

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 1067/2026/DS-PT

Ngày: 20-08-2026

V/v “**Tranh chấp hợp đồng quyền
sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận
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: Ông Đinh Tiền Phương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Phương

Bà Hoàng Thị Thúy Lành

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thư Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Phát - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 20 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 432/2026/TLPT-DS ngày 28 tháng 5 năm 2026 về việc “**Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất**”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2026/DS-ST ngày 16 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 328/2026/QĐ-PT ngày 15/6/2026, Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số 41/2026/QĐ-PT ngày 19/6/2026 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa phúc thẩm số 149/TB-TA ngày 27 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1942; Địa chỉ: Ấp N, xã P, tỉnh Tây Ninh.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà H là ông Ngô Viết K, sinh năm 1969; Địa chỉ: Ấp L, xã M, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông K gồm:

- Bà Nguyễn Thụy Thùy T, sinh năm 1997; Địa chỉ liên hệ: Số B H, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

- Ông Nguyễn Gia H1, sinh năm 1997; Địa chỉ liên hệ: Số B ấp L, xã M, tỉnh Tây Ninh. (Có mặt)

(Cùng theo văn bản ủy quyền ngày 24/7/2026)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Ngô Viết K là Luật sư Ngô Duy P – Công ty L3 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H. (Có mặt)

2. *Bị đơn*: Bà Đỗ Thị Mỹ L, sinh năm: 1968; Địa chỉ: Ấp N, xã P, tỉnh Tây Ninh. (Có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà L có bà Nguyễn Thị Thùy D, sinh năm: 1998; Địa chỉ liên lạc: Số B L, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo văn bản ủy quyền 000067 ngày 05 tháng 01 năm 2026). (Có mặt)

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

- Văn phòng C2 (tên cũ: Phòng C3, tỉnh Long An); Địa chỉ: Số B, đường N, Tổ I, ấp D, xã C, tỉnh Tây Ninh. (Vắng mặt)

- Ông Đặng Văn H2, sinh năm: 1962; (Có mặt)

- Bà Nguyễn Thị O, sinh năm: 1962;

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã M, tỉnh Tây Ninh;

Người đại diện theo ủy quyền của ông H2, bà O có anh Cao Văn Đ, sinh năm: 2000; địa chỉ liên lạc: Số A, đường T, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh. Hộ Khẩu thường trú: Số B, tổ A, ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh. (Theo văn bản ủy quyền ngày 12 tháng 8 năm 2025). (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H2, bà O là Luật sư Trương Thị Minh T1 của Công ty L4, thuộc đoàn luật sư thành phố H. (Có mặt)

- Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm: 1936 (chết năm 2024);

- Chị Đoàn Thị Thu N, sinh năm: 1990; (Vắng mặt)

- Chị Đoàn Thị Thu K1, sinh năm: 1996; (Vắng mặt)

- Anh Đoàn Văn Tấn C, sinh năm: 2005; (Vắng mặt)

(Ông Đoàn Văn K2, chết năm 2015 là chồng của bà L, con của bà Nguyễn Thị H3, cha của Đoàn Thị Thu N, Đoàn Thị Thu K1 và Đoàn Tấn C)

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã P, tỉnh Tây Ninh.

- Ông Đoàn Văn H4, sinh năm: 1956; (Có mặt)

- Bà Lương Thị N1, sinh năm: 1962; (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã P, tỉnh Tây Ninh.

- Ông Nguyễn Văn C1, sinh năm: 1959; (Vắng mặt)

- Bà Đinh Thị Đ1, sinh năm: 1963; (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã P, tỉnh Tây Ninh.

- Ông Nguyễn Văn G, sinh năm: 1964; Địa chỉ: Ấp N, xã P, tỉnh Tây Ninh. (Có mặt)

- Thi hành án dân sự tỉnh T; địa chỉ: Số B đường T, khu phố B, phường T, tỉnh Tây Ninh. (Vắng mặt)

- Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An người kế thừa quyền và nghĩa vụ của Ủy ban nhân dân huyện C là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P, tỉnh Tây Ninh; Địa chỉ: Ấp L, xã P, tỉnh Tây Ninh. (Vắng mặt)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị H3 gồm:

1. Ông Đoàn Văn D1, sinh năm: 1959; Địa chỉ: Ấp N, xã P, tỉnh Tây Ninh. (Vắng mặt)

2. Ông Đoàn Văn T2, sinh năm: 1961; Địa chỉ: Ấp N, xã P, tỉnh Tây Ninh. (Vắng mặt)

3. Bà Đoàn Thị M, sinh năm: 1972; Địa chỉ: Ấp N, xã P, tỉnh Tây Ninh. (Vắng mặt)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đoàn Văn Đ2 (chết năm 2022), gồm:

4. Chị Đoàn Thị Thảo V, sinh năm: 2002; Địa chỉ: Ấp N, xã P, tỉnh Tây Ninh. (Vắng mặt)

5. Chị Đoàn Thị Thảo T3, sinh ngày 30 tháng 10 năm 2008; Địa chỉ: Ấp N, xã P, tỉnh Tây Ninh.

- Bà Đặng Thị Thanh L1, sinh năm: 1976; Địa chỉ: Ấp N, xã P, tỉnh Tây Ninh và là người đại diện hợp pháp cho cháu Đoàn Thị Thảo T3 (cháu T3 con ruột của bà L1 và ông Đ2). (Vắng mặt)

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Đỗ Thị Mỹ L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa bà Nguyễn Thụy Thùy T, ông Nguyễn Gia H1 là đại diện cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 1462 tờ bản đồ số 2, diện tích 1.645m², loại đất ONT; địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay ấp L, xã P, tỉnh Tây Ninh) bà H được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 111809 ngày 09-7-2010 là tài sản chung của bà H và chồng bà là ông Nguyễn Văn B.

Khi chồng bà H chết, do không có tiền lo hậu sự và trả nợ, bà H biết bà L có uy tín và đang đứng tên chủ doanh nghiệp nên bà H đã nhờ bà Đỗ Thị Mỹ L đứng ra vay tiền tại Ngân hàng giúp bà H. Bà L yêu cầu bà H chuyển quyền sử dụng thửa đất 1462 cho bà L đứng tên thì mới vay tiền được nhiều tiền và dễ dàng hơn. Ngày 04-4-2011, bà H và bà L có lập tờ cam kết, nội dung là bà H có nhờ bà L đứng tên giúp thửa đất số 1462 để bà L hợp thức hóa vay tiền ngân hàng giúp bà H. Số tiền vay là 250.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận lãi suất theo lãi ngân hàng nhưng thực tế bà L tính ra số tiền lãi cụ thể cho bà H trả mỗi tháng là 4.400.000 đồng, hai bên hoàn toàn không có thực hiện việc chuyển nhượng. Ngày 29 tháng 6 năm 2011, bà H nhận số tiền 250.000.000 đồng từ bà L. Từ khi nhận tiền, bà H đã trả lãi hàng tháng đầy đủ cho bà L mỗi tháng 4.400.000 đồng như đã thỏa thuận. Hai bên thỏa thuận đến khi nào bà H trả xong nợ gốc cho bà L thì bà L làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho bà H đứng tên chủ quyền. Sau đó, bà H phát hiện bà L đã chuyển nhượng thửa đất 1462, tờ bản đồ số 2, lại cho ông Đặng Văn H2.

Do vậy, bà Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu:

Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4206, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 05 tháng 4 năm 2011, lập tại Phòng C4, tỉnh Long An, về việc chuyển nhượng thửa đất số 1462, tờ bản đồ số 2, loại đất ONT, giữa bà Nguyễn Thị H với bà Đỗ Thị Mỹ L.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 156392, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Đỗ Thị Mỹ L ngày 19 tháng 4 năm 2011, đối với thửa 1462, tờ bản đồ số 2.

Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2194, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 19 tháng 6 năm 2015, lập tại Phòng C4 tỉnh Long An, về việc chuyển nhượng thửa đất số 1462, tờ bản đồ số 2, loại đất ONT, giữa bà Đỗ Thị Mỹ L, ông Đoàn Văn K2 với ông Đặng Văn H2.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 825887, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Đặng Văn H2 ngày 29-6-2015, bị Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An đã thu hồi và hủy bỏ giấy chứng nhận theo Quyết định số 3384/QĐ-UBND ngày 16 tháng 12 năm 2019 và đã cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Đặng Văn H2 thửa đất 3776, tờ bản đồ số 02, loại đất ONT, diện tích 733m²; địa chỉ: Ấp L, xã P, tỉnh Tây Ninh, từ trúng đất giá của một phần thửa đất số 1462, tờ bản đồ số 2 nên bà H rút lại phần yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 825887, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Đặng Văn H2 ngày 29 tháng 6 năm 2015, đối với thửa 1462, tờ bản đồ số 02.

Để cho bà Nguyễn Thị H được liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai để được cấp lại quyền sử dụng đất đối với phần còn lại của thửa đất số 1462, tờ bản đồ số 2, loại đất ONT, theo quy định của pháp luật về đất đai, sau khi ông H2 đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CU 718706, đối với thửa đất 3776, tờ bản đồ số 02, loại đất ONT, diện tích 733m², ngày 10 tháng 02 năm 2020; địa chỉ: Ấp L, xã P, tỉnh Tây Ninh.

Sau khi có Bản án số 311/2018/DS-PT ngày 12 tháng 11 năm 2018, ngày 25 tháng 7 năm 2019, Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc đã ban hành Quyết định số 1375, bà Nguyễn Thị H đã trả cho bà Đỗ Thị Mỹ L tổng số tiền là 333,240,788 đồng. Đối với phần bà H đã trả cho bà L số tiền là 333,240,788 đồng thì bà Nguyễn Thị H không yêu cầu gì.

Ông Nguyễn Gia H1 thống nhất như ý kiến của bà Nguyễn Thụy Thùy T, không có bổ sung gì.

Tại phiên hòa giải bà Đỗ Thị Mỹ L trình bày và tại phiên tòa bà Nguyễn Thị Thùy D đại diện cho bị đơn bà Đỗ Thị Mỹ L trình bày:

Quyền sử dụng thửa đất 1462, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.645m², loại đất ONT; địa chỉ: Ấp L, xã P, tỉnh Tây Ninh là tài sản chung của vợ chồng bà L. Phía

bà L đồng ý việc bà H và ông H2, yêu cầu vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 1462, từ bà H chuyển sang cho bà L, từ vợ chồng bà L, ông K2 chuyển nhượng cho ông H2, cũng như hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1462, tờ bản đồ 02 đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà L và ông H2. Tuy nhiên, bà L chỉ đồng ý trả cho ông H2 585.000.000 đồng, theo giá chuyển nhượng ban đầu giữa vợ, chồng bà L với ông H2. Đồng thời, trả thêm cho ông H2 tiền lãi đối với số tiền trên theo lãi suất mà pháp luật quy định. Thực tế bà L giao cho bà H 600.000.000 đồng, cụ thể: Ngày 04-4-2011 bà đưa cho bà H số tiền 250.000.000 đồng, đến ngày 05-4-2011, đưa thêm cho bà H 350.000.000 đồng tại thời điểm lập hợp đồng công chứng và giao tại Phòng công chứng. Lời khai của bà N1 và ông H3 cho rằng chỉ thấy bà L giao 250.000.000 đồng là không đúng. Phía bà L xác nhận có nhận từ vợ chồng ông H3, bà N1 (trả thay cho bà H) số tiền 4.400.000 đồng/tháng từ ngày 29-7-2011 cho đến ngày 29-12-2013. Bà L không nhận của bà H số tiền lãi là 39.400.000 đồng như bà H trình bày. Tuy nhiên, sau khi có Bản án phúc thẩm số 311 ngày 12 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, thì bà Đỗ Thị Mỹ L đã nhận của bà Nguyễn Thị H số tiền 333,240,788 đồng. Đối với phần bà H đã trả cho bà L số tiền là 333,240,788 đồng thì bà Đỗ Thị Mỹ L không yêu cầu gì.

Đối với việc ông Đặng Văn H2 yêu cầu Tòa án buộc bà Đỗ Thị Mỹ L cùng các đồng thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Đoàn Văn K2 gồm: Chị Đoàn Thị Thu N, chị Đoàn Thị Thu K1 và Đoàn Văn Tấn C phải liên đới hoàn trả và bồi thường cho ông Đặng Văn H2 số tiền là 11,699,315,000 đồng bà L không đồng ý.

Tại phiên hòa giải người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn H2 trình bày và tại phiên tòa ông Cao Văn Đ đại diện cho ông H2 trình bày:

Ngày 19-6-2015, tại Phòng C4 tỉnh Long An, ông H2 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) thửa đất số 1462, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.645m², loại đất ONT; địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Long An với vợ chồng bà Đỗ Thị Mỹ L, ông Đoàn Văn K2, giá chuyển nhượng là 585.000.000 đồng, chứ không phải là 600.000.000 đồng như hợp đồng chuyển nhượng đã ghi nhận. Khi chuyển nhượng, ông H2 hoàn toàn không biết thửa đất trên bà L đứng tên giùm bà H. Bà L cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 1462, tờ bản đồ số 2, cùng Ngân hàng N3 Chi nhánh huyện C là bên nhận thế chấp quyền sử dụng đất tranh chấp, cũng có cung cấp toàn bộ hồ sơ vay vốn của bà L. Trong đó có nhiều giấy tờ xin sửa chữa nhà cửa của bà L trên thửa 1462 nên ông

H2 không thể biết việc đứng tên quyền sử dụng đất của bà L là trái pháp luật. Khi nhận chuyển nhượng thửa đất, ông H2 cũng có đến tại đất để xem đất nhưng không thấy ai trên đất, chỉ thấy nhà khóa cửa. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có ghi nhận nhà trên đất nên hợp đồng giữa ông H2 và bà L không có ghi nhận phần nhà trên đất. Sau khi nhận chuyển nhượng xong, hoàn tất thủ tục giấy tờ, ông H2 chưa kịp sử dụng gì trên đất thì xảy ra tranh chấp giữa bà H với bà L. Lúc đó, ông H2 mới biết toàn bộ sự việc là bà L chỉ là người đứng tên giúp bà H để giúp bà H vay tiền Ngân hàng.

Việc bà L đứng tên chủ sử dụng đất là giả tạo nên ông H2 yêu cầu:

- + Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2194, ngày 19/6/2015 giữa ông H2 với ông Đoàn Văn K2 và bà Đỗ Thị Mỹ L về việc chuyển nhượng thửa đất số 1462, tờ bản đồ số 02, tọa lạc: Ấp L, xã P, tỉnh Tây Ninh.

- + Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 825887, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Đặng Văn H2 ngày 29-6-2015, đối với thửa đất 1462, tờ bản đồ số 02.

- + Tại phiên tòa phía ông H2 yêu cầu Tòa án buộc bà Đỗ Thị Mỹ L cùng các đồng thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Đoàn Văn K2 gồm: Chị Đoàn Thị Thu N, chị Đoàn Thị Thu K1 và Đoàn Văn Tấn C phải liên đới hoàn trả và bồi thường cho ông Đặng Văn H2 số tiền là 11,699,315,000 đồng.

Ông Đặng Văn H2 thống nhất như ý kiến của ông Cao Văn Đ, không có bổ sung gì.

Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị N1 không có mặt nhưng tại biên bản làm việc bà Lương Thị N1 và tại phiên tòa ông Đoàn Văn H4 trình bày:

Vợ chồng ông H4 đều biết rõ tờ giấy cam kết lập ngày 04/4/2011, giữa bà H và bà L, với nội dung bà H nhờ bà L đứng tên giúp thửa đất số 1462, tờ bản đồ số 2, diện tích 1,645m², loại đất thổ của bà H để bà L vay tiền giúp bà H. Tờ cam kết này do tự tay bà L viết và ký tên, vợ chồng ông H4 chứng kiến toàn bộ sự việc và ký người làm chứng. Vì vợ chồng ông H4 biết bà H cần vay số tiền 250.000.000 đồng, ông H4 cũng biết được bà L thường xuyên làm thủ tục giấy tờ vay Ngân hàng nên giới thiệu bà H đến gặp bà L, để nhờ bà L vay giúp. Đến khi vợ, chồng ông H4 và bà H đến gặp bà L thì bà L nói là bà H đã già yếu, không có thu nhập nên vay không được, còn bà L có doanh nghiệp, có uy tín nên sẽ vay được. Hơn

nữa, bà L còn nói bà H vay số tiền lớn nên phải sang tên luôn thửa đất của bà H cho bà L thì bà L mới vay được đủ số tiền 250.000.000 đồng. Vì vậy, bà H tin tưởng nên mới đồng ý sang tên thửa đất 1462 cho bà L đứng tên giữ, chứ không phải bà H bán thửa đất trên cho bà L. Tại thời điểm đó, bà H có nhờ bà N1 mỗi tháng trả giữ số tiền lãi 4.400.000 đồng cho bà L, tháng nào bà H không trả thì bà N1 lấy tiền của bà N1 trả cho bà L, còn bà H thì nợ lại vợ, chồng ông H4 số tiền đó. Bà N1 bắt đầu trả lãi cho bà L lần đầu tiên là ngày 29/7/2011, hàng tháng bà N1 trả số tiền lãi là 4.400.000 đồng. Bà N1 trả đầy đủ hàng tháng cho đến ngày 29/12/2013 bà N1 trả lần cuối cùng và không trả nữa. Tính đến ngày 29/12/2013 bà H còn nợ bà số tiền là 110.000.000 đồng, gồm tiền mà bà N1 đã trả lãi cho bà L giữ bà H và những khoản nợ riêng của bà H, cho đến nay bà H vẫn chưa trả số tiền trên của bà N1. Về số tiền 110.000.000 đồng mà bà H nợ bà N1, bà N1 và ông H4 không tranh chấp trong vụ án này.

Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn G không có mặt nhưng tại biên bản làm việc ông Giàu có trình bày:

Ông Nguyễn Văn G là chồng của bà Nguyễn Thị Kim L2, trước đây bà L2 được đưa vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ngày 28/3/2025, ông và bà L2 đã ly hôn theo Bản án số 35/2025/HNGĐ-ST của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức, hiện tại bà L2 và các con gồm anh Nguyễn Võ Hoàng M1 và Nguyễn Võ Hoàng Q không còn ở trên căn nhà tại thửa đất số 1462.

Về nguồn gốc phần đất có căn nhà cấp 4 của ông G tại thửa đất số 1462: Đất của ông nội ông là ông Nguyễn Văn N2 chết để lại cho cha ông là ông Nguyễn Văn T4. Ông Nguyễn Văn T4 chia cho ông Nguyễn Văn B (chồng của bà Nguyễn Thị H), ông Nguyễn Văn G từ hồi 1978, ông B và ông G là anh em chú bác ruột, ông G là con người thứ 4, còn ông B là con người thứ 3, cha ông Biên chết trước ông nội. Tuy nhiên, sau khi được chia đất, ông G không sử dụng liền mà để cho ông Nguyễn Văn B1 là anh ruột thứ 6 của ông G cất nhà tạm để ở. Năm 2000, ông B1 trả lại đất cho ông G, ông G bắt đầu cất nhà cho vợ chồng ông G và các con ở từ năm 2000. Năm 2006, ông G xin đăng ký hộ khẩu tại căn nhà trên thửa đất 1462 để ông G cùng vợ và các con ở từ đó không ai tranh chấp. Trên giấy tờ thì ông B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi ông B chết thì bà H được thừa kế từ ông B đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do ông B chết bà H không có tiền làm đám tang nên đã cầm cho bà L, bà L đem chuyển nhượng cho ông H2. Thời gian ông G đi chấp hành án từ năm 2010 đến năm 2019, ông G ra tù quay về ở tại căn nhà cho đến nay, hiện tại trên căn nhà có

mình ông G sinh sống, còn vợ và các con ông về L, huyện C sinh sống. Nhà ông G từ lúc phát sinh tranh chấp đến nay không thay đổi hiện trạng mà giữ nguyên.

Ông G không đồng ý việc bà H chuyển nhượng thửa đất 1462, tờ bản đồ số 02, có căn nhà và khuôn viên quanh nhà diện tích 420m² của ông G cho bà L, cũng như việc vợ, chồng bà L chuyển nhượng đất cho ông H2. Do vậy, ông Nguyễn Văn G yêu cầu Tòa án giải quyết:

Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4206, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 05 tháng 4 năm 2011, lập tại Phòng C4, tỉnh Long An, về việc chuyển nhượng thửa đất số 1462, tờ bản đồ số 2, loại đất ONT, giữa bà Nguyễn Thị H với bà Đỗ Thị Mỹ L.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 156392, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Đỗ Thị Mỹ L ngày 19 tháng 4 năm 2011, đối với thửa 1462, tờ bản đồ số 2.

Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2194, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 19 tháng 6 năm 2015, lập tại Phòng C4 tỉnh Long An, về việc chuyển nhượng thửa đất số 1462, tờ bản đồ số 2, loại đất ONT, giữa bà Đỗ Thị Mỹ L, ông Đoàn Văn K2 với ông Đặng Văn H2.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 825887, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Đặng Văn H2 ngày 29-6-2015, đối với thửa đất 1462, tờ bản đồ số 02.

Công nhận cho ông Nguyễn Văn G phần đất có diện tích 420m², thuộc một phần thửa đất số 1462, tờ bản đồ số 2, loại đất ONT; địa chỉ: Ấp L, xã P, tỉnh Tây Ninh.

Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông D1, ông T2, bà M và bà L2 không có mặt nhưng tại biên bản làm việc trình bày: Bà Nguyễn Thị H3 và ông Đoàn Văn H5 sống chung có 05 người con gồm: Ông Đoàn Văn D1, ông Đoàn Văn T2, ông Đoàn Văn K2 (đã chết), ông Đoàn Văn Đ2 (đã chết) và bà Đoàn Thị Mộng . Còn bà Đặng Thị Thanh L1 là con dâu của bà H3 và ông H5. Ông Đ2 có vợ là bà Đặng Thị Thanh L1, ông Đ2 và bà L1 có 02 người con là Đoàn Thị Thảo V, sinh năm: 2002 và Đoàn Thị Thảo T3, sinh năm: 2008. Bà H3 và ông H5 không có con nuôi hay con chung nào khác; ông Đ2 và bà L1 không có con nuôi hay con chung nào khác. Khi ông K2 còn sống không có tặng cho tài sản gì đối với ông D1, ông T2, ông Đ2, bà M, bà L1. Ông K2 còn sống cũng không có tặng cho tài sản gì

đối với bà H3 và ông H5. Đến khi ông K2 chết cũng không để lại (theo di chúc hoặc theo pháp luật) tài sản gì cho ông D1, ông T2, ông Đ2, bà M, bà L1, cũng như bà H3. Do các ông, bà không được chia (cho) tài sản gì của ông K2 nên không có liên quan gì đến vụ án này.

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2016/DS-ST ngày 17 ngày 8 tháng 2016 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, đã quyết định: Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Khoản 4 Điều 34, điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Áp dụng Khoản 2, 5 Điều 166, 170 và 203 Luật đất đai năm 2013. Áp dụng Điều 129, 471, 474, 476, 477, 637, 697, 698, 701 của Bộ luật dân sự năm 2005 và Pháp lệnh số 10/UBTVQH ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn H2.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4206, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 05/4/2011, lập tại Phòng C4 tỉnh Long An, về việc chuyển nhượng thửa đất số 1462, tờ bản đồ số 2, loại đất ONT, giữa bà Nguyễn Thị H với bà Đỗ Thị Mỹ L.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 156392 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Đỗ Thị Mỹ L ngày 19/4/2011 đối với thửa 1462.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2194, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 19/6/2015, lập tại Phòng C4 tỉnh Long An, về việc chuyển nhượng thửa đất số 1462, tờ bản đồ số 2, loại đất ONT, giữa bà Đỗ Thị Mỹ L - ông Đoàn Văn K2 với ông Đặng Văn H2.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 825887 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Đặng Văn H2 ngày 29/6/2015 đối với thửa 1462.

Buộc bà Nguyễn Thị H phải trả cho bà Đỗ Thị Mỹ L số tiền vay còn nợ gồm gốc và lãi tính đến ngày 18/7/2016 là: 262.739.124 đồng.

Buộc bà Đỗ Thị Mỹ L cùng các đồng thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Đoàn Văn K2 gồm: Bà Nguyễn Thị H3, chị Đoàn Thị Thu N, chị Đoàn Thị Thu K1 và Đoàn Văn Tấn C có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho ông Đặng Văn H2 số tiền đã nhận và tiền bồi thường thiệt hại, tổng cộng là: 1.214.330.000 đồng.

Đồng thời, các đồng thừa kế chỉ thực hiện nghĩa vụ của ông K2 trong phạm vi về di sản do ông K2 chết để lại tương ứng với phần họ sẽ được hưởng theo pháp luật về thừa kế quy định.

Tại Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí đo đạc, định giá, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Đỗ Thị Mỹ L kháng cáo yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa bà L với ông H2, không đồng ý bồi thường cho ông H2. Ông Nguyễn Phú V1 đại diện cho ông Đặng Văn H2 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H2; Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giuộc kháng nghị đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà L phải bồi thường toàn bộ thiệt hại cho ông H2 do có lỗi hoàn toàn, ông H2 không có lỗi.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 59/2017/DS-PT ngày 02 tháng 3 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, đã quyết định:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Đỗ Thị Mỹ L.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đặng Văn H2.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giuộc.

Sửa bản án sơ thẩm số 39/2016/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc.

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 34, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 99, Điều 166, Điều 170 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 129, Điều 137, Điều 471, Điều 474, Điều 476, Điều 477, Điều 637 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 27, Điều 30 Pháp lệnh án phí và lệ phí Tòa án; Khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4206, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 05/4/2011, lập tại Phòng C4 tỉnh Long An, về việc chuyển nhượng thửa đất số 1462, tờ bản đồ số 2, loại đất ONT, giữa bà Nguyễn Thị H với bà Đỗ Thị Mỹ L.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 156392 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Đỗ Thị Mỹ L ngày 19/4/2011 đối với thửa 1462.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2194, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 19/6/2015, lập tại Phòng C4 tỉnh Long An, về việc chuyển nhượng thửa đất số 1462, tờ bản đồ số 2, loại đất ONT, giữa bà Đỗ Thị Mỹ L - ông Đoàn Văn K2 với ông Đặng Văn H2.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 825887 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Đặng Văn H2 ngày 29/6/2015 đối với thửa 1462.

Buộc bà Nguyễn Thị H phải trả cho bà Đỗ Thị Mỹ L số tiền vay còn nợ gồm gốc và lãi tính đến ngày 18/7/2016 là: 262.739.124 đồng (Hai trăm sáu mươi hai triệu bảy trăm ba mươi chín nghìn một trăm hai mươi bốn đồng).

Buộc bà Đỗ Thị Mỹ L cùng các đồng thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Đoàn Văn K2 gồm: Bà Nguyễn Thị H3, chị Đoàn Thị Thu N, chị Đoàn Thị Thu K1 và Đoàn Văn Tấn C phải liên đới hoàn trả và bồi thường cho ông Đặng Văn H2 số tiền là 1.221.830.000 đồng (Một tỷ hai trăm hai mươi một triệu tám trăm ba mươi nghìn đồng).

(Các đồng thừa kế chỉ thực hiện nghĩa vụ của ông K2 trong phạm vi về di sản do ông K2 chết để lại tương ứng với phần họ sẽ được hưởng theo pháp luật về thừa kế quy định).

Buộc bà Nguyễn Thị H phải bồi thường thiệt hại cho ông Đặng Văn H2 với số tiền là 621.830.000 đồng (Sáu trăm hai mươi một triệu tám trăm ba mươi nghìn đồng).

Buộc bà Đỗ Thị Mỹ L hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền chi phí đo đạc, định giá là 4.353.000 đồng (Bốn triệu ba trăm năm mươi ba nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền trên hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất cơ bản do ngân hàng N4 quy định tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Về án phí sơ thẩm, án phí phúc thẩm giải quyết theo quy định của pháp luật.

Án phúc thẩm xử công khai có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 128/2018/DS-GĐT ngày 08 tháng 02 năm 2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343; Điều 345 và Điều 348 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Kháng nghị số 13/2017/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 19/12/2017 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy bản án dân sự phúc thẩm số 59/2017/DS-PT ngày 02/3/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Tại Bản án dân sự số 311/2018/DS-PT ngày 12 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Bác yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị Mỹ L;

Chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Văn H2;

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giuộc;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2016/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc.

Căn cứ Điều 26, Điều 37, Điều 34, Điều 39, Điều 147, 148, 157, 165, 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 99, Điều 166, 170 Luật đất đai năm 2013; Điều 129, 137, 471, 474, 476, 477, 637 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 27, 30 Pháp lệnh án phí và lệ phí Tòa án; Điều 12, khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với bà Đỗ Thị Mỹ L, ông Đặng Văn H2.

1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4206, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 05-4-2011, lập tại Phòng C4 tỉnh Long An, về việc chuyển nhượng thửa đất số 1462, tờ bản đồ số 2, loại đất ONT, giữa bà Nguyễn Thị H với bà Đỗ Thị Mỹ L.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 156392 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Đỗ Thị Mỹ L ngày 19-4-2011 đối với thửa 1462.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2194, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 19-6-2015, lập tại Phòng C4 tỉnh Long An, về việc chuyển nhượng thửa đất số 1462, tờ bản đồ số 2, loại đất ONT, giữa bà Đỗ Thị Mỹ L, ông Đoàn Văn K2 với ông Đặng Văn H2.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 825887 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Đặng Văn H2 ngày 29-6-2015 đối với thửa 1462.

Bà Nguyễn Thị H được liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai để được cấp lại quyền sử dụng thửa đất số 1462, tờ bản đồ số 2, loại đất ONT theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Công nhận sự thỏa thuận của bà Nguyễn Thị H và bà Đỗ Thị Mỹ L về số tiền bà H trả cho bà L.

Bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm trả cho bà Đỗ Thị Mỹ L số tiền gốc và lãi là 333.240.788 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đặng Văn H2 yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại đối với bà Đỗ Thị Mỹ L cùng các đồng thừa kế của ông Đoàn Văn K2.

Buộc bà Đỗ Thị Mỹ L cùng các đồng thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Đoàn Văn K2 gồm: Bà Nguyễn Thị H3, chị Đoàn Thị Thu N, chị Đoàn Thị Thu K1 và Đoàn Văn Tấn C phải liên đới hoàn trả và bồi thường cho ông Đặng Văn H2 số tiền là 6.934.268.800 đồng.

(Các đồng thừa kế chỉ thực hiện nghĩa vụ của ông K2 trong phạm vi về di sản do ông K2 chết để lại tương ứng với phần họ sẽ được hưởng theo pháp luật về thừa kế quy định).

4. Về chi phí đo đạc, định giá, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và án phí giải quyết theo quy định của pháp luật.

Án phúc thẩm xử công khai có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 10/2020/DS-GĐT ngày 07 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

Căn cứ Điều 337, Điều 343 và Điều 349 Bộ Luật tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Kháng nghị số 339/KN-DS ngày 11/12/2019 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 311/2018/DS-PT ngày 12/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An và hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2016/DS-ST ngày 17/8/2016 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H với bị đơn là bà Đỗ Thị Mỹ L. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (nay Tòa án nhân dân khu vực 7, tỉnh Tây Ninh) giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2026/DS-ST ngày 16 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Tây Ninh đã xử (tóm tắt):

Căn cứ vào khoản 3, 9 Điều 26, Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157 và 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các điều 164, 168 và 169 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 47, Điều 3, Điều 26 và Điều 236 của Luật đất đai năm 2024.

Căn cứ vào Điều 26 Nghị quyết số 326 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 yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đối với bà Đỗ Thị Mỹ L.

Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4206, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 05 tháng 4 năm 2011, lập tại Phòng C4, tỉnh Long An, về việc chuyển nhượng thửa đất số 1462, tờ bản đồ số 2, loại đất ONT; địa chỉ: Ấp L, xã P, tỉnh Tây Ninh, giữa bà Nguyễn Thị H với bà Đỗ Thị Mỹ L.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 156392 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Đỗ Thị Mỹ L ngày 19 tháng 4 năm 2011, đối với thửa 1462, tờ bản đồ số 2, loại đất ONT; địa chỉ: Ấp L, xã P, tỉnh Tây Ninh.

Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2194, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 19 tháng 6 năm 2015, lập tại Phòng C4, tỉnh Long

An, về việc chuyển nhượng thửa đất số 1462, tờ bản đồ số 2, loại đất ONT; địa chỉ: Ấp L, xã P, tỉnh Tây Ninh, giữa bà Đỗ Thị Mỹ L và ông Đoàn Văn K2 với ông Đặng Văn H2.

Bà Nguyễn Thị H được liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai để được cấp lại quyền sử dụng đất đối với phần còn lại của thửa đất số 1462, tờ bản đồ số 2, loại đất ONT; địa chỉ: Ấp L, xã P, tỉnh Tây Ninh theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đặng Văn H2.

Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2194, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 19-6-2015, lập tại Phòng C4 tỉnh Long An, về việc chuyển nhượng thửa đất số 1462, tờ bản đồ số 2, loại đất ONT; địa chỉ: Ấp L, xã P, tỉnh Tây Ninh, giữa bà Đỗ Thị Mỹ L, ông Đoàn Văn K2 với ông Đặng Văn H2.

Buộc bà Đỗ Thị Mỹ L cùng các đồng thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Đoàn Văn K2 gồm: Chị Đoàn Thị Thu N, chị Đoàn Thị Thu K1 và Đoàn Văn Tấn C phải liên đới hoàn trả và bồi thường cho ông Đặng Văn H2 số tiền 11.699.315.315 đồng.

(Các đồng thừa kế chỉ thực hiện nghĩa vụ của ông K2 trong phạm vi về di sản do ông K2 chết để lại tương ứng với phần họ sẽ được hưởng theo pháp luật về thừa kế quy định).

Đình chỉ giải quyết đối với việc yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 825887 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Đặng Văn H2 ngày 29 tháng 6 năm 2015 đối với thửa 1462, tờ bản đồ số 2, loại đất ONT; địa chỉ: Ấp L, xã P, tỉnh Tây Ninh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định. Quyền và nghĩa vụ thi hành án của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/3/2026, bị đơn bà Đỗ Thị Mỹ L kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên Tòa phúc thẩm,

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị Mỹ L trình bày: Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bà L xác định chỉ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đối với việc buộc bà L cùng các hàng thừa kế của ông K2 phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông H2 số tiền là 11.699.315.000 đồng. Theo đó, bị

đơn Đỗ Thị Mỹ L yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xem xét lại Bản án sơ thẩm số 48/2026/DS-DT vì cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ thiếu khách quan, dẫn đến sai lệch bản chất vụ án. Cụ thể, đại diện của bị đơn khẳng định Bản tường trình ngày 18/11/2019 của nguyên đơn Nguyễn Thị H là chứng cứ hợp pháp, mang tính quyết định làm thay đổi vụ án, đã được Tòa án cấp cao và Tối cao công nhận, do đó việc hồ sơ chỉ còn bản sao không thể làm mất giá trị chứng minh hay quy lỗi cho bà L. Dựa trên chứng cứ này và bối cảnh thực tế, bà L thực chất chỉ đứng tên hộ tài sản và ký kết giấy tờ theo sự chi phối của bà H để vay vốn, hoàn toàn không hưởng lợi hay có lỗi trong giao dịch chuyển nhượng cho ông Đặng Văn H2 – người cũng biết rõ bản chất thực sự của giao dịch này. Đồng thời, tại Quyết định giám đốc thẩm số 10/2020/DS-GĐT ngày 07 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cũng đã nhận định rõ về tờ tường trình của bà H ngày 18/11/2019: "Đây là chứng cứ mới làm thay đổi căn bản nội dung vụ án... Khi giải quyết lại vụ án, nếu có chứng cứ xác định ông H2 chỉ đứng tên giùm theo yêu cầu của bà H thì cần buộc bà L và bà H trả lại số tiền ông H2 đã trả cho Ngân hàng cùng với tiền lãi... trường hợp không có chứng cứ chứng minh thì buộc bà H bồi thường toàn bộ thiệt hại cho ông H2 mới đúng...". Từ các lập luận trên, đại diện của bị đơn đề nghị Tòa phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định bà L không có lỗi làm giao dịch vô hiệu, không chấp nhận yêu cầu đòi bà L bồi thường của ông H2. Đồng thời, bà L xác định lỗi thuộc về bà H và bà L chỉ thực hiện theo yêu cầu của bà H. Trường hợp không khắc phục được vi phạm tố tụng, bà L đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Đồng thời hướng dẫn ông H2 khởi kiện đòi bồi thường từ những người thừa kế di sản của bà H.

Luật sư Ngô Duy P là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông ông Ngô Viết K trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà L. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H như bản án sơ thẩm đã xét xử là phù hợp với tình tiết, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được các đương sự thừa nhận là bà L đứng tên dùm thừa đất 1462 thông qua hợp đồng chuyển nhượng từ bà H để bà L đứng tên vay tiền dùm bà H. Việc bà L chuyển nhượng thửa đất 1462 cho ông H2 thì bà H không biết. Đối với bản tường trình ngày 18/11/2019 cho rằng của bà H do bà L nộp tại Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thì bà H xác định không biết, không có ký tên và không đồng ý với nội dung bản tự khai này. Quá trình giải quyết lại sơ thẩm lần 2, thì bà L cũng không cung cấp được bản chính bản tường trình này. Đồng thời, hiện tại bà H cũng đã chết nên

đề nghị Hội đồng xét xử xem xét tuyên cho ông Ngô Viết K là con trai ruột của bà H là hàng thừa kế thứ nhất và duy nhất của bà H được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai để được cấp lại quyền sử dụng đất đối với phần còn lại của thửa đất số 1462, tại vị trí khu B có diện tích là 782 m² tờ bản đồ số 2, loại đất ONT; địa chỉ: Ấp L, xã P, tỉnh Tây Ninh theo quy định của pháp luật về đất đai cho phù hợp với tình tiết mới của vụ án này.

Bà Nguyễn Thụy Thùy T và ông Nguyễn Gia H1 là người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Viết K thống nhất với ý kiến của Luật sư Ngô Duy P.

Luật sư Trương Thị Minh T1 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H2 và bà O trình bày: Luật sư khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/6/2015 giữa bà L, ông K2 với ông H2 đối với thửa đất số 1462 là hoàn toàn hợp pháp. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì bà L là người đứng tên hợp pháp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chính ông H2 là người đã bỏ tiền ra chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1462 để nhận chuyển nhượng từ bà L, ông K2 có xác nhận của Ngân hàng về vấn đề này có trong hồ sơ của vụ án, trên cơ sở đơn sửa chữa nhà của bà L có xác nhận của Ủy ban xã do Ngân hàng cung cấp càng củng cố nhận thức của ông H2 đây là nhà và đất của bà L. Tại thời điểm bỏ tiền chuộc đất và ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông H2 hoàn toàn không biết có việc bà L đứng tên dùm bà H. Ông H2 được đứng tên trong giấy chứng nhận vào ngày 29/6/2015. Theo hồ sơ thể hiện, đến tháng 10/2015, Tòa án mới thụ lý yêu cầu khởi kiện của bà H chỉ kiện bà L tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H và bà L, đến tháng 4/2016, bà H mới khởi kiện bổ sung tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng giữa bà L, ông K2 với ông H2 thì khi Tòa án triệu tập thì ông H2 mới biết việc bà L đứng tên dùm bà H nên đã có đơn yêu cầu độc lập hủy hợp đồng và yêu cầu bà L phải bồi thường. Từ đó, Luật sư khẳng định rằng trong giao dịch chuyển nhượng giữa bà L, ông K2 và ông H2 thì ông H2 là người ngay tình không có lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được, khẳng định bà L, ông K2 là người có lỗi trong việc thực hiện giao dịch chuyển nhượng với ông H2. Đồng thời, Luật sư chỉ ra Tại Quyết định giám đốc thẩm số 128/2018/DS-GĐT ngày 08 tháng 02 năm 2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cũng đã nhận định bà H không có lỗi nên không phải chịu trách nhiệm cùng bà L liên đới bồi thường cho ông H2, chỉ khẳng định trách nhiệm bồi thường thuộc về bà L. Sau khi Quyết định giám đốc thẩm số 10/2020/DS-GĐT ngày 07 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy bản án phúc thẩm lần 2 (Năm 2018) và bản án sơ thẩm lần 1 (năm 2016)

giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 – Tây Ninh) giải quyết lại thì bà L cho biết hiện nay bà L không còn giữ bản chính bản tường trình của bà H, còn trước đây bà L có bản chính hay không thì bà L không nhớ vì đã lâu thể hiện tại Biên bản hòa giải ngày 17/5/2022. Bà L cũng không cung cấp được bản chính bản tường trình để bà H và ông H2 yêu cầu giám định cho nên chứng cứ này không đáng tin cậy. Từ những lập luận nêu trên, Luật sư khẳng định Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2026/DS-ST ngày 16 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Tây Ninh xử là có căn cứ. Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà L và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện theo ủy quyền của ông H2 và bà O thống nhất với lời trình bày của Luật sư Trương Thị Minh T1.

Ông Đoàn Văn H4 trình bày: Ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Văn G trình bày: Ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị Mỹ L đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, lời tranh luận của các Luật sư tại phiên tòa phúc thẩm. Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà L đối với việc bà L từ chối bồi thường cho ông Đặng Văn H2. Kiểm sát viên nhận định Tòa án cấp sơ thẩm tuyên các hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là có căn cứ và ông H2 được xác định là người thứ ba ngay tình, không có lỗi vì ông xác lập giao dịch trực tiếp với bà L, thanh toán đầy đủ mà không hay biết việc bà L thực chất chỉ đứng tên giúp bà H. Do đó, việc Tòa án sơ thẩm buộc bà L cùng những người kế thừa của ông K2 liên đới hoàn trả và bồi thường cho ông H2 số tiền 11.699.315.000 đồng là hoàn toàn có cơ sở pháp lý. Đồng thời, Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm để cập nhật tư cách tố tụng cho ông K (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng do bà H đã

chết trong giai đoạn phúc thẩm) nhằm đảm bảo tính chính xác và khả năng thi hành án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị Mỹ L thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người khởi kiện, người có yêu cầu độc lập giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu độc lập. Người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2, chị Đoàn Thị Thu N, bà Lương Thị N1, ông Nguyễn Văn C1, bà Đinh Thị Đ1, ông Đoàn Văn D1, ông Đoàn Văn T2, bà Đoàn Thị M và bà Đặng Thị Thanh L1 có đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P và Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không giam gia phiên tòa. Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: bị đơn bà Đỗ Thị Mỹ L kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Căn cứ theo Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại nội dung của bản án sơ thẩm có kháng cáo theo trình tự phúc thẩm.

[4] Về yêu cầu thu thập chứng cứ và đề nghị hoãn phiên tòa của phía bị đơn: Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị Mỹ L có đơn đề nghị hoãn phiên tòa để tiến hành thu thập chứng cứ là bản chính Bản tường trình ngày 18/11/2019 của bà Nguyễn Thị H tại Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và Tòa án nhân dân tối cao. Hội đồng xét xử xét thấy: Tại giai đoạn giải quyết vụ án theo thủ tục giám đốc thẩm, bà L đã giao nộp Bản tường trình ngày 18/11/2019 của bà H có chứng thực chữ ký của Ủy ban nhân dân xã P ngày 03/12/2019. Trên cơ sở tài liệu này, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp

cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định giám đốc thẩm số 10/2020/DS-GĐT ngày 07/01/2020, trong đó nhận định rõ Bản tường trình là chứng cứ mới làm thay đổi căn bản nội dung vụ án, từ đó quyết định hủy bản án sơ thẩm và phúc thẩm. Tiếp đó, Tòa án nhân dân tối cao cũng đã ban hành Thông báo số 959/TB-TA ngày 28/9/2023 tiếp tục ghi nhận việc bà L đã xuất trình Bản tường trình nêu trên (Bút lục số 580). Như vậy, sự tồn tại, nội dung và giá trị chứng minh của Bản tường trình ngày 18/11/2019 đã được Tòa án cấp giám đốc thẩm xem xét, đánh giá toàn diện và sử dụng làm căn cứ pháp lý để giải quyết vụ án. Việc hồ sơ vụ án ở giai đoạn sơ thẩm xét xử lại hiện nay chỉ lưu giữ bản phô tô không làm thay đổi bản chất hay làm mất đi giá trị của chứng cứ đã được Tòa án cấp trên thẩm định và công nhận. Tòa án cấp sơ thẩm đã bác bỏ tài liệu này với lý do hồ sơ chỉ còn bản photocopy, có sai khác một chữ số CMND và chênh lệch giữa ngày lập với ngày chứng thực chữ ký là đánh giá chứng cứ chưa phù hợp. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải chấp nhận yêu cầu của phía bà L về việc xác minh, thu thập lại bản chính của Bản tường trình này tại Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân Tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và Tòa án nhân dân Tối cao. Đồng thời, Hội đồng xét xử không có cơ sở để hoãn phiên tòa như yêu cầu của đại diện của bị đơn mà vẫn tiếp tục đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

[5] Nội dung kháng cáo: Bà Đỗ Thị Mỹ L kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, cho rằng bản thân bà L không có lỗi và không đồng ý chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại với số tiền 11.699.315.315 đồng cho ông Đặng Văn H2 đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2194 ngày 19/6/2015. Tuy nhiên, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[6] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/4/2011 giữa bà Nguyễn Thị H và bà Đỗ Thị Mỹ L đối với thửa đất số 1462: Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thống nhất Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4206 lập ngày 05/4/2011 giữa bà H và bà L đối với thửa đất số 1462 là một giao dịch giả tạo. Bản chất của giao dịch này nhằm che giấu việc bà H nhờ bà L đứng tên quyền sử dụng đất để thế chấp vay vốn ngân hàng thể hiện tại Giấy cam kết ngày 04/04/2011 (Bút lục 69-70) được bà L và bà H thừa nhận. Do vậy, Áp dụng Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005, Hợp đồng này bị vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết do giả tạo nhằm che giấu giao dịch đứng tên dùm để vay tiền ngân hàng. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/4/2011 giữa bà Nguyễn Thị H và bà Đỗ Thị Mỹ L và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 19/4/2011 cho bà L là có căn cứ,

đúng pháp luật. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết hậu quả của vô hiệu của hợp đồng chuyển nhượng này là buộc bà Nguyễn Thị H đã trả cho bà Đỗ Thị Mỹ L tổng số tiền là 333.240.788 đồng. Các bên đã giao nhận xong và không có tranh chấp hay kháng cáo gì đối với số tiền này.

[7] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2194 ngày 19/6/2015 giữa bà L, ông K2 với ông H2 đối với thửa đất số 1462 và theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử phân tích và nhận định như sau:

[7.1] Về mặt pháp lý, tại thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/6/2015, bà Đỗ Thị Mỹ L là người đang đứng tên hợp pháp trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1462. Quá trình chuyển nhượng giữa vợ chồng bà L, ông K2 và ông H2 diễn ra công khai và thực tế có việc giao nhận tiền. Cụ thể, hai bên đã lập giấy thỏa thuận đặt cọc để mua đất và nhà ở trên đất (Bút lục 166). Đồng thời, ông H2 đã nộp tiền trả nợ thay trực tiếp cho Ngân hàng nhằm giải chấp, rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra (Bút lục 164-165). Đáng chú ý, mặc dù thửa đất đang bị thế chấp và ngăn chặn, nhưng cả Ngân hàng và Cơ quan thi hành án đều đồng ý để hai bên thực hiện giao dịch này. Từ đó, có đủ cơ sở khẳng định việc ông H2 thanh toán tiền và nhận chuyển nhượng tài sản từ vợ chồng bà L là một giao dịch có thật, tuân thủ đúng trình tự, quy định của pháp luật.

[7.2] Bên cạnh đó, việc xác lập giao dịch của ông H2 diễn ra hoàn toàn ngay tình. Quá trình thương lượng, không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện bà L cho ông H2 biết việc bà L chỉ đứng tên giùm tài sản cho bà H. Ông H2 tham gia giao dịch dựa trên niềm tin tuyệt đối vào Giấy chứng nhận đứng tên bà L được cơ quan có thẩm quyền cấp, kết hợp với “Đơn xin sửa nhà” năm 2013 của bà L đã được UBND xã P xác nhận (Bút lục 68).

[7.3] Về mặt thực tế, căn nhà trên đất thường xuyên đóng cửa, không được sử dụng nên ông H2 không có điều kiện phát hiện người thực tế quản lý là bà H. Chính đại diện của bà H tại phiên tòa phúc thẩm cũng thừa nhận bà H không thường xuyên sinh sống tại căn nhà này mà chủ yếu ở với con ruột (ông K) tại một xã khác trong huyện C, tỉnh Long An (cũ). Mặt khác, khi lập thủ tục chuyển nhượng, các bên không tiến hành đo đạc ranh giới thực tế mà chỉ chuyển nhượng diện tích dựa trên trích lục bản đồ.

[7.4] Từ những hành vi chuyển nhượng công khai và các căn cứ khách quan nêu trên, việc Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá ông H2 là người thứ ba ngay tình, hoàn

toàn không có lỗi trong việc xác lập hợp đồng ngày 19/6/2015 là có căn cứ, đúng pháp luật.

[8] Đối với Bản tường trình ngày 18/11/2019 của bà Nguyễn Thị H, nội dung có nội dung: "...bà H xác nhận bà và bà O (vợ của ông H2) là chị em chú bác ruột; ông H2 biết rõ việc bà L chỉ đứng tên giùm bà H. Việc bà L lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông H2 thực chất là sự thống nhất chủ động giữa bà H và ông H2 nhằm tắt toán nợ ngân hàng và tránh rắc rối về thừa kế khi ông K2 (chồng bà L) sắp qua đời...". Mặc dù, nội dung này cho thấy bà H là người khởi xướng việc chuyển nhượng sang cho ông H2, thì đây bản chất vẫn chỉ là thỏa thuận nội bộ, làm phát sinh quan hệ quyền và nghĩa vụ giữa cá nhân bà H và bà L. Thỏa thuận nội bộ này, ông H2 không tham gia, không được thông báo cho ông H2 biết nên không có giá trị pháp lý để ràng buộc ông H2. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện của ông H2 cũng khẳng định ông H2 không biết có sự việc khai nhận của bà H như nội dung trong bản tường trình ngày 18/11/2019. Do đó, Bản tường trình ngày 18/11/2019 của bà Nguyễn Thị H chỉ được xem là tình tiết chứng minh ông H2 không phải là người thứ ba ngay tình nếu ông H2 biết rõ L không phải chủ thực sự của thửa đất số 1462 nhưng vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà L.

[9] Về xác định lỗi và trách nhiệm bồi thường thiệt hại đối với hợp đồng chuyển nhượng xác lập ngày 19/6/2015:

[9.1] Căn cứ quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 (nay là Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015), hậu quả pháp lý và trách nhiệm bồi thường thiệt hại do giao dịch dân sự vô hiệu chỉ phát sinh giữa các bên trực tiếp tham gia giao dịch, dựa trên mức độ lỗi của mỗi bên. Xét thấy, bà Nguyễn Thị H không đứng tên trên Hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 19/6/2015, do đó không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ trong quan hệ chuyển nhượng tài sản với ông H2.

[9.2] Đối với bà Đỗ Thị Mỹ L, tại thời điểm ký kết hợp đồng, bà L có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Bà L nhận thức rõ thửa đất số 1462 thực chất là tài sản của bà H (do bà L đứng tên giùm bà H) và bản thân bà L không có quyền định đoạt. Mặc dù vậy, bà L cùng chồng là ông K2 vẫn cố ý ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản này cho ông H2. Hành vi của vợ chồng bà L là nguyên nhân trực tiếp dẫn đến việc giao dịch bị vô hiệu. Do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định bà L có lỗi hoàn toàn là có căn cứ.

[9.3] Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, bà L cho rằng việc chuyển nhượng chỉ là thực hiện theo chỉ đạo của bà H nên bà L không có lỗi. Tuy nhiên, lý do này không làm thay đổi bản chất của giao dịch mà chính bà L đã trực tiếp xác lập với ông H2, đồng thời không thể là căn cứ để miễn trừ trách nhiệm dân sự của bà L. Pháp luật không cho phép đùn đẩy trách nhiệm giữa các chủ thể trong các giao dịch dân sự độc lập nhằm bảo vệ quyền lợi hợp pháp của người thứ ba ngay tình.

[10] Từ những phân tích tại đoạn [7], [8], [9], Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng bản chất vụ án; Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng chủ thể khi buộc bà L cùng những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông K2 phải liên đới bồi thường toàn bộ thiệt hại cho ông H2 với tổng số tiền 11.699.315.000 đồng là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị Mỹ L về việc không đồng ý bồi thường cho ông H2 do cho rằng mình không có lỗi là không có cơ sở để chấp nhận. Tuy nhiên, tại phần quyết định của bản án sơ thẩm đã có sai sót về số liệu khi tuyên mức bồi thường là 11.699.315.315 đồng (dư 315 đồng so với tổng giá trị 11.699.315.000 đồng tại Chứng thư thẩm định giá), nên cần chấp nhận một phần kháng cáo của bà L để điều chỉnh lại cho chính xác.

[11] Đồng thời, do nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H đã chết sau khi xét xử sơ thẩm, để đảm bảo tính khả thi trong thi hành án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần sửa một phần bản án sơ thẩm xuất phát từ sự kiện pháp lý khách quan này; Qua đó, công nhận cho ông Ngô Viết K (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà H) được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký cấp lại quyền sử dụng đất đối với phần còn lại của thửa đất số 1462 theo đúng quy định pháp luật.

[12] Mặc khác, tại phần quyết định của bản án sơ thẩm có tuyên lãi suất chậm thi hành án “Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015” là chưa phù hợp với quy định tại điểm điểm b khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2016 về việc hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm nên cũng cần sửa lại cho phù hợp với nội dung của vụ án.

[13] Xét lời trình bày của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H2 và bà O có căn cứ nên được chấp nhận.

[14] Xét lời trình bày của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông K là có căn cứ nên được chấp nhận.

[15] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà L và giữ nguyên trách nhiệm bồi thường đối với ông H2 là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[16] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[17] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm thì có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 29 của Nghị quyết số 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 yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị Mỹ L.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2026/DS-ST ngày 16 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Tây Ninh.

Căn cứ vào khoản 3, 9 Điều 26, Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157 và 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 129, Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 164, 168 và 169 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 47, Điều 3, Điều 26 và Điều 236 của Luật đất đai năm 2024; Điều 26 Nghị quyết số 326 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 yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đối với bà Đỗ Thị Mỹ L.

Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4206, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 05 tháng 4 năm 2011, lập tại Phòng C4, tỉnh Long An, về việc chuyển nhượng thửa đất số 1462, tờ bản đồ số 2, loại đất ONT; địa chỉ: Ấp L, xã P, tỉnh Tây Ninh, giữa bà Nguyễn Thị H với bà Đỗ Thị Mỹ L.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 156392 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Đỗ Thị Mỹ L ngày 19 tháng 4 năm 2011, đối với thửa 1462, tờ bản đồ số 2, loại đất ONT; địa chỉ: Ấp L, xã P, tỉnh Tây Ninh.

Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2194, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 19 tháng 6 năm 2015, lập tại Phòng C4, tỉnh Long An, về việc chuyển nhượng thửa đất số 1462, tờ bản đồ số 2, loại đất ONT; địa chỉ: Ấp L, xã P, tỉnh Tây Ninh, giữa bà Đỗ Thị Mỹ L và ông Đoàn Văn K2 với ông Đặng Văn H2.

Ông Ngô Viết K là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị H được liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký, kê khai để được cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất đối với phần còn lại của thửa đất số 1462, tờ bản đồ số 2, loại đất ONT; địa chỉ: Ấp L, xã P, tỉnh Tây Ninh theo quy định của pháp luật về đất đai. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan tài nguyên môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đặng Văn H2.

Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2194, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 19-6-2015, lập tại Phòng C4 tỉnh Long An, về việc chuyển nhượng thửa đất số 1462, tờ bản đồ số 2, loại đất ONT; địa chỉ: Ấp L, xã P, tỉnh Tây Ninh, giữa bà Đỗ Thị Mỹ L, ông Đoàn Văn K2 với ông Đặng Văn H2.

Buộc bà Đỗ Thị Mỹ L cùng các đồng thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Đoàn Văn K2 gồm: Chị Đoàn Thị Thu N, chị Đoàn Thị Thu K1 và Đoàn Văn Tấn C phải liên đới hoàn trả và bồi thường cho ông Đặng Văn H2 số tiền 11.699.315.000 đồng.

(Các đồng thừa kế chỉ thực hiện nghĩa vụ của ông K2 trong phạm vi về di sản do ông K2 chết để lại tương ứng với phần họ sẽ được hưởng theo pháp luật về thừa kế quy định).

3. Đình chỉ giải quyết đối với việc yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 825887 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Đặng Văn H2 ngày 29 tháng 6 năm 2015 đối với thửa 1462, tờ bản đồ số 2, loại đất ONT; địa chỉ: Ấp L, xã P, tỉnh Tây Ninh.

4. Về chi phí xem xét thẩm định, đo đạc và định giá bà Nguyễn Thị H và bà Đỗ Thị Mỹ L mỗi người phải chịu chi phí $\frac{1}{2}$ trong giai đoạn xét xử sơ thẩm 2.176.500 đồng và đã nộp xong.

Bà Đỗ Thị Mỹ L phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá là 56.950.000 đồng. Bà Đỗ Thị Mỹ L phải hoàn trả cho ông Đặng Văn H2 36.950.000 đồng. Bà Đỗ Thị Mỹ L hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H 20.000.000 đồng.

5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) 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.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà L cùng các đồng thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Đoàn Văn K2 gồm: Chị Đoàn Thị Thu N, chị Đoàn Thị Thu K1 và Đoàn Văn Tấn C phải liên đới phải chịu án phí 119.699.300 đồng án phí dân sự sơ thẩm. (Các đồng thừa kế chỉ thực hiện nghĩa vụ của ông K2 trong phạm vi về di sản do ông K2 chết để lại tương ứng với phần họ sẽ được hưởng theo pháp luật về thừa kế quy định).

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đỗ Thị Mỹ L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Đỗ Thị Mỹ L số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006348 ngày 30/03/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

8. Về hướng dẫn thi hành án: 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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, và 36 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 7 - Tây Ninh;
- Phòng THADS khu vực 7 – Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV.

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

Đinh Tiền Phương