 448, 558 quyền sử dụng đất của bà, bà đứng tên hợp pháp. Bà có trồng mít, có tới nhờ người làm cỏ, vườn cây thu hoạch mít. Vì đất để trống, bà có cho ông H thuê trồng cây phía sau. Bà L rất tốt với gia đình bà. Sau này, bà lục lại giấy tờ, ba bà đã trả tiền cho bà L. Bà L cho bà, nhưng không có làm giấy tờ. Nay bà đồng ý nhận lại đất bà đứng tên, hoàn trả cho bà L giá trị theo định giá ngày 03/6/2024. Giấy tờ có đất ở, đất trồng cây lâu năm nhưng chỉ trồng cây, không có nhà.

Ông T2 trình bày: Đề nghị y án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L trình bày: Bà T1 thừa nhận đất của bà L. Bà T1 đồng ý trả giá trị cho bà L. Bà L quản lý sử dụng từ khi mua đến nay, có lời khai của ông H và những người làm chứng như ông Nguyễn Trọng L1, bà Nguyễn Hoa L2, bà Nguyễn Hoa T9, bà Hồ Thu N, ông Phạm Duy N1, những người trong dòng họ của nguyên đơn và bị đơn. Ông H thuê đất của chị T1 là không đúng. Bà L cho ông H thuê đất, bà T1 không có quản lý gì. Khi kiện ra UBND xã hoà giải, chị T1 vào cắt khoá, bà L tranh chấp ở Công an và hướng dẫn làm đơn kiện ra Toà. Đất của bà L gửi tiền về mua giùm. Bà L có nhu cầu sử dụng đất sau này, sau này về Việt Nam định cư. Bà L nhờ ông T2, bà P đứng tên giùm, có làm cam kết ở cấp sơ thẩm. Trường hợp đất nông nghiệp không đủ điều kiện do Hội đồng xét xử xem xét, tính theo giá thị trường, không có yêu cầu định giá lại. Những người đứng tên giùm đồng ý đứng tên cho bà L khi bà L có đủ điều kiện. Hiện nay, bà L chưa đủ điều kiện đứng tên. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà T1, giữ nguyên án sơ thẩm.

Ông T2 trình bày: Thống nhất ý kiến của Luật sư, không yêu cầu định giá lại.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nội dung: Xét kháng cáo của chị Nguyễn Thị Mỹ T1 là bị đơn:

Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của bà T1, xem xét quyết định.

Tại phiên toà ngày 14 tháng 01 năm 2026,

Bà T1 trình bày: Đồng ý trả giá trị lô đất Thửa 448, 558 theo kết quả định giá. Thửa 551, ông T3 mua của ông H, sau đó làm thủ tục cho mẹ bà, mẹ bà cho bà.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L trình bày: Bà T1 trả giá trị thửa 551 đồng ý. Thửa 448,558 của bà L tặng cho T2.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nội dung: Xét kháng cáo của chị Nguyễn Thị Mỹ T1 là bị đơn:

Đề nghị Hội đồng xét xử giữ y 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, trên cơ sở xem xét đầy đủ ý kiến của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các đương sự đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của chị Nguyễn Thị Mỹ T1 là bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Bà L gửi tiền về chuyển nhượng đất của ông H, nhờ anh T2 trả tiền cho ông H đã được ông H trình bày tại Tờ tường trình ngày 15/11/2023 và được ông H xác định tại phiên tòa sơ thẩm. Anh T2 và chị P xác định đã đứng tên giùm 02 thửa đất nêu trên cho bà L. Anh T2 và chị P khẳng định không có chuyển nhượng đất của bà L cho chị T1, anh T2 và chị P chỉ chuyển nhượng sang tên qua cho chị T1 đứng tên giùm đất cho bà L. Việc chuyển nhượng là thực hiện trên giấy tờ, không có giao tiền 50.000.000 đồng tại nhà anh T2 như chị T1 đã trình bày. Khi anh T2 và chị P chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên qua cho chị T1 đứng

tên là được sự đồng ý của bà L. Bà L đã có mặt tại Phòng C1 tỉnh Đồng Tháp, lập văn bản thỏa thuận giữa bà L, anh T2 và chị P và chi trả toàn bộ các khoản chi phí chuyển nhượng. Sau khi chuyển nhượng xong, chị T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà L đã giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) đến nay. Anh T2 và chị P xác định khi chuyển nhượng do sợ trách nhiệm sau này nên anh T2 và chị P đã làm Văn bản thỏa thuận với bà L khi chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên qua cho chị T1 đứng tên giùm cho bà L. Còn đối với việc chuyển nhượng giá 50.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng là do Công chứng viên tại Phòng công chứng hướng dẫn vì do không phải là anh em ruột nên không thể tặng cho mà phải chuyển nhượng, nên ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 50.000.000 đồng, còn số tiền chuyển nhượng 50.000.000 đồng anh T2 và chị P không có nhận tiền như chị T1 trình bày. Theo hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh T2 và chị P với ông H, ông H xác định tại phiên tòa là bà L đã thỏa thuận chuyển nhượng với ông sau đó gửi tiền về cho anh T2 và anh T2 trả tiền cho ông, thửa đất số 488 là 120.000.000 đồng, thửa đất số 558 là 200.000.000 đồng, sau đó anh T2 và chị P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh T2 và chị P được sự đồng ý của bà L mới chuyển nhượng qua cho chị T1 đứng tên.

Đối với 02 thửa đất số 488, 558 sau khi bà L chuyển nhượng và nhờ anh T2, chị P đứng tên giùm thì bà L gửi tiền về cho anh T2, chị P thuê người làm hàng rào lưới B40, mua cây trồng trên đất. Anh T2, chị P xác định chị T1 chỉ đứng tên giùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị T1 không quản lý và không có sử dụng đất. Ngoài ra, theo xác nhận của những người làm chứng như ông Nguyễn Trọng L1, bà Văn T10, bà Nguyễn Hoa L2, bà Nguyễn Hoa T9, ông Phạm Duy N1, bà Hồ Thu N đã được Tòa án làm việc lấy lời khai đều xác định 02 thửa đất số 488, 558 là do bà L chuyển nhượng của ông H và nhờ chị T1 đứng tên giùm, chị T1 chỉ đứng tên trên giấy, không có quản lý, sử dụng đất.

Việc thỏa thuận chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng là hợp pháp nhưng khi chuyển nhượng có văn bản thỏa thuận của bà L với anh T2, chị P, giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, khi chuyển nhượng xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) do bà L giữ, đất chị T1 không có quản lý sử dụng, cho nên đây là thỏa thuận chuyển nhượng có điều kiện, chị T1 chỉ được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không có quyền định đoạt.

Đối với 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 488, 558 (bản chính) hiện nay do bà L đang giữ. Chị T1 cho là khi bà L về Việt Nam bà L mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chị T1 đứng tên và giữ luôn, không trả lại cho chị T1, chị T1 trình bày tại phiên tòa là có trình báo Cơ quan Công an nhưng không có khởi kiện yêu cầu bà L trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chị T1 với bà L là dì cháu với nhau.

[2.2] Đối với thửa đất số 551:

Theo bà L trình bày: Thửa 551, tờ bản đồ số 31, diện tích 1.000m^2, tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S. Vào năm 2014, do ông T3, bà M điện qua Mỹ cho bà L yêu cầu bà L gửi tiền về mua 02 nền tái định cư tại Khu T, bà L không có tiền

nên chỉ gửi về 15.000USD tương đương khoảng 300.000.000 đồng để mua 01 nền nhưng sau đó lô nền tại Khu T thành phố S lên giá ông T3, bà M không giao lô nền cho bà L mà nói là bán 01 công đất ông T3 mua của ông H. Bà L đã gửi tiền về cho ông T3 (có giấy gửi tiền, số tiền là 15.000USD, nội dung mua 01 công đất của ông T3 giá 300.000.000 đồng). Năm 2015, bà L về Việt Nam để vợ chồng anh T2, chị P chuyển nhượng phần đất tại thửa 488, 558 qua cho chị T1 đứng tên giùm cho bà, lúc này bà L có yêu cầu ông T3, bà M chuyển nhượng phần đất bà đã mua 1.000m^2 qua cho chị T1 đứng tên giùm cho bà nhưng ông T3 nói là còn vướng thủ tục gì đó nên chưa sang tên được, sau khi bà trở về Mỹ thì bà L tiếp tục gọi điện về Việt Nam yêu cầu ông T3, bà M chuyển nhượng sang tên qua cho chị T1 đứng tên giùm bà, nhưng ông T3 và bà M cứ hứa hẹn, đến tháng 01/2016, bà tiếp tục gọi điện về yêu cầu chuyển nhượng sang tên qua chị T1, đến ngày 18/01/2016 thì ông T3, bà M mới chuyển nhượng sang tên qua cho chị T1 đứng tên. Sau đó, ngày 24/02/2016 chị T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, toàn bộ chi phí chuyển nhượng sang tên đều là tiền của bà L gửi về để trả. Đến năm 2023, khi bà L cùng chồng về nước đi du lịch, bà L yêu cầu chị T1 đưa cho bà L 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) của 03 thửa đất số 488, 558, 551 do bà L đã mua, chị T1 đã đưa cho bà L giữ đến nay. Phần đất này do bà L nhờ em bà quản lý, sử dụng trồng cây, khi bà về Việt Nam bà cũng quản lý, sử dụng đất.

Tại phiên tòa, anh T2 đại diện cho bà L yêu cầu chị T1 trả cho bà L thửa đất số 551, diện tích 1.000m^2. Chị T1 và ông G đại diện cho chị T1 không đồng ý. Ông G và chị T1 xác định phần đất thửa 551 (diện tích là 1.000m^2) là của ông T3 chuyển nhượng của ông H năm 2014. Ông T3 chuyển nhượng cho bà M, sau đó ông T3 và bà Mai T7 cho cho chị T1, việc chuyển nhượng là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Bà L chuyển tiền về Việt Nam cho ông T3 mượn 15.000USD, tương đương 318.150.000 đồng là để mua lô nền tái định cư do năm 2015 ông T3 bị thu hồi đất được Nhà nước bố trí 02 nền tái định cư, ông T3 không có tiền nộp nên bà L chuyển tiền về cho mượn 15.000USD, giấy gửi ghi là mua đất của ông T3. Số tiền 15.000USD là để mua lô nền số 15 của Khu T, không phải là mua phần đất thửa 551 (diện tích là 1.000m^2) của ông T3 chuyển nhượng của ông H, thửa đất số 551 không dính líu đến bà L. Đất là của ông T3, hàng rào bao quanh khu đất là do ông T3 xây dựng, chị T1 là người thứ ba ngay tình, không lọc lừa ai, những người làm chứng là chị, em, cháu của bà L, theo Bộ luật tố tụng dân sự là không khách quan và không đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra, tại phiên tòa ông G và chị T1 còn xác định trước đây trình bày là số tiền bà L chuyển tiền về là để hùn tiền xây nhà chứ không phải là để mua thửa đất diện tích 1.000m^2. Nay xác định lại là trước đây ngày 23/7/2014, bà L có chuyển về cho ông T3 mượn 15.000USD, tương đương khoảng 300.000.000 đồng, để ông T3 mua lô nền số 15 của Khu T thành phố S. Đến ngày 06/10/2014, ông T3 bán lô nền này và đưa tiền cho chị T1 nộp vào Ngân hàng S. Đến ngày 05/01/2015 thì chị T1 đã rút tiền mua đôla bên ngoài chuyển trả tiền cho bà L (do bà T8 bạn bà L nhận). Tổng cộng số tiền đã trả là 850.000.000 đồng, bao gồm: Tiền mượn 15.000USD, tương đương 318.150.000 đồng và tiền lời do bán lô nền số 15 là 550.000.000 đồng. Yêu

cầu giữ nguyên giấy chứng nhận QSDĐ cho chị T1 sử dụng, không chấp nhận yêu cầu của bà L.

Theo xác nhận của những người làm chứng như ông Nguyễn Trọng L1, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Hoa L2, bà Nguyễn Hoa T9, bà Hồ Thu N, ông Phạm Duy N1 đã được Tòa án làm việc lấy lời khai đều xác định phần đất diện tích 1.000m^2, đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa 551 của ông T3 chuyển nhượng của ông H, ông T3 đã chuyển nhượng lại cho bà L và bà L đã nhờ chị T1 đứng tên giùm. Chị T1 đứng tên giùm nhưng đất là do bên bà L quản lý, sử dụng đất trồng cây, chị T1 không có quản lý và sử dụng đất.

Hội đồng xét xử xét thấy việc bà L chuyển số tiền 15.000USD, tương đương 318.150.000 đồng về cho ông T3 là có thật. Bà L và bên chị T1 đều xác định chuyển tiền về để mua đất, giấy chuyển tiền ghi là mua 01 công đất của thằng T3, chị T1 thì cho rằng mua lô nền số 15. Chị T1 cho rằng tiền gửi về là mua lô nền số 15 nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh, chị T1 cho rằng đã chuyển trả tiền cho bà L (do bà T8 bạn bà L nhận). Tổng số tiền là 850.000.000 đồng nhưng cũng không có chứng cứ chứng minh. Bà L có mặt tại phiên tòa sơ thẩm không thừa nhận số tiền chị T1 cho rằng đã trả cho bà L. Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm yêu cầu chị T1 cho mời bà T8 đến phiên tòa để đối chất thì chị T1 xác định là không yêu cầu. Theo các nội dung trình bày nêu trên, xét trình bày của bà L là có căn cứ, việc trình bày của chị T1 là chưa phù hợp và không có căn cứ chấp nhận.

Hội đồng xét xử xét yêu cầu đòi lại tài sản của bà L đối với chị T1 đối với thửa đất số 551 là có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Tại phiên toà phúc thẩm, bà T1 đồng ý nhận đất, trả lại cho bà L giá trị theo kết quả định giá

(BL 294-296) Biên bản định giá ngày 03/6/2024 thì cây trồng trị giá 12.667.000 đồng, hàng rào là 127.185.000 đồng

Đất ở giá 1.800.000 đồng/ m^2. Đất trồng cây lâu năm 142.500 đồng/ m^2.

Giá trị tranh chấp như sau:

Thửa 448 là 303,7 m^2 (đất ở 161,4m^2, đất cây lâu năm 142,3m^2), đo đạc thực tế là 345 m^2 giá trị là [(161.4 m^2 x 1.800.000 đồng/ m^2)+ (183,6 m^2 x142.500 đồng/ m^2) là 316.683.000 đồng.

Thửa 558 là 284,6 m^2 (đất ở 150,5m^2, đất cây lâu năm 134,1m^2), đo đạc thực tế là 322 m^2, giá trị là [(150,5m^{2}x 1.800.000 đồng/ m^2)+ (171.5 m^2 x 142.500 đồng/ m^2) là 295.338.750 đồng.

Thửa 551 là 1000 m^2, đo đạc thực tế là 1.016 m^2 giá trị là (1.016 m^2 x 142.500 đồng/ m^2) = 144.780.000 đồng.

Bà L là người nước ngoài, không đủ điều kiện nhận đất nên bà T1 là người hiện đang đứng tên, đồng ý trả lại cho bà L tổng giá trị theo kết quả định giá là

(316.683.000 + 295.338.750 + 144.780.000 + 127.185.000 đồng + 12.667.000 đồng) = 896.653.750 đồng.

Các yêu cầu về tuyên bố hợp đồng vô hiệu, thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: tặng cho quyền sử dụng đất của nguyên đơn với ông T2, bà P, công sức đóng góp, yêu cầu độc lập của anh T2, chị P: Toà không chấp nhận.

[3] Từ những phân tích trên, chị T1 là bị đơn kháng cáo có căn cứ, có tình tiết mới làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của chị T1, sửa bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đề nghị y án sơ thẩm và ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà L được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi.

Chị T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải hoàn trả cho bà L 896.653.750 đồng, án phí là 38.899.613 đồng.

Anh T2, chị P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, được trừ vào số tiền anh T2, chị P tạm ứng án phí đã nộp là 14.616.000 đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000045 ngày 17/01/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp), được hoàn lại số tiền là 14.316.000 đồng.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án nên chị T1 không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26, 37, 92, 147, 157, 165, 227, 228, 243, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 6, 116, 122, 124, 131, 163, 166 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 100, 106, 166, 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 152 Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật tổ chức Tòa án nhân dân số 81/2025/QH15;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hoà giải, Đối thoại tại Tòa án số 85/2025/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 85/2025/UBTV QH15 phê chuẩn đề nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao về việc thành lập các Tòa phúc thẩm, Cục, Vụ và tương đương, cơ quan báo chí của Tòa án nhân dân tối cao;

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

Chấp nhận một phần kháng cáo của chị Nguyễn Thị Mỹ T1 là bị đơn. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2025/DS-ST ngày 01/8/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà VAN ZANDT LAI HOA (Nguyễn Hoa L) về việc đòi lại tài sản.

Buộc chị Nguyễn Thị Mỹ T1 có trách nhiệm trả cho bà VAN ZANDT LAI HOA (Nguyễn Hoa L) số tiền 896.653.750 đồng.

Chấp nhận sự tự nguyện của bà L tự nguyện hỗ trợ cho chị T1 số tiền là 30.000.000 đồng do công chị T1 đứng tên giùm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L.

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

(Kèm biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/6/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp và Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 03/6/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ).

Chị T1 được quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, diện tích là 303,7m^2 (đo đạc thực tế là 345m^2), thuộc thửa số 448; diện tích là 284,6m^2 (đo đạc thực tế là 322m^2), thuộc thửa số 558; diện tích là 1.000m^2 (đo đạc thực tế là 1.016,0m^2), thuộc thửa số 551, cùng tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích là 303,7m^2, thuộc thửa số 488, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S do UBND thành phố S cấp cho chị Nguyễn Thị Mỹ T1 vào ngày 28/12/2015; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích là 284,6m^2, thuộc thửa số 558, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã T, thành phố S do UBND thành phố S cấp cho chị Nguyễn Thị Mỹ T1 vào ngày 28/12/2015; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích là 1.000m^2, thuộc thửa đất số 551, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S do UBND thành phố S cấp cho chị Nguyễn Thị Mỹ T1 vào ngày 24/02/2016.

Bà L có nghĩa vụ giao trả các giấy tờ sau cho bà T1 gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích là 303,7m^2, thuộc thửa số 488, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S do UBND thành phố S cấp cho chị Nguyễn Thị Mỹ

T1 vào ngày 28/12/2015; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện là tích 284,6m^2, thuộc thửa số 558, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã T, thành phố S do UBND thành phố S cấp cho chị Nguyễn Thị Mỹ T1 vào ngày 28/12/2015; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích là 1.000m^2, thuộc thửa đất số 551, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S do UBND thành phố S cấp cho chị Nguyễn Thị Mỹ T1 vào ngày 24/02/2016.

Trong trường hợp bà L không giao trả các giấy tờ trên cho bà T1, bà T1 được quyền liên hệ với Cơ quan chức năng có thẩm quyền để xin cấp lại theo quy định pháp luật.

[2] Không chấp nhận yêu cầu của bà V (Nguyễn Hoa L) về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Thanh T2, chị Trương Kim P với chị Nguyễn Thị Mỹ T1 đối với phần đất diện tích 303,7m^2, thuộc thửa số 448, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Thanh T2, chị Trương Kim P với chị Nguyễn Thị Mỹ T1 đối với phần đất diện tích 284,6m^2, thuộc thửa số 558, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh T3, bà Nguyễn Hoa M với chị Nguyễn Thị Mỹ T1 đối với thửa số 551, diện tích 1.000m^2, đất cây lâu năm, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp do Phòng C tỉnh Đồng Tháp chứng nhận ngày 18/01/2016 là giao dịch dân sự vô hiệu.

[3] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Thanh T2, chị Trương Kim P về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Thanh T2, chị Trương Kim P với chị Nguyễn Thị Mỹ T1 đối với phần đất diện tích 303,7m^2, thuộc thửa số 448, cùng tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Thanh T2, chị Trương Kim P với chị Nguyễn Thị Mỹ T1 đối với phần đất diện tích 284,6m^2, thuộc thửa số 558, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S là giao dịch dân sự vô hiệu.

Không ghi nhận việc tặng cho của bà L với anh Trần Thanh T2, chị Trương Kim P.

[4] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá sản: Do yêu cầu của bà L được chấp nhận nên bà L không phải chịu. Chị T1 phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá sản là 12.424.959 đồng (làm tròn 12.424.000 đồng), chi phí này bà L đã nộp tạm ứng và đã chi xong. Chị T1 phải nộp lại số tiền là 12.424.000 đồng để trả lại cho bà L.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà L được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi.

Chị T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải hoàn trả cho bà L 896.653.750 đồng, án phí là 38.899.613 đồng.

Anh T2, chị P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, được trừ vào số tiền anh T2, chị P tạm ứng án phí đã nộp là 14.616.000 đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000045 ngày 17/01/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp), được hoàn lại số tiền là 14.316.000 đồng.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án, chị T1 không phải chịu. H1 lại cho chị T1 số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0000129 ngày 15/8/2025 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Đồng Tháp.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung) 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung); Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung).

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Đương sự;
- Lưu: HSVA (NTCL).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)

Đinh Ngọc Thu Hương