

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 429/2022/DS-PT.

Ngày: 29-12-2022

V/v: “Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng  
tặng cho quyền sử dụng đất và huỷ chỉnh lý  
giấy chứng nhận và hoán đổi quyền sử dụng đất,  
hủy hợp đồng thế chấp”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

**Các Thẩm phán:** 1. Ông Nguyễn Văn Thu  
2. Ông Đặng Văn Nhữn

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Mai Yên Khanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Mỹ Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 12 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 431/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2022 về việc “Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và huỷ chỉnh lý giấy chứng nhận và hoán đổi quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng thế chấp”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 143/2022/DS-ST ngày 24 tháng 08 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 459/2022/QĐ-PT ngày 21 tháng 11 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 377/2022/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1941.

**Địa chỉ:** ấp B, xã T, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An.

**Người đại diện theo uỷ quyền của bà T:** ông Đoàn Nguyễn Chí T, sinh năm 1979; Địa chỉ: số 136/17 khu vực 2, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. (Theo văn bản uỷ quyền số 926 ngày 17/01/2020 của Văn phòng công chứng Trần Văn C).

**Bị đơn:** Bà Lâm Thị N, sinh năm 1973.

**Địa chỉ:** ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

**Người đại diện theo uỷ quyền của bà Lâm Thị N:** ông Phạm Quốc S, sinh năm 1981.

Địa chỉ: số 321/5/5 đường Chiến Lược, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo văn bản ủy quyền ngày 28/9/2022)

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

1. Ông Nguyễn Tân L, sinh năm 1970; Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An.

2. Ủy ban nhân dân xã T.

Người đại diện theo pháp luật: ông Lâm Quốc K. Chức vụ: Chủ tịch.

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện Đ, Long An.

3. Ủy ban nhân dân huyện Đ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Trường C - Chức vụ: Chủ tịch.

Địa chỉ: khu B, thị trấn H, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An.

4. Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - chi nhánh Long An.

Trụ sở: số 123-125-127 Hùng Vương, phường 2, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Tuấn B - Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Bằng: Ông Trừ Văn Tuấn A - Chức vụ Giám đốc phòng giao dịch H. (Theo văn bản ủy quyền số 109/2022/UQ ngày 21/3/2022)

*Người kháng cáo:* Bị đơn bà Lâm Thị N

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Trong đơn khởi kiện ngày 03/7/2020, đơn kiện bổ sung ngày 23/5/2022 và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị T do ông Đoàn Nguyễn Chí T đại diện trình bày: Bà Nguyễn Thị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/8/1997 tại thửa đất số 128 diện tích 337m<sup>2</sup>; thửa 127 diện tích 4013m<sup>2</sup>, thửa số 90 diện tích đất 3.847m<sup>2</sup>. Năm 2008, bà Lâm Thị N (con nuôi của bà) có mua của bà T diện tích đất tại thửa số 90 do bà T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nhưng quyền sử dụng đất này của các anh em bà T giao cho bà T được đứng tên). Ngày 21/02/2008, bà T có đến UBND xã T ký thủ tục tặng cho bà Lâm Thị N để hợp thức hóa việc bà Nga nhận chuyển nhượng diện tích đất 3.847m<sup>2</sup>, thửa đất số 90, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại xã T. Do chỗ mẹ con nên bà T có chỉ ranh giới phần đất bán cho bà Nga tại thửa 90 mà không đo đạc thực tế, vì tin tưởng và không hiểu biết số thửa đất nên bà T đưa giấy chứng nhận cho bà Nga thuê dịch vụ làm giấy tờ, bà T có ký hợp đồng cho bà Nga theo yêu cầu của người làm hồ sơ. Sau khi ký tặng cho bà Nga diện tích đất nêu trên, bà Nga xây dựng nhà ở và quản lý sử dụng đất tại thửa số 90. Đối với diện tích đất còn lại, bà T tiếp tục quản lý, sử dụng tại thửa 127 và thửa 128, nhưng trên thửa đất 128 Nhà nước có xây dựng một căn nhà tình nghĩa cho bà T vào năm 2000. Tuy nhiên, thời gian gần đây bà T phát hiện bà Nga có ý định chuyển nhượng cho người khác thửa đất số 128, 127 của bà T. Khi nhờ cán bộ địa chính đo đất kiểm tra thì phát hiện phần đất bà T đang sinh sống và quản lý tại thửa 128, 127 do bà Nga đang đứng tên giấy chứng nhận theo hợp đồng tặng cho vào năm 2008. Sau đó, bà T tìm hiểu thì biết được phần đất bà T tặng cho bà Nga vào năm 2008 bà

T còn đứng tên, phần đất tại thửa 128, 127 của bà T có căn nhà tình nghĩa thì bà Nga đang đứng tên. Bà T nhiều lần yêu cầu bà Nga hoán đổi lại nhưng bà Nga không đồng ý. Nay bà T khởi kiện với yêu cầu:

- Vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Nguyễn Thị T và bà Lâm Thị N được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực số 209 ngày 21/02/2008 đối với diện tích đất 4.350m<sup>2</sup> thuộc các thửa 127, 128, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An là do nhầm lẫn.

- Huỷ, chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Lâm Thị N đứng tên số AM 595144 ngày 10/4/2008 tại thửa 128 diện tích 337m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận số AM 595143 ngày 10/4/2008 tại thửa 127 diện tích 4013m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Huỷ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 79/2018/HĐTC/PGD ngày 27/8/2018 giữa Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt với bà Lâm Thị N, ông Nguyễn Tân L.

- Bà T tự nguyện chuyển nhượng lại cho bà Lâm Thị N đứng tên diện tích đất 3.847m<sup>2</sup> (diện tích đo thực tế 4217m<sup>2</sup>, loại đất BHK) thuộc thửa đất số 90, tờ bản đồ số 22 tại ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Bà T được kê khai, đăng ký đứng tên thửa đất số 127, diện tích đo thực tế 4.285m<sup>2</sup> và thửa đất số 128, diện tích đo thực tế 337m<sup>2</sup> cùng tờ bản đồ số 22 tại ấp B, xã T, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An.

*Bị đơn bà Lâm Thị N trình bày:* Bà Nga là con nuôi của bà T. Nguồn gốc đất tại các thửa đất số 127 và 128 mà bà T tranh chấp với bà Nga là do bà Nga mua lại từ phần thừa hưởng của các cậu, dì (anh em của bà T) theo giấy tay ngày 03/12/2007. Do phần thừa hưởng của các anh chị được bà T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 25/8/1997 nên 05 chi trong gia đình thống nhất bán lại cho bà Nga, khi làm thủ tục chuyển quyền thì bà Nga và bà T thống nhất khai là mẹ tặng cho con để không phải đo đạc lại và không nộp thuế. Từ đó, bà T ký hợp đồng tặng cho bà Nga diện tích đất 4.350m<sup>2</sup> thuộc các thửa 127 và 128, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực số 209 ngày 21/02/2008. Từ hợp đồng này, Ủy ban nhân dân huyện Đ đã cấp cho bà Nga giấy chứng nhận số AM 595144 ngày 10/4/2008 tại thửa đất số 128 diện tích 337m<sup>2</sup> và giấy chứng nhận số AM 595143 ngày 10/4/2008 tại thửa 127 diện tích 4013m<sup>2</sup>. Bà Nga đã quản lý và sử dụng các thửa đất số 127, 128 ổn định từ năm 2008 đến nay, không có ai tranh chấp.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu bà Nga trả lại hai thửa đất số 127 và 128, cùng tờ bản đồ số 22, đất tọa lạc tại xã T, huyện Đ thì bà Nga không đồng ý. Đối với diện tích đất thuộc một phần thửa đất số 90 tại vị trí nhà bà Nga đang ở, vì bà T đã cho bà Nga xây nhà và trồng cây từ năm 2008 đến nay nên bà Nga không đồng ý trả cho bà T.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

1. Ông Nguyễn Tân L trình bày: ông Lộc là chồng hợp pháp của bà Lâm Thị N, ông thống nhất lời trình bày của bà Nga.

2. UBND xã T do ông Lâm Quốc K đại diện trình bày tại Văn bản số 626/CV-UBND ngày 06/9/2021 như sau: Ủy ban nhân dân xã T xác định việc chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 209 ngày 21/02/2008 giữa bà Nguyễn Thị T và bà Lâm Thị N đối với diện tích đất 4.350m<sup>2</sup> thuộc các thửa đất số 127, 128 cùng tờ bản đồ số 22, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An là đúng trình tự, thủ tục theo qui định pháp luật. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đ xem xét, giải quyết tranh chấp theo đúng qui định pháp luật và xin vắng mặt.

3. Ủy ban nhân dân huyện Đ do ông Lê Trường C đại diện trình bày tại văn bản số 13073/UBND-NC ngày 29/9/2021, như sau: Ngày 10/4/2008, UBND huyện Đ đã cấp cho bà Lâm Thị N giấy chứng nhận số AM 595144 ngày 10/4/2008 tại thửa 128 diện tích 337m<sup>2</sup>; giấy chứng nhận số AM 595143 ngày 10/4/2008 tại thửa 127 diện tích 4013m<sup>2</sup> là căn cứ vào hợp đồng tặng cho của Ủy ban nhân dân xã T chứng thực số 209 ngày 21/02/2008, việc cấp giấy trên là đúng trình tự, thủ tục. Nay Ủy ban nhân dân huyện Đ đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng qui định pháp luật và xin được vắng mặt.

4. Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt do ông Trừ Văn Tuấn A đại diện trình bày: Ngày 27/8/2018, bà Lâm Thị N cùng chồng là ông Nguyễn Tân L có ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Long An - Phòng giao dịch H để vay số tiền 150.000.000đồng. Đến ngày 10/9/2021, bà Nga, ông Lộc đã trả nợ hết cho Ngân hàng và vay lại số tiền 150.000.000đồng. Để đảm bảo số tiền vay, ông Lộc bà Nga có thể chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 127, 128 tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại xã T theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 79/2018/HĐTC/PGD ngày 27/8/2018. Hiện nay, bà Nga và ông Lộc vẫn còn nợ Ngân hàng số tiền 150.000.000đồng. Do khoản vay chưa đến hạn (ngày 10/2/2024 mới đến hạn trả nợ) nên Ngân hàng không có yêu cầu gì đối với bà Nga, ông Lộc.

Nay trước các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì Ngân hàng xác định tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền đúng theo qui định pháp luật. Trường hợp, Tòa án có căn cứ chấp nhận các yêu cầu của nguyên đơn thì Ngân hàng sẽ khởi kiện ông Lộc, bà Nga trong vụ án khác và xin vắng mặt.

Vụ án được Tòa án nhân dân huyện Đ tiến hành hòa giải nhưng các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 143/2022/DS-ST ngày 24/08/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã tuyên:

Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 227, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng các Điều 8, Điều 11, Điều 126, tại khoản 1, 2 Điều 423, Điều 425 Điều 163, Điều 166, Điều 185 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T đối với bà Lâm Thị N, ông Nguyễn Tân L.

1.1. Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân xã T chứng thực số 209 ngày 21/02/2008 giữa bà Nguyễn Thị T và bà Lâm Thị N.

1.2. Huỷ, chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Lâm Thị N đứng tên số AM 595144 ngày 10/4/2008, giấy chứng nhận số AM 595143 ngày 10/4/2008.

2. Ghi nhận việc bà Nguyễn Thị T hoán đổi trả lại cho bà Lâm Thị N, ông Nguyễn Tân L quyền sử dụng đất diện tích đất 3.847m<sup>2</sup> (đo thực tế 4217m<sup>2</sup>, đất BHK) thuộc thửa đất số 90, tờ bản đồ số 22 tại ấp B, xã T, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An. Bà Nguyễn Thị T và bà Lâm Thị N có quyền và nghĩa vụ ký các thủ tục hoán đổi để bà Lâm Thị N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 3.847m<sup>2</sup> (diện tích đo thực tế 4217m<sup>2</sup>, đất BHK) theo quy định pháp luật.

3. Huỷ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 79/2018/HĐTC/PGD ngày 27/8/2018 giữa Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt với bà Lâm Thị N, ông Nguyễn Tân L. Buộc Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt có nghĩa vụ giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lâm Thị N đứng tên số AM 595144; số AM 595143 ngày 10/4/2008 để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận tại thửa đất 127, 128 tờ bản đồ số 22 cho bà T.

Trường hợp Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt với bà Lâm Thị N, ông Nguyễn Tân L không thỏa thuận được phương án trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết ngày 10/9/2021 và Hợp đồng thế chấp số 79/2018/HĐTC/PGD ngày 27/8/2018 thì Ngân hàng được quyền khởi kiện Lâm Thị N, ông Nguyễn Tân L trong vụ án dân sự khác.

4. Bà Nguyễn Thị T được liên hệ Cơ quan thi hành án dân sự và cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký đứng tên thửa 127 diện tích 4285m<sup>2</sup>, loại đất BHK; thửa 128 diện tích 337m<sup>2</sup>, là đất ONT, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An;

Vị trí thửa đất 127, 128 bà Nguyễn Thị T kê khai đăng ký có vị trí, diện tích theo Mạnh trích đo số 380/2021 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ phê duyệt ngày 04/10/2021.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án đối với các đương sự.

Ngày 26/8/2022 bị đơn bà Lâm Thị N kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo, các bên đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án và xác định không cung cấp thêm chứng cứ mới.

Nguyên đơn do ông Đoàn Nguyễn Chí T đại diện trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nga. Ngoài ra, nguyên đơn đề nghị tòa giao toàn bộ các cây trồng có trên thửa đất số 127, 128 cho nguyên đơn tiếp tục quản lý và sử dụng, nguyên đơn đồng ý thoái hoàn lại toàn bộ giá trị cây trồng có trên đất theo kết quả định giá cho bà Nga là 51.520.000đồng.

Bị đơn do ông Phạm Quốc S đại diện trình bày: Việc bà T ký hợp đồng tặng quyền sử dụng đất là phù hợp với quy định của pháp luật, bà T là người biết chữ nên khi tặng cho thửa đất số 127, 128 là không thể nào nhầm lẫn. Bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T là ảnh hưởng đến quyền lợi của bà Nga. Do đó, đề nghị Tòa không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Nguyễn Tân L trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của ông Sơn đại diện bà Nga, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - chi nhánh Long An so ông Trù Văn Anh Tuấn Anh đại diện trình bày: Ngân hàng không có ý kiến tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về thủ tục: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Kháng cáo của bà Lâm Thị N thấy rằng: Các thửa đất số 127, 128, 90 cùng tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An có nguồn gốc là đất thân tộc do bà T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1997 bà T được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 03/12/2007, bà Nga có nhận chuyển nhượng khoảng 50 cao đất với giá 100.000.000 đồng của các anh chị em ruột của bà T gồm các ông bà Nguyễn Văn Đón, Nguyễn Thị Chúc, Nguyễn Thị Rút, Nguyễn Văn Nỗ và Nguyễn Minh Châu. Do đất bà T đứng tên nên khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất để không phải thực hiện nghĩa vụ đóng thuế thì bà T đã lập Hợp đồng tặng cho bà Nga ngày 21/02/2008 có nội dung bà T tặng cho bà Nga diện tích đất 4.350m<sup>2</sup> thuộc thửa 127, 128 cùng tờ bản đồ số 22. Bà Nga đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 127, 128 cùng năm ngày 10/4/2008.

Tại Giấy sang nhượng đất (giấy tay) ngày 03/12/2007 không ghi cụ thể số thửa, vị trí đất và không có chữ ký của bà Nga nên không thể xác định được vị trí thửa đất mà bà Nga nhận chuyển nhượng là thửa nào. Tuy nhiên, theo lời trình bày của bà Nguyễn Thị Chúc là người còn sống duy nhất trong những người bán đất cho bà Nga tại “Đơn xin xác nhận đất” ngày 04/7/2022 xác định vị trí đất là căn nhà ở hiện tại của bà Lâm Thị N đang ở, đất còn lại bà T đang ở là để thờ cúng ông bà cha mẹ.

Xét thấy, lời trình bày của bà Chúc phù hợp với lời trình bày của bà T do không hiểu biết về vị trí thửa đất nên khi giao hồ sơ cho bà Nga đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà T đã không kiểm tra mà đã ký hợp đồng tặng cho thửa đất số 127 và 128 cho bà Nga là nhầm lẫn, vì thực tế phải là thửa đất số 90.

Năm 2000, bà T đã được Nhà nước xây dựng 01 căn nhà tình nghĩa trên thửa đất số 128 và trên thửa đất số 90 thì có căn nhà của bà Nga xây dựng và sử dụng ổn định từ năm 2008 đến nay. Theo bà Nga trình bày tại Biên bản lấy lời khai ngày 04/4/2022 *“tại thửa 128 mà tôi đang đứng tên giấy chứng nhận có căn nhà cấp 4 của bà T đang sinh sống, lúc mua tôi không biết có nhà bà T trên thửa 128”* và tại Bản tự khai ngày 11/6/2021 thể hiện nội dung *“ngay cả khi tiến hành làm nhà để ở cũng chính má tôi chỉ chỗ để làm nhà chứ tôi cũng không biết ranh giới đất tôi ở đâu”*. Như vậy, có cơ sở xác định có sự nhầm lẫn về vị trí thửa đất hai bên sử dụng như bà T trình bày là đúng. Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T là có căn cứ, kháng cáo của bà Nga không có cơ sở chấp nhận.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn tự nguyện thoái hoàn giá trị cây trồng trên đất cho bị đơn với số tiền tổng cộng là 51.520.000 đồng, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đề nghị HĐXX: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lâm Thị N. Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### **[1] Về thủ tục:**

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Lâm Thị N được làm đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, nên được xem xét giải quyết theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án và giải quyết vụ án là phù hợp theo quy định tại Điều 26, Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về việc vắng mặt của đương sự: Ủy ban nhân dân xã T do ông Lâm Quốc K đại diện theo pháp luật và Ủy ban nhân dân huyện Đ do ông Lê Trường C đại diện theo pháp luật đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Lâm Thị N về việc không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T.

[2.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận nguồn gốc các thửa đất số 127 và 128, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 4.350m<sup>2</sup> (diện tích đo thực tế 4.622m<sup>2</sup>) là của bà T được Ủy ban nhân dân

huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/8/1997. Ngày 21 tháng 02 năm 2008, bà T ký hợp đồng tặng quyền sử dụng đất cho bà Nga đối với các thửa đất số 127 và 128, cùng tờ bản đồ số 22, được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực hợp đồng số 209, đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T cho rằng việc ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là ký để hợp thức hóa thủ tục của bà Lâm Thị N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ phần đất thừa hưởng của 05 chi trong dòng họ đối với diện tích đất 3.847m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 90, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An, việc bà Nga được đăng ký đứng tên diện tích đất 4.350m<sup>2</sup> thuộc các thửa đất số 127, 128 của bà T là nhằm lẫn, không đúng với ý chí của bà T khi thực hiện việc chuyển nhượng.

[2.3] Bị đơn bà Lâm Thị N xác định: Bà Nga là con nuôi của bà T, nguồn gốc đất tranh chấp tại các thửa đất số 127, 128 là do bà Nga mua lại phần thừa hưởng của cậu, dì (05 chi trong dòng họ là em ruột của bà T) theo giấy tay bán đất ngày 03/12/2007, nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà T đứng tên. Từ đó, bà T lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Nga được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 21/02/2008 là để hợp thức hóa việc mua bán đất trên là đúng với ý chí, nguyện vọng của bà T. Hiện nay, do bà T lớn tuổi, bị người khác tác động nên đổi ý. Đối với diện tích đất 3.847m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 90, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại xã T, huyện Đ là của bà T đứng tên, nhưng hiện nay bà Nga đã xây dựng nhà và trồng cây trên đất là theo ý kiến và chỉ định của bà T, không phải tặng cho nhầm đất. Nên bà Nga không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T.

[2.4] Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/12/2020 và kết quả đo đạc thể hiện: Vị trí, diện tích đất tranh chấp do bà Nga đứng tên tại thửa đất số 127, diện tích đo thực tế 4.285m<sup>2</sup>, loại đất BHK không có tài sản trên đất; thửa đất số 128 diện tích đo thực tế 337m<sup>2</sup>, loại đất ONT có 01 căn nhà tình nghĩa của bà T được xây dựng từ năm 2000, hiện bà T vẫn đang ở; thửa đất số 90, diện tích đo thực tế 4.217m<sup>2</sup>, loại đất BHK do bà T đứng tên có 01 căn nhà được xây dựng kiên cố và cây trồng trên đất là của bà Nga xây dựng trên gần hết thửa đất.

[2.5] Theo giấy tay do bà Nga cung cấp ghi ngày 03/12/2007 thể hiện: năm 2007 bà Nga có mua 50 cao đất của 05 chi của bà T (là anh, em ruột bà T). Những người này đã chết 04 chi, chỉ còn bà Nguyễn Thị Chúc là còn sống. Xét giấy tay bán đất ngày 03/12/2007 thể hiện nội dung: các ông, bà Nguyễn Thị Chúc (sống), Nguyễn Minh Châu (chết), Nguyễn Văn Nỗ (chết), Nguyễn Văn Đón (chết), Nguyễn Thị Rút (chết) có bán cho bà Nga khoảng 50 cao đất với giá 100.000.000 đồng nhưng không ghi cụ thể số thửa, vị trí đất và không có chữ ký của bà Nga nên giấy tay này là không rõ ràng, không thể xác định được vị trí thửa đất mà bà Nga nhận chuyển nhượng là thửa nào. Căn cứ vào lời trình bày ngày 04/7/2022 của bà Nguyễn Thị Chúc (người duy nhất còn sống) có nội dung: Bà Chúc là em bà T, bà Chúc cùng 04 chi (đã chết) có bán cho bà Nga khoảng 50 cao đất là ngay vị trí hiện nay bà Nga có xây dựng nhà kiên cố (thửa đất số 90

diện tích đo thực tế 4.217m<sup>2</sup>). Theo lời trình bày của người làm chứng ông Võ Văn Cường (là cháu sống ở gần khu đất tranh chấp) xác nhận tại phiên tòa sơ thẩm như sau: năm 2007, 05 chỉ trong dòng họ có bán cho bà Nga khoảng 50 cao đất trong các thửa đất do bà T đứng tên, do người dân không hiểu biết về sổ thửa nên chỉ theo khu đất, vị trí đất bán, vị trí đất này nay xác định là phần đất của bà Nga đang cất nhà ở (thửa đất số 90). Xét lời trình bày của bà Chúc là phù hợp với lời trình bày của ông Cường, phù hợp với lời trình bày của bà T không có tặng cho bà Nga các thửa đất số 127, 128 và căn nhà tình nghĩa được xây dựng trên đất từ năm 2000. Do bà T không hiểu biết về vị trí thửa đất nên khi giao hồ sơ cho bà Nga đi làm thủ tục, bà T không kiểm tra và đã ký tặng cho bà Nga các thửa 127, 128 là có sự nhầm lẫn.

Từ những phân tích trên: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T là có căn cứ và phù hợp với quy định tại Điều 163, Điều 166, Điều 185, Điều 423 và Điều 425 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Đồng thời, việc bà T tự nguyện hoán đổi lại cho bà Lâm Thị N diện tích đất 3.847m<sup>2</sup> (diện tích đo thực tế là 4.217m<sup>2</sup>) thuộc thửa đất số 90, tờ bản đồ số 22 tại xã T, huyện Đ là phù hợp với việc chuyển nhượng và quá trình sử dụng đất trên thực tế nên cần ghi nhận.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện nguyên đơn đồng ý thoái hoàn lại toàn bộ giá trị cây trồng có trên đất theo kết quả định giá cho bà Nga với số tiền 51.520.000đồng. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn và phù hợp nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5] Đề nghị của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có căn cứ chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lâm Thị N phải chịu án phí theo Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

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

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH**

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lâm Thị N.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 143/2022/DS-ST ngày 24/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 148, Điều 227, Điều 271, Điều 273, Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 8, Điều 11, Điều 126, Điều 163, Điều 166, Điều 185, khoản 1, 2 Điều 423, Điều 425, Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T đối với bà Lâm Thị N, ông Nguyễn Tân L.

1.1. Huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân xã T chứng thực số 209 ngày 21/02/2008 giữa bà Nguyễn Thị T và bà Lâm Thị N.

1.2. Huỷ chỉnh lý biến động từ bà Nguyễn Thị T sang tên bà Lâm Thị N ngày 24/03/2008 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1001QSĐĐ/0704-LA do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho bà Nguyễn Thị T ngày 25/8/1997.

1.3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số AM 595144 và số AM 595143 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho bà Lâm Thị N cùng ngày 10/4/2008.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị T đồng ý hoán đổi trả lại cho bà Lâm Thị N, ông Nguyễn Tân L diện tích đất đo thực tế 4.217m<sup>2</sup>, loại đất BHK, thuộc thửa đất số 90, tờ bản đồ số 22 tại ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

2.1. Bà Nguyễn Thị T được tiếp tục quản lý và sử dụng thửa đất số 127 diện tích đo thực tế 4.285m<sup>2</sup>, loại đất BHK; thửa đất số 128, diện tích đo thực tế là 337m<sup>2</sup>, loại đất ONT cùng toàn bộ nhà, vật kiến trúc và cây trồng có trên đất, cùng tờ bản đồ số 22, ấp B, xã T, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An.

2.2. Bà Lâm Thị N, ông Nguyễn Tân L được tiếp tục quản lý và sử dụng diện tích đất 3.847m<sup>2</sup> (diện tích đo thực tế 4.217m<sup>2</sup>), loại đất BHK, thuộc thửa đất số 90, tờ bản đồ số 22, ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

2.3. Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo quy định của pháp luật. Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào quyết định của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Trường hợp bên có nghĩa vụ thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

2.4. Buộc Ngân hàng TMCP Bru điện Liên Việt có nghĩa vụ giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lâm Thị N đứng tên số AM 595144; số AM 595143 ngày 10/4/2008 để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận tại các thửa đất số 127 và 128, cùng tờ bản đồ số 22, tại xã T, huyện Đ cho bà Nguyễn Thị T.

3. Huỷ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 79/2018/HĐTC/PGD ngày 27/8/2018 giữa Ngân hàng TMCP Bru điện Liên Việt với bà Lâm Thị N, ông Nguyễn Tân L đối với thửa đất số 127, diện tích 4.285m<sup>2</sup>, loại đất BHK; thửa đất số 128, diện tích 337m<sup>2</sup>, loại đất ONT, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An.

4. Vị trí, tứ cận đất tranh chấp theo Mảnh trích đo số 380/2021 của Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ phê duyệt ngày 04/10/2021.

5. Buộc bà Nguyễn Thị T trả cho bà Lâm Thị N và ông Nguyễn Tân L toàn bộ giá trị cây trồng có trên đất theo kết quả định giá với số tiền 51.520.000đồng.

6. Về chi phí thẩm định, định giá: Tổng chi phí là 37.000.000đồng. Buộc bà Lâm Thị N, ông Nguyễn Tân L phải liên đới chịu toàn bộ. Số tiền này bà Nguyễn Thị T đã tạm nộp xong, do đó bà Lâm Thị N, ông Nguyễn Tân L phải liên đới trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền là 37.000.000đồng.

7. Khi án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành hoàn tất số tiền trên, thì người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Lâm Thị N, ông Nguyễn Tân L phải liên đới chịu án phí 600.000đồng.

9. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lâm Thị N phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Nga đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0011670 ngày 26/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

10. Các phần Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

11. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự. /.

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đ
- Chi cục THADS huyện Đ
- Các đương sự;
- Lưu HS, lưu án văn.

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

**Phùng Thị Cẩm Hồng**

