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

Bản án số: 481/2025/DS-PT
Ngày: 19-8-2025
Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:*Bà Trịnh Thị Phúc

*Các Thẩm phán:*Ông Huỳnh Hữu Nghĩa

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Ôn Tú Trân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 303/2025/TLPT-DS ngày 04 tháng 8 năm 2025 về việc tranh chấp "Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ, tỉnh Long An (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2-Tây Ninh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 500/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị L, sinh năm 1941; Địa chỉ: Ấp D, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. (Nay là xã M, tỉnh Tây Ninh)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trịnh Thị K, sinh năm 1969; Địa chỉ: 2 ấp E, xã H, huyện C, tỉnh Long An (nay là ấp B, xã T, tỉnh Tây Ninh)

2. Bị đơn: Bà Trần Thị C, sinh năm 1965; Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (đã chết).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Trần Thị C:

2.1. Ông Lê Văn G, sinh năm 1963; (chồng bà C);

2.2. Ông Lê Thành C1, sinh năm 1990; (con bà C);

2.3. Bà Lê Thị Cẩm N, sinh năm 2001; (con bà C);

Cùng địa chỉ: Khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. (nay là ấp T, xã Đ, tỉnh Tây Ninh)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lê Văn G: Luật sư Nguyễn Hòa B, đoàn luật sư tỉnh Long An.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Lê Văn G, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. (nay là ấp T, xã Đ, tỉnh Tây Ninh)

3.2. Ủy ban nhân dân xã M; Địa chỉ: Ấp D, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã M, tỉnh Tây Ninh;

Địa chỉ trụ sở: Ấp B xã M, tỉnh Tây Ninh.

3.3. Ông Nguyễn Minh V, sinh năm 1985;

Địa chỉ nơi làm việc: Ủy ban nhân dân xã M;

Địa chỉ: Ấp D, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (Nay là xã M, tỉnh Tây Ninh)

3.4. Ông Trần Văn H, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Ấp B, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An; (Nay là xã M, tỉnh Tây Ninh)

3.5. Bà Trần Thị P, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Ấp E, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. (Nay là xã M, tỉnh Tây Ninh)

3.6. Bà Trần Thị P1, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Ấp E, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. (Nay là xã M, tỉnh Tây Ninh)

3.7. Ông Trần Văn D, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An. (Nay là xã B, tỉnh Tây Ninh)

3.8. Bà Châu Thị M, sinh năm 1981 và ông Trần Nhật C2, sinh năm 2006 (là người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông Trần Văn C3, con của bà L, đã chết);

Địa chỉ: Ấp E, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. (Nay là xã M, tỉnh Tây Ninh)

3.9. Ông Trần Văn T, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Ấp D, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. (Nay là xã M, tỉnh Tây Ninh)

3.10. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đ. (Nay là Chi nhánh Văn phòng Đ1)

Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. (nay là ấp T, xã Đ, tỉnh Tây Ninh)

3.11. Bà Lê Thị Út M1, sinh năm 1990

3.12. Ông Lê Hoàng T1, sinh năm 1983;

Bà Lê Thị Út M1 ủy quyền cho ông Lê Hoàng T1 (giấy ủy quyền ngày 18/8/2025)

Cùng địa chỉ: ấp B, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là ấp T, xã Đ, tỉnh Long An).

3.13. Ngân hàng TMCP B2;

Địa chỉ: Tòa nhà H, Số D, N, Phường E, Quận C, Thành phố hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Hoàng T2; Nơi làm việc: Ngân hàng TMCP B2 - Chi nhánh L1 - Phòng G1 - Địa chỉ: Số A, Tỉnh lộ 10, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. (Văn bản ủy quyền số 305 ngày 11/3/2025)

3.14. Văn phòng C5 - Địa chỉ: Ấp G, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo*: Bà Trần Thị L, bà Trần Thị P1, ông Trần Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các đơn khởi kiện đề ngày 23/3/2023 và ngày 08/5/2023 của nguyên đơn bà Trần Thị L, các văn bản tiếp theo và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày và yêu cầu:

Vào năm 2018, bà Trần Thị L và chồng là ông Trần Văn B1 (chết năm 2020) thỏa thuận miệng chuyển nhượng cho con gái là bà Trần Thị C diện tích đất 5.997m^2 đất lúa thuộc thửa số 79, tờ bản đồ số 8, xã M với giá 250.000.000đồng. Hai bên thỏa thuận là sau khi làm giấy tờ xong thì bà C sẽ trả tiền dần cho vợ chồng bà L mỗi năm 50.000.000đồng.

Ngày 23/7/2018 hai bên có ra Ủy ban nhân dân xã M để ký hợp đồng chuyển nhượng đất như thỏa thuận. Ông B1 bị mù không đọc được chữ, bà L không biết chữ, chỉ viết được tên, hai bên nhờ cán bộ tư pháp là ông Nguyễn Minh V làm dùm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi ký hợp đồng xong, bà L giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C để thủ tục chuyển quyền, đồng thời giao cho bà C quản lý 5.997m^2 đất. Nhưng từ năm 2018 đến nay bà C không trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L.

Các năm trước khi bà L tới nhà bà C đòi tiền thì C cho rằng dịch bệnh, khó khăn chưa có tiền trả nên bà L và ông B1 cho nợ lại. Đến tháng 4 năm 2022, bà L đến nhà bà C đòi tiền bán đất thì bà C không trả tiền và cho rằng vợ chồng bà L đã tặng cho bà C phần đất trên và bà C đã được cấp giấy đỏ rồi nên bà C không có nghĩa vụ phải trả tiền cho bà L.

Bà L liên hệ Ủy ban nhân dân xã M thì được cung cấp bản sao hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã M chứng thực ngày 23/7/2018. Bà L khẳng định là vợ chồng bà đến Ủy ban nhân dân xã M để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà C chứ không phải làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và bà L không có ký tên vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 23/7/2018; Ông B1 bị mù không đọc chữ được, bà L không biết chữ, chỉ viết được tên nhưng Ủy ban nhân dân xã M không mời người làm chứng theo khoản 2 Điều 147 Luật Công chứng. Ngoài ra chữ ký tên "Lưới" tại hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không phải là chữ ký của bà L.

Bà L thống nhất có ký giấy tay nhận tiền 01 lần ngày 01/7/2018, chữ ký nhận tiền ngày 10/7/2019 không phải của bà L.

Bà L thống nhất kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả định giá tài sản và kết quả đo vẽ đã thực hiện.

Bà L yêu cầu Tòa án gải quyết các vấn đề sau:

1. Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị L, ông Trần Văn B1 với bà Trần Thị C được Ủy ban nhân dân xã M chứng thực ngày 23/7/2018;

2. Buộc bà Trần Thị C trả lại cho bà Trần Thị L diện tích 5.997m^2 đất lúa thuộc thửa số 79, tờ bản đồ số 8, xã M;

3. Tuyên hủy chỉnh lý biến động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đ tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Trần Thị C.

4. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/5/2022 giữa bà Trần Thị C và bà Lê Thị Út M1 đối với thửa đất số 79, tờ bản đồ 8, tọa lạc ấp B, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An được công chứng tại Văn phòng C5.

5. Tuyên hủy chỉnh lý biến động của Chi nhánh V1 đăng ký đất đai tại huyện Đ tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Lê Thị Út M1.

Người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Trần Thị C (gồm ông Lê Văn G, ông Lê Thành C1 và bà Lê Thị Cẩm N) trình bày và yêu cầu:

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà C không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L.

Năm 2018, bà C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ cha mẹ ruột bà C là ông B1 (đã chết năm 2020) và bà L đối với thửa số 79, diện tích đất 5.997m^2, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại ấp B, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 250.000.000đồng. Bà C đã thanh toán số tiền thành hai lần: Lần 1 vào ngày 01/7/2018, lần 2 vào ngày 10/7/2019 (theo Giấy biên nhận ngày 01/7/2018). Ngay sau khi nhận chuyển nhượng, bà C đã nhận đất và quản lý, sử dụng ổn định từ năm 2018 cho đến năm 2022, không có ai tranh chấp.

Do ông B1, bà L và bà C là người trong gia đình và để giảm các loại thuế, phí khi thực hiện thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông B1, bà L và bà C đã thực hiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã M đối với phần đất nêu trên nhưng về bản chất vẫn là chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có thanh toán tiền đầy đủ.

Ngày 21/8/2018, bà C được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ chỉnh lý biến động tên bà C trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 79 nêu trên.

Năm 2020, bà C cho ông Nguyễn Văn T3 thuê đất, thời hạn thuê từ ngày 06/7/2020 đến ngày 31/12/2023 với giá là 18.000.000đồng theo Giấy mướn đất ngày 24/02/2020.

Tháng 5 năm 2022, bà C đã chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà Lê Thị Út M1. Bà C và bà M1 thỏa thuận để ông T3 được tiếp tục thuê đất đến ngày 31/12/2023.

Tuy nhiên, tháng 6 năm 2022, ông Trần Văn T (con ruột bà L) đến ngăn cản, không cho ông T3 tiếp tục thuê đất. Ông T3 đến gặp bà C và yêu cầu thanh lý hợp

đồng thuê và trả lại cho ông số tiền 9.000.000đồng tiền thuê trong thời gian còn lại, bà C đã thực hiện thanh lý hợp đồng, trả tiền lại xong theo biên nhận ngày 22/9/2022.

Nhận thấy, bà L và ông B1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 79, diện tích đất 5.997m^2, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại ấp B, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An cho bà C, có biên nhận đầy đủ tiền đối với việc chuyển nhượng. Bà L và ông B1 cũng đã giao đất cho bà C quản lý, sử dụng ổn định từ khi chuyển nhượng cho đến năm 2022. Do bà L và con bà L ngăn cản nên phần đất đang tranh chấp do bà L quản lý sử dụng.

Bà C không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L.

Bà C chết ngày 04/4/2024, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà C là ông G, ông C1 và bà N cũng không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L. Ông G, ông C1 và bà N yêu cầu:

Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo theo Giấy biên nhận viết tay ngày 01/7/2018 và ngày 10/7/2019 giữa bà L, ông B1 với bà C đối với thửa đất số 79, diện tích đất 5.997m^2, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại ấp B, xã M. Trong trường hợp Tòa án tuyên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu, yêu cầu Tòa án xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

Ông G, ông C1 và bà N thống nhất kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả định giá tài sản và kết quả đo vẽ đã thực hiện.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã M* có Công văn số 369/CV-UBND ngày 24/7/2023 "V/v cung cấp chứng cứ, thông tin về đất đai trường hợp L - Chanh", nội dung:

Qua kiểm tra sổ mục kê, sổ địa chính, thửa đất số 79, tờ bản đồ số 8, được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị C, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 945831; số vào sổ: CH 02642, cấp ngày 14/7/2015 (đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng Ký đất đai tại huyện Đ cập nhật chỉnh lý biến động ngày 30/5/2022). Nguồn gốc đất: Là của bà Trần Thị L khai vỡ và được cấp giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2015, gồm thửa số 79, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp B, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An; Ngày 21/8/2018 bà Trần Thị L tặng cho bà Trần Thị C. Ngày 30/5/2022 bà Trần Thị C chuyển nhượng cho bà Lê Thị Út M1. Việc xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị C là đúng quy định của pháp luật. Quá trình thực hiện chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, người đại diện Ủy ban nhân dân xã M không thống nhất yêu cầu của nguyên đơn vì hợp đồng đã được chứng thực theo đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh V trình bày*:

Vào ngày 23/7/2018, ông V có thực hiện thủ tục chứng thực đối với hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn B1 và bà Trần Thị L, cho bà Trần Thị C. Khi làm hồ sơ cho hai bên, ông B1 và bà L đã đến Ủy ban nhân dân xã để ký hợp đồng, ông V đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Ông V không thống nhất yêu cầu của nguyên đơn vì hợp đồng đã được chứng thực theo đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định.

- Tại bản tự khai ngày 15/02/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H trình bày: Ông là con của bà L. Ông thống nhất ý kiến của bà L, ông không có yêu cầu gì.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị P vắng mặt, trong đơn xin vắng mặt ghi không có ý kiến, không có yêu cầu gì.

- Tại bản tự khai ngày 15/02/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị P1 trình bày: Bà là con của bà Trần Thị L, bà thống nhất ý kiến của bà L. Bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn D vắng mặt, trong đơn xin vắng mặt ghi không có ý kiến, không có yêu cầu gì.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu Thị M và Trần Nhật C2 vắng mặt không có ý kiến.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T trình bày: Ông là con của bà L. Ông thống nhất ý kiến của bà L. Ông không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

- Tại Công văn số 200/CNVPĐKĐĐ ngày 15/02/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đ trình bày:

Bà Trần Thị L được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CA 945831, số vào sổ CH 02642, ngày cấp 14/7/2015.

Ngày 23/7/2018, bà L thực hiện thủ tục hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị C đối với thửa đất số 79, tờ bản đồ 8, diện tích 5.997m^2, loại đất: Đất chuyên trồng lúa nước, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ xác nhận chỉnh lý biến động ngày 21/8/2018.

Qua kiểm tài liệu quá trình biến động của các thửa đất trên, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đ thụ lý, xét thấy hồ sơ đầy đủ, đúng theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ xác nhận chỉnh lý biến động tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho cá nhân trên là đúng thẩm quyền, đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Út M1 trình bày và yêu cầu:

Bà M1 và bà Trần Thị C có thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất số CA 945831, số vào sổ CH 20642, ngày 14/7/2015, do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp tại thửa số 79, tờ bản đồ số 8, diện tích 5.997m^2, tọa lạc tại ấp B, xã M.

Bà M1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà L và ý kiến ông Trần Văn T về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên, vì vợ chồng bà M1 mua phần đất này từ bà C, bà C có giấy tờ hợp pháp, có thực hiện thủ tục chuyển nhượng đúng quy định pháp luật, đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ1 chỉnh lý biến động ngày 30/5/2022, bà M1 là người quản lý, sử dụng đúng quy định.

Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L thì bà M1 sẽ yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng vô hiệu, cụ thể bà C trả lại số tiền bà M1 đã mua đất và lãi suất tiền vay (vì bà M1 đã lấy Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất để vay và mua thửa đất này), số tiền mua là 1.700.000.000 đồng và lãi suất theo ngân hàng. Tòa án đã giải thích và hướng dẫn bà M1 làm đơn yêu cầu, nhưng bà Minh xác Đ không khởi kiện gì trong vụ án này, nếu sau này có tranh chấp bà M1 sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng T1 trình bày: Ông T1 thống nhất trình bày và yêu cầu của vợ ông là bà M1, không bổ sung gì thêm. Trong vụ án này ông T1 không có yêu cầu độc lập gì.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP B2 (BV B3) *do ông Lê Hoàng T2 đại diện trình bày*:

BV B3 căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để nhận thế chấp tài sản là thửa đất số 79, tờ bản đồ 8 tại ấp B xã M, từ ông Lê Hoàng T1 và bà Lê Thị Út M1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 08112200015400 ngày 09/6/2022. Việc thế chấp thực hiện đúng theo quy định pháp luật; các bên giao dịch có đầy đủ quyền xác lập giao dịch; Tài sản không có thông tin ngăn chặn hoặc tranh chấp; Tài sản đang do ông T1 bà M1 quản lý; Hợp đồng thế chấp được đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền. Giao dịch thế chấp thửa đất số 79 giữa BV B3 với ông T1 bà M1 có hiệu lực theo Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 và điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

BV B3 không biết, không thể biết và không buộc phải biết về giao dịch giữa bà L và bà C. BV B3 là người thứ ba ngay tình, giao dịch không bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015.

BV B3 đề nghị không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L liên quan đến tài sản thế chấp tại BV B3 là thửa đất số 79, tờ bản đồ 8 tại ấp B xã M; Giữ nguyên hiệu lực của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 08112200015400 ngày 09/6/2022 giữa BV B3 với ông T1 bà M1;

- Tại Công văn số 87/CV-VPCC ngày 07/10/2023 và Công văn số 129/CV-VPCC ngày 04/12/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C5 trình bày:

Ngày 24/5/2022, Văn phòng C5 có tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị C và bà Lê Thị Út M1, đối với với quyền sử dụng đất tại thửa số 79, tờ bản đồ số 8, địa chỉ thửa đất ấp B, xã M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 945831 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 14/7/2015, cập nhật thông tin chỉnh lý biến động ngày 21/8/2018.

Sau khi xem xét các giấy tờ và các bên không yêu cầu xác minh, Công chứng viên văn phòng C5 đã giải thích rõ nội dung hợp đồng cho các bên nghe, các bên cam kết đã hiểu rõ và đồng ý ký tên vào hợp đồng, do đó công chứng viên đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất trên từ bà Trần Thị C sang bà Lê Thị Út M1. Văn phòng C5 xác nhận đã thực hiện việc công chứng Hợp đồng nêu trên đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật, Văn phòng C5 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật.

- Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 10/3/2025, người làm chứng là ông Nguyễn Văn T3 trình bày:

Trước đây thửa đất số 79, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã M là của bà Trần Thị L, có sẵn ống bộng dẫn nước ở đầu đường nước. Năm 2018, bà C nhận chuyển nhượng phần đất này từ bà L, bà Trần Thị P1 (em bà C) mới đào ống bộng này đi. Lúc này, bà C có nhờ ông mua cái khác đặt lại. Bà C quản lý sử dụng phần đất trên từ năm 2018 đến năm 2020. Tháng 7 năm 2020, bà C cho ông thuê phần đất trên để làm lúa, trên bờ bà C trồng bạch đàn bán. Thời hạn thuê từ ngày 06/7/2020 đến ngày 31/12/2023 với giá 18.000.000đồng, theo Giấy mướn đất ngày 24/02/2020). Tháng 5 năm 2022, bà C đã chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà Lê Thị Út M1. Bà C và bà M1 thỏa thuận để ông tiếp tục thuê đất đến ngày 31/12/2023. Tuy nhiên, tháng 6 năm 2022, ông Trần Văn T (con ruột bà L) đến ngăn cản, không cho ông tiếp tục thuê đất. Ông đến gặp bà C và bà yêu cầu thanh lý hợp đồng thuê và trả lại cho ông 9.000.000đồng tiền thuê trong thời gian còn lại thì bà C đồng ý; ông và bà C đã thanh lý hợp đồng xong theo Biên nhận ngày 22/9/2022 xong.

- *Tại Bản tự khai ngày 25/3/2025, người làm chứng là bà Hồ Thị H1 trình bày*:

Bà và bà C, bà L trước đây thỉnh thoảng có liên lạc với nhau. Bà L xuống nhà bà C đi chợ, mua thức ăn, mua thuốc,... bà C hay nhờ bà đưa bà L về. Bà C có cho bà tiền đổ xăng, có lúc bà L cho bà tiền xăng. Bà cũng hay chở bà C về thăm bà L. Khoảng tháng 5 năm 2022, bà C có nhờ bà đưa bà L 130.000.000đồng, bà L không nhận. Khoảng 3 ngày sau, bà C có nhờ bà thêm một lần nữa là đưa cho bà L 130.000.000đồng, bà L vẫn không nhận. Bà không có mượn tiền bà L. Bà và bà C có mượn tiền lẫn nhau, chơi hụi qua lại và đã giải quyết xong hết trước lúc bà C mất. Bà không có mối quan hệ họ hàng với bà C, bà L; Trong đơn xin vắng, bà H1 xác định không biết số tiền 130.000.000đồng là tiền gì và không biết gì về tranh chấp của hai bên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ, tỉnh Long An đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Trần Thị L "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" đối với bà Trần Thị C gồm:

1.1. Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị L, ông Trần Văn B1 với bà Trần Thị C được Ủy ban nhân dân xã M chứng thực ngày 23/7/2018;

1.2. Buộc bà Trần Thị C trả lại cho bà Trần Thị L diện tích 5.997m^2 đất lúa thuộc thửa số 79, tờ bản đồ số 8, xã M;

1.3. Tuyên hủy chỉnh lý biến động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đ tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Trần Thị C.

1.4. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/5/2022 giữa bà Trần Thị C và bà Lê Thị Út M1 đối với thửa đất số 79, tờ bản đồ 8, tọa lạc ấp B, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An được công chứng tại Văn phòng C5.

1.5. Tuyên hủy chỉnh lý biến động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đ tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Lê Thị Út M1.

2. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 23/7/2018 giữa bà Trần Thị L, ông Trần Văn B1 với bà Trần Thị C được Ủy ban nhân dân xã M chứng thực ngày 23/7/2018 vô hiệu do giả tạo;

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bị đơn bà Trần Thị C là ông Lê Văn G, ông Lê Thành C1 và bà Lê Thị Cẩm N yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo theo Giấy biên nhận viết tay ngày 01/7/2018 và ngày 10/7/2019 giữa bà Trần Thị L, ông Trần Văn B1 với bà Trần Thị C đối với thửa đất số 79, diện tích đất 5.997m^2, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại ấp B, xã M từ sau ngày 23/7/2018 vẫn có hiệu lực pháp luật.

4. Về lệ phí: Bà Trần Thị L phải chịu 23.700.000đồng chi phí đo vẽ, xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí giám định. Số tiền này bà L đã tạm nộp và chi phí xong.

5. Về án phí:

5.1. Bà Trần Thị L, ông Lê Văn G thuộc trường hợp không phải nộp tiền tạm ứng án phí và án phí.

5.2. Hoàn trả cho ông Lê Thành C1 và bà Lê Thị Cẩm N 600.000đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo các Biên lai thu số 0005065 và số 0005065 cùng ngày 25/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Huệ.

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

Ngày 30/5/2025 bà Trần Thị L, ông Trần Văn T, bà Trần Thị P1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo, cụ thể như sau: Thửa đất 79 bà C đã chuyển nhượng cho bà Út M1, bà Út M1 đã đươc chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất và hiện nay bà Út M1 đã thế chấp Ngân hàng để vay tiền. Do yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu trả lại đất của bà L là yêu cầu lớn, trong trường hợp yêu cầu trả lại đất không được chấp nhận thì bà L yêu cầu bà C và ông G phải hoàn trả lại cho bà L số tiền còn lại là 60% của giá trị quyền sử dụng đất theo giá mà bà C đã chuyển nhượng đất cho bà Ú là 1.300.000.000đồng, như vậy, 60% của 1.300.000.000đồng là 780.000.000đồng. Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với bà Út M1 ngày 24/5/2022 và yêu cầu hủy chỉnh lý biến động Sang tên quyền sử dụng đất cho bà Út M1 thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất án sơ thẩm đã tuyên vô hiệu, bà L đồng ý nên không kháng cáo phần này.

Phần tranh luận:

Người đại diện theo ủy quyền của bà L trình bày: Bà L và bà C trình bày thống nhất là bà L chuyển nhượng cho bà C thửa đất 79 với giá là 250.000.000đồng, bà L thừa nhận có nhận của bà C 100.000.000đồng vào ngày lập giấy (ngày 01/7/2018), sau đó bà L đã giao thửa đất cho bà C sử dụng, số tiền còn lại là 150.000.000đồng, tương đương 60% giá trị quyền sử dụng đất bà C chưa trả cho bà L. Bà C trình bày

đã trả cho bà L 150.000.000đồng vào ngày 10/7/2019. Bà L không thừa nhận việc này, bà C cho rằng bà L đã nhận tiền và có ký tên nhận tiền ngày 10/7/2019. Căn cứ vào kết luận giám định số 5580 ngày 17/10/2023 của Phân viện khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh: "*không đủ cơ sở kết luận chữ ký đứng tên Trần Thị L trên tài liệu cần giám định với mẫu chữ ký trên tài liệu dùng làm mẫu so sánh có phải hay không phải cùng một người ký ra*".. Mặt khác, bà C khai rằng sau khi được bà L giao đất thì bà C có nhờ bà H1 02 lần đưa cho bà L số tiền 130.000.000đồng, nhưng bà L không nhận. Do đó, có cơ sở xác định bà C chưa trả cho bà L số tiền 150.000.000đồng.

Luật sư Nguyễn Hòa B là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lê Văn G trình bày:

Việc bà L và bà C xác lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là nhằm để giảm các loại thuế khi chuyển quyền sử dụng đất, thực tế là giữa hai bên chuyển nhượng thửa đất 79 với giá 250.000.000đồng, việc chuyển nhượng không có hợp đồng, nguyên đơn cho rằng bà C chưa trả tiền nhưng bị đơn đã cung cấp việc trả đủ tiền cho bà L theo giấy biên nhận ngày 01/72018 và ngày 10/7/2019 có chữ ký của bà L. Mặc dù kết luận giám định cho rằng "không đủ cơ sở kết luận chữ ký đứng tên Trần Thị L trên tài liệu cần giám định với mẫu chữ ký trên tài liệu dùng làm mẫu so sánh có phải hay không phải cùng một người ký ra", do tuổi già nên chữ ký trước sau không giống nhau nên không giám định được. Tuy nhiên bà L đã giao đất cho bà C thửa đất 79 sử dụng ổn định từ năm 2018 đến nay, nếu bà C chưa trả đủ tiền thì không có lý do gì mà bà L đã giao đất cho bà C sử dụng từ năm 2018. Đất bà L đã giao cho bà C sử dụng 4 năm và tiền bà C đã giao đủ cho bà L, sau khi bà C chuyển nhượng đất cho bà Út M1 thì bà L mới tranh chấp, nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Bà K đại diện cho bà L trình bày đối đáp như sau: Việc bà L giao đất cho bà C là do mẹ con tin tưởng nhau, mục đích bà L bán đất cho bà C là để có tiền dưỡng già nên đồng ý cho bà C trả dần, nhưng đến khi bà C chuyển nhượng lại thửa đất 79 cho bà Út M1 với giá (trong hợp đồng) là 1,3 tỷ đồng nhưng bà C vẫn không trả số tiền còn lại cho bà L nên bà L mới khởi kiện và lấy lại đất sử dụng.

Bà P1 và ông T trình bày: thống nhất với ý kiến của bà K, bà L không biết chữ, còn ông B1 bị mù nên không thể được đọc chữ. Bà C cho rằng đã trả đủ tiền cho bà L là không đúng sự thật, bà C chưa trả cho bà L số tiền còn nợ lại.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà L, bà P1, ông T trong hạn luật định nên vụ án được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về việc giải yêu cầu kháng cáo của bà L:

Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận năm 2018 có chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 79, diện tích 5.997m^2, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại Ấp B, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Tuy

nhiên, nguyên đơn và bị đơn không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà lại ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 23/7/2018 giữa bà Trần Thị L, ông Trần Văn B1 với bà Trần Thị C được Ủy ban nhân dân xã M chứng thực ngày 23/7/2018. Bà C khai lý do không ký hợp đồng chuyển nhượng mà ký hợp đồng tặng cho là để giảm các loại thuế, phí khi thực hiện thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, có cơ sở xác định Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 23/7/2018 giữa bà Trần Thị L, ông Trần Văn B1 với bà Trần Thị C được Ủy ban nhân dân xã M chứng thực ngày 23/7/2018 là giả tạo nhằm che giấu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để giảm thuế phí khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 23/7/2018 là vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L, ông B1 và bà C đối với thửa đất số 79, diện tích 5.997m^2, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại Ấp B, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An:

Bị đơn trình bày giữa nguyên đơn và bị đơn xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/7/2018 là phù hợp với nội dung nguyên đơn bà L trình bày.

Theo bị đơn bà C trình bày thì bà L đã nhận tiền lần 1 ngày 01/7/2018 số tiền 100.000.000đồng, lần 2 vào ngày 10/7/2019 số tiền 150.000.000đồng, có ghi biên nhận theo Giấy biên nhận ngày 01/7/2018. Ngay sau khi ký hợp đồng, bà C đã nhận đất và quản lý, sử dụng ổn định. Bà C đã cho ông T3 thuê đất, sau đó bà C đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M1. Đến tháng 6 năm 2022 ông Trần Văn T (con ruột bà L) đến ngăn cản, không cho ông T3 tiếp tục thuê đất mới phát sinh tranh chấp.

Phía nguyên đơn bà L chỉ đồng ý có ký tên nhận tiền lần 1, không đồng ý đã ký tên nhận tiền trong Biên nhận lần 2. Phía nguyên đơn đã yêu cầu giám định chữ ký của bà L trong Biên nhận nhưng việc yêu cầu giám định chữ ký không có kết quả do chữ ký đứng tên Trần Thị L trên tài liệu mẫu so sánh có số lượng ít, dạng đơn giản không ổn định nên không đủ cơ sở kết luận giám định.

Như vậy, không đủ cơ sở để hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L, ông B1 và bà C đối với thửa đất số 79, diện tích 5.997m^2, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại Ấp B, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

Bà Lê Thị Út M1 nhận chuyển nhượng thửa đất số 79 từ bà Trần Thị C vào ngày 24/5/2022 là hợp pháp, ngay tình nên được bảo vệ theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, không có cơ sở buộc bị đơn trả lại thửa đất số 79 cho bà L.

Tuy nhiên, theo Giấy biên nhận do bà C cung cấp thì nguyên đơn chỉ thừa nhận có ký tên nhận tiền lần 1 ngày 01/7/2018 số tiền 100.000.000đồng nên bị đơn phải có trách nhiệm chứng minh nguyên đơn đã nhận tiền lần 2 vào ngày 10/7/2019 số tiền 150.000.000đồng. Do bị đơn không chứng minh được việc nguyên đơn đã nhận tiền lần 2 số tiền 150.000.000đồng nên bị đơn phải có trách nhiệm trả cho nguyên đơn 60% giá trị thửa đất số 79 (tương ứng với giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa thanh toán).

Từ những căn cứ nêu trên, kháng cáo của bà Trần Thị L, bà Trần Thị P1, ông Trần Văn T có cơ sở chấp nhận một phần. Đề nghị căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa một phần Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bà L, bà P1, ông T trong thời hạn luật định nên vụ án được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Đương sự vắng mặt thuộc trường hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử.

[3] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của bà L và yêu cầu của ông G, ông C1, bà Cẩm Ngọc Á sơ thẩm xem xét giải quyết tranh chấp về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy chỉnh lý sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng chỉ xác định có một quan hệ tranh chấp là "Hợp đồng tặng cho quyền sử dung đất" là chưa đầy đủ, cần bổ sung thêm quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dung đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất".

[4] Về tư cách tham gia tố tụng của ông Lê Văn G, án sơ thẩm chỉ xác định ông G tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vu tố tụng của bà C là chưa đầy đủ, cần phải đưa ông Lê Văn G tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền và nghĩa vụ liên quan và là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà C. Tuy nhiên tại biên bản lấy lời khai ngày 19/8/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đối với ông Lê Văn G thì ông G không yêu cầu hủy án sơ thẩm để đưa ông tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vu liên quan, ông G đồng ý tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền và nghĩa vụ liên quan và đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà C tại cấp phúc thẩm vì ông G cũng đã biết nội dung tranh chấp và đã tham gia tố tụng tại cấp sơ thẩm với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà C (ông G ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Huỳnh T4), đã được tham gia các buổi hòa giải, tiếp cận công khai chứng cứ, vì vậy ông G không yêu cầu hủy án sơ thẩm để đưa ông tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vu liên quan.

Do ông Lê Văn G đồng ý tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nên xét thấy không cần thiết phải hủy bản sơ thẩm để đưa ông Lê Văn G tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của bà L, bà P1 và ông T:

[5.1] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm bà L và bà C trình bày thống nhất là bà L chuyển nhượng thửa đất thửa số 79, tờ bản đồ số 8, xã M cho bà C với giá 250.000.000đồng theo giấy chuyển nhượng viết tay ngày 01/7/2018, trong ngày 01/7/2018 bà C có trả cho bà L 100.000.000đồng, số tiền còn lại 1 năm sau sẽ trả hết. Ngày 23/7/2018 bà L, ông B1 và bà C có ra Ủy ban nhân dân xã M lập hợp đồng chuyển quyền theo quy định của pháp luật. Căn cứ vào Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự đây là tình tiết không cần chứng minh.

[5.2] Xét hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất được xác lập và được UBND xã chứng thực ngày 23/7/2018 không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Bà C trình bày do bà L và bà C là mẹ con nên lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất để không phải nộp thuế khi làm thủ tục chuyển quyền. Bà L trình bày do bà không biết chữ, còn ông B1 thì bị mù không đọc được chữ (có các nhận của hội người mù – bút lục 212) nên bà L và ông B1 không biết là đã ký tên vào hợp đồng gì vì trước khi ký tên bà và ông B1 không được UBND xã và bên bà C đọc lại nội dung hợp đồng cho bà và ông B1 nghe. Xét thấy, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập và được UBND xã chứng thực ngày 23/7/2018 về hình thức là không đúng với ý chí của bà L, ông B1 và bà C. Ông B1 bị mù, bà L không biết chữ nhưng hợp đồng không có người làm chứng. Tại Điều 5 và Điều 6 của hợp đồng có ghi: "*Hai bên giao kết hợp đồng là tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc ký kết hợp đồng này. Hai bên đã tự đọc lại hợp đồng này, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản đã ghi trong hợp đồng*". Tuy nhiên, như trên đã phân tích bà L không biết chữ, ông B1 bị mù không đọc được chữ nên việc chứng nội dung trên của Ủy ban là không đúng sự thật, đồng thời tại phần ký tên và điểm chỉ của các bên đều không ghi rõ là đã đọc và đồng ý, mặt khác tại Điều 2 của hợp đồng bản chính và bản sao dùng làm căn cứ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C thì nội dung không giống nhau và có sự sửa chữa, cụ thể bản chính nội dung hợp đồng tặng cho ghi "*em tặng riêng cho anh tài sản*", còn trong hợp đồng được lưu giữ và làm căn cứ cấp giấy ghi "*cha mẹ tặng riêng cho con*", Như vậy, nội dung của 2 hợp đồng nêu trên không nhất quán và có sự chỉnh sửa mà không có chữ ký xác nhận của các chủ thể tham gia giao kết hợp đồng là không đúng quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.

[5.3] Từ những cơ sở trên xét thấy, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã C6 ngày 23/7/2018 vi phạm thủ tục chứng thực theo quy định của pháp luật và là hợp đồng giả tạo, nhằm che dấu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015. Điều 124 Bộ luật dân sự quy định: Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan.

[5.4] Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 01/7/2018 giữa bà L và bà C: các đương sự thừa nhận nội dung giao kết trong hợp đồng viết tay ngày 01/7/2018 là chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 79, giá chuyển nhượng là 250.000.000đồng, bà C có trả trước cho bà L 100.000.000đồng vào ngày 01/7/2018, bà L cũng thừa nhận có nhận của bà C số tiền này. Đối với số tiền còn lại là 150.000.000đồng bà C trình bày đã trả cho bà L vào ngày 10/7/2019 và bà L có ký tên nhận tiền. Tuy nhiên, bà L không thừa nhân việc này và cũng không thừa nhận chữ ký ngày 10/7/2019 là của bà L.

[5.5] Căn cứ vào kết luận giám định số 5580 ngày 17/10/2023 của Phân viện khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh kết luận: "*không đủ cơ sở kết luận chữ ký đứng tên Trần Thị L trên tài liệu cần giám định với mẫu chữ ký trên tài liệu dùng làm mẫu so sánh có phải hay không phải cùng một người ký ra*". Như vậy, chưa có

đủ căn cứ để xác định bà L có nhận của bà C số tiền 150.000.000đồng vào ngày 10/7/2019.

[5.6] Tại tờ trình ngày 13/02/2023 của bà C trình bày sau khi bà giao tiền chuyển nhượng đất 150.000.000đồng cho bà L thì bà L đã đưa số tiền đó cho bà Hồ Thị H1 vay. Lời trình bày của bà C không được bà L thừa nhận, bà C không có chứng cứ nào chứng minh cho lời trình bày này. Mặt khác, tại bản tự khai ngày 25/3/2025 bà H1 cho rằng bà không có vay tiền gì của bà L. năm 2023 bà C có nhờ bà H1 hai lần đưa cho bà L số tiền 130.000.000đồng nhưng bà L không đồng ý nhận nên bà đã trả lại cho bà C, ngoài ra bà H1 không liên quan gì đến vụ án. Như vậy, lời khai của bà C và bà H1 không thống nhất về số tiền về thời gian và hiện nay bà C đã chết nên không đối chất được. Hơn nữa, tại phiên tòa phúc thẩm ông G trình bày toàn bộ chữ viết trong giấy biên nhận chuyển nhượng thửa đất số 79 là do ông Lê Văn G (là chồng của bà C) viết và viết tại nhà của bà C, ông G, không có người làm chứng (do bà L không biết chữ) nên không có cơ sở xác định chữ ký ngày 10/7/2019 có phải là của bà L hay không.

[5.7] Từ những cơ sở trên xác định bà C chưa trả cho bà L số tiền 150.000.000đồng.

[5.8] Như vậy, bà C chỉ mới trả được 40% giá trị của quyền sử dụng đất, còn lại lại 60% giá trị của quyền sử dụng đất bà C chưa trả cho bà L. Xét về hình thức và nội dung thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/7/2018 chỉ lập bằng giấy tay không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, bên bà C chưa trả đủ tiền cho bà L (chỉ mới thực hiện được 40% nghĩa vụ) nên hợp đồng này chưa đủ căn cứ để phát sinh hiệu lực theo quy đinh tại Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015. Tuy nhiên, bà L đã giao đất cho bà C sử dụng từ ngày 01/7/2018 và bà C đã được cập nhật chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất ngày 21/8/2018. Đến ngày 24/5/2022 bà C đã chuyển nhượng thửa đất này cho bà Lê Thi Út M2, bà Út M2 đã được cập nhật chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất ngày 30/5/2022. Tại thời điểm bà C chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Út M2 thì quyền sử dụng đất thửa 79 không bị tranh chấp, đất do bà C sử dụng bằng hình thức cho ông Nguyễn Văn T3 thuê nên có căn cứ xác định bà Út M2 là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngay tình nên được pháp luật bảo vệ theo Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015. Măt khác, ngày 09/6/2022 bà Út M2 và chồng là ông T1 đã thế chấp quyền sử dụng đất thửa 79 để đảm bảo cho khoản vay của M2 và ông T1 tại Ngân hàng B2, hợp đồng thế chấp này đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 09/6/2022 (trước khi Tòa án thụ lý vụ án).

[5.9] Từ những nhận định trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà L về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với bà Út M2 được xác lập ngày 24/5/2022 đối với thửa đất 79 và không có căn cứ để hủy viêc chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất của M2 đối với thửa đất 79.

[5.10] Về giải quyết hậu quả của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với bà C được xác lập ngày 01/7/2018. Căn cứ Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay xác lập ngày 01/7/2018 giữa bà L với bà C chưa đủ cơ sở phát sinh hiệu lực, lẽ ra cần buộc bà C và ông G phải trả lại thửa đất 79 cho bà L. Tuy nhiên, như nhận định tại phần trên do giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với bà Út M2

đối với thửa đất 79 được pháp luật bảo vệ theo Điều 133 Bộ luật dân sự nên không chấp nhận yêu cầu đòi lại thửa đất 79 của bà L. Tại phiên tòa phúc thẩm bà L trình bày trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu đòi lại đất thì bà L yêu cầu bà C và ông G phải trả 60% cho bà L giá trị quyền sử dụng đất còn thiếu lại theo giá mà bà C đã chuyển nhượng lại cho bà Út M2 ngày 24/5/2022. Xét thấy, bà L yêu cầu hủy hợp đồng và yêu cầu trả lại đất là yêu cầu lớn, tuy nhiên do bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình theo quy định tai Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 nên bà L yêu cầu bà C phải trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ lại theo giá mà bà C đã chuyển nhượng đất cho bà Út M2 là có căn cứ chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông G trình bày số tiền nhận 100.000.000đồng nhận chuyển nhượng đất của bà L là tiền chung của bà C và ông G, khi chuyển nhượng đất cho bà Út M2 được 1,3 tỷ đồng thì bà C và ông G cùng sử dụng chung số tiền này. Do đó, cần buộc ông G và bà C phải liên đới trả cho bà L 60% giá trị quyền sử dụng đất còn thiếu lại.

[5.11] Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với bà Út M2 được chứng thực ngày 24/5/2022 thể hiện giá chuyển nhượng là 1.300.000.000đồng. Như nhận định tại phần trên, bà C chỉ mới trả được cho bà L 40% giá trị của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, còn lại 60% giá trị của hợp đồng bà C chưa trả cho bà L. Do đó, số tiền bà C và ông Giàu C4 nghĩa vụ trả cho bà L là 1.300.000.000đồng x 60% = 780.000.000đồng.

Bà C đã chết ngày 04/4/2024 nên cần buộc ông G và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà C gồm: ông G, Lê Thành C1, Lê Thị Cẩm N phải liên đới trả cho bà L số tiền 780.000.000đồng.

[6] Về chi phí tố tụng là 23.700.000đồng: do yêu cầu khởi kiện của bà L được chấp nhận một phần nên bà L và bà C, ông G mỗi bên phải chịu ½ chi phí tố tụng là 11.850.000đồng, số tiền bà L đã nộp đủ và chi xong.

Do đó, buộc ông G, ông C1, bà Cẩm N phải liên đới trả cho bà L số tiền 11.850.000đồng.

[7] Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Út M2, ông T1 với Ngân hàng B2 đối với thửa đất 79 các đương sự không có yêu cầu nên án sơ thẩm không xem xét là có căn cứ.

[8] Từ những nhận định trên có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà L, ông T, bà P1, chấp nhận đề nghị của kiểm sát viên, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: bà L, được miễn án phí do là người cao tuổi; ông G, ông C1, bà Cẩm N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải hoàn trả cho bà L là 35.200.000đồng và 300.000đồng đối với yêu cầu công nhận hiệu của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận. Tuy nhiên, ông G được miễn án phí nên ông C1 và bà Cẩm N phải chịu án phí là 23.666.000đồng.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: bà L, ông T, bà P1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo bà L, ông T, bà P1;

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 22 tháng 05 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ, tỉnh Long An.

Căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 165, 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; các điều 122, 124, 129, 132, 133, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 166, 167, 188, 203 luật đất đai năm 2013, Điều 26, Điều 29, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất" giữa bà Trần Thị L đối với Trần Thị C, tuyên bố:

1.1. Vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 23/7/2018 giữa bà Trần Thị L, ông Trần Văn B1 với bà Trần Thị C được Ủy ban nhân dân xã M chứng thực ngày 23/7/2018 đối với thửa đất thửa đất số 79, tờ bản đồ 8, tọa lạc ấp B, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị L buộc bà Trần Thị C và ông Lê Văn G trả lại thửa đất số 79, tờ bản đồ số 8, diện tích 5.997m^2, loại đất lúa, tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu của và Trần Thị L về việc hủy chỉnh lý biến động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đ tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Trần Thị L được chỉnh lý cho bà Trần Thị C ngày 21/8/2018 và chỉnh lý cho bà Lê Thị Út M1 ngày 30/5/2022.

1.4. Không chấp nhận yêu cầu của và Trần Thị L về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/5/2022 giữa bà Trần Thị C và bà Lê Thị Út M1 đối với thửa đất số 79, tờ bản đồ 8, tọa lạc ấp B, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An được công chứng tại Văn phòng C5 ngày 24/5/2022.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà Trần Thị C là ông Lê Văn G, ông Lê Thành C1 và bà Lê Thị Cẩm N về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập bằng giấy viết tay ngày 01/7/2018 giữa bà Trần Thị L với bà Trần Thị C đối với thửa đất đất số 79, tờ bản đồ 8, tọa lạc ấp B, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc ông Lê Văn G và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị C gồm ông Lê Văn G, ông Lê Thành C1 và bà Lê Thị Cẩm N phải liên đới hoàn trả cho bà Trần Thị L số tiền 780.000.000đồng.

4. Về chi phí tố tụng tổng cộng là 23.700.000đồng. Bà Trần Thị L, ông G và bà những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Trần Thị C mỗi bên phải chịu là

11.850.000đồng. Số tiền này bà L đã nộp và chi xong. Do đó, buộc ông Lê Văn G và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Trần Thị C gồm ông Lê Văn G, ông Lê Thành C1 và bà Lê Thị Cẩm N phải liên đới hoàn trả cho bà Trần Thị L số tiền 11.850.000đồng.

5. Kể từ khi có đơn yêu cầu thì hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, bên có nghĩa vụ thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự, tương ứng với thời gian chưa thi hành.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Bà Trần Thị L, ông Lê Văn G được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lê Thành C1 và bà Lê Thị Cẩm N phải liên đới nộp 23.466.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho bà L và 200.000đồng đối với yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận.

Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí ông Lê Thành C1 và bà Lê Thị Cẩm N đã nộp là 600.000đồng theo các Biên lai thu số 0005065 và số 0005065 cùng ngày 25/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Huệ, tỉnh Long An. Ông C1 và bà Cẩm N phải liên đới nộp tiếp số tiền là 23.066.000đồng.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà L, ông T, bà P1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông T, bà P1 mỗi người 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0005103, 0005104 cùng này 03/6/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Huệ, tỉnh Long An.

8. Về quyền và nghĩa vụ thi hành án: trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
-Tòa phúc thẩm TANDTC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 2 - Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trịnh Thị Phúc