

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 255/2026/DS-PT

Ngày: 24 - 3 - 2026

V/v tranh chấp “Yêu cầu hủy hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất và
hợp đồng vay tài sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Ngọc Hải.

Các Thẩm phán: Ông Ngô Tấn Lợi.

Bà Phạm Thị Liên Hiệp.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Hồng Chi, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Bùi Thị Thanh Bạch - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 768/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2025 về tranh chấp “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 88/2025/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực X, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1488/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Trần Đình Diệu H, sinh năm 1985.

Trú tại: Số E, khu phố B, Phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

2. Bị đơn: Bà Huyền Tôn Nữ Kim T, sinh năm 1954.

Trú tại: Số E, khu phố B, Phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

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

3.1/ Anh Trần Đình Minh L, sinh năm 1995.

Trú tại: Số E, khu phố B, Phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh L: Luật sư Nguyễn Khoa Q – Văn phòng luật sư Nguyễn Khoa Q thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ.

Địa chỉ: 1506/74/26 Khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

3.2/ Ông Nguyễn Văn Lưu L1, sinh năm 1977.

3.3/ Bà Võ Thị Kim P, sinh năm 1981.

Trú tại: Ấp T, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.4/ Ủy ban nhân dân xã K.

3.5/ Nguyễn Minh Q1 sinh năm 1977.

Địa chỉ: ấp T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. *Người làm chứng:*

Chị Trần Đình Diệu T1, sinh năm 1992.

Trú tại: Số E, khu phố B, Phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

5. *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Huyền Tôn Nữ Kim T, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Trần Đình Minh L.

(Các đương sự có mặt chị H, anh L, chị Diệu T1, các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

Nguyên đơn chị Trần Đình Diệu H trình bày:

Cuối năm 2017, chị có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn Lưu L1 thửa đất số 4296, tờ bản đồ số 01 diện tích 361,4m² tại ấp T, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Giá chuyển nhượng là 390.000.000đồng.

Do bận công việc nên chị đã nhờ mẹ ruột là bà Huyền Tôn Nữ Kim T thay mặt chị đứng tên bên nhận chuyển nhượng, ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L1 tại Văn phòng Công chứng. Chị và bà T thống nhất việc bà T đứng tên ký hợp đồng này chỉ là đứng tên giúp chị, còn quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng là tài sản của chị, khi chị cần thì bà T với chị sẽ lập và ký kết “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” để sang tên chủ sử dụng đất cho chị. Chị là người trực tiếp thanh toán số tiền chuyển nhượng 390.000.000đồng cho ông L1.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS00572 ngày 23/01/2018. Chị là người trực tiếp gặp ông L1 bàn giao đất trên thực địa. Tại thời điểm bàn giao đất, thửa đất trên là đất trống, không có tài sản gì trên đất.

Tháng 3/2018, chị đã tiến hành xây nhà với diện tích xây dựng khoảng 140m² trên thửa đất này. Số tiền mà chị dùng để xây dựng nhà là 200.000.000đồng. Sau khi xây dựng nhà chị đã cho thuê nhà này với thời gian thuê 02 năm từ ngày 30/4/2020 đến 30/4/2022 với anh Trần Tấn T2, sinh năm

1980. Địa chỉ: Số 1 đường T, Phường D, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Tháng 5/2022 khi hết thời hạn thuê chị đã lấy lại nhà và về ở trên thửa đất này.

Tháng 6/2021, chị yêu cầu bà T lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất để sang tên chủ sử dụng đất cho chị. Khi này chị mới biết đầu năm 2021 bà T đã tự ý lập hợp đồng tặng cho thửa đất cho em ruột của chị là Trần Đình Minh L. Do đó, chị đã yêu cầu anh L sang tên chủ sử dụng đất cho chị. Tuy nhiên, anh L không đồng ý và cho rằng quyền sử dụng thửa đất này là tài sản của bà T và bà T đã tặng cho anh L nên quyền sử dụng đất này là của anh L.

Nhận thấy, hành vi trên của bà T là vi phạm pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích của chị. Do vậy, chị khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

- Huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được ký giữa bà Huyền Tôn Nữ Kim T với anh Trần Đình Minh L. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho anh Trần Đình Minh L.

- Công nhận cho chị Trần Đình Diệu H là chủ sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 4296 tờ bản đồ số 01, diện tích 361,4m² tại ấp T, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Tại phiên hoà giải ngày 12/12/2024 chị H trình bày: Khi mua ngày 11/12/2017 hai bên thực hiện các thủ tục mua bán vào buổi sáng ông L1 vào ngân hàng trả tiền vay và lấy giấy đất ra, xóa đăng ký thế chấp. Đến buổi chiều thì công chứng hợp đồng tại Ủy ban xã K. Do chị có công việc bận phải về Bình Dương nên nhờ bà T ở lại thực hiện công chứng hợp đồng.

Về số tiền trả cho ông L1 thì xác định của chị đã trả cho vợ ông L1 là bà Võ Thị Kim P số tiền 190.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản, số tài khoản này chị không thể cung cấp được do hiện nay vợ chồng anh L1 không hợp tác. Trước đó trả trực tiếp cho ông L1 200.000.000 đồng bằng tiền mặt để ông L1 lấy sổ từ ngân hàng ra.

Tại biên bản hoà giải ngày 30/8/2024 (bút lục số 263) chị H trình bày về các tin nhắn mà L cung cấp đó là chị nhắn với Trần Đình Diệu T1 cũng là em ruột của chị, chứ không phải nhắn tin với anh L.

Bị đơn bà Huyền Tôn Nữ Kim T trình bày tại bản tự khai ngày 12/8/2023:

Bà được chị Trần Đình Diệu H nhờ đứng hộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 4296 tờ bản đồ số 01 diện tích 361,4m² tại ấp T, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang, có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Lưu L1. Sau đó bà lấy tài sản nêu trên không thuộc sở hữu của mình tự ý tặng cho anh Trần Đình Minh L vì lúc đó anh L đòi bà cho tài sản ở Bình Dương, nếu không cho thì ông L sẽ dọn ra ngoài ở, vì bất đắc dĩ nên bà mới lấy tạm tài sản của chị H cho anh L, để anh L ở lại nhà Bình Dương chăm sóc và nuôi bà.

Thời gian bà tặng cho tài sản nêu trên cho anh L vào tháng 02/2021, việc tặng cho diễn ra lén lút không thông qua ý kiến của chị H nên đến tháng 6/2021

thì bị nguyên đơn phát hiện. Sau đó chị H yêu cầu bà và anh L trả lại tài sản nêu trên thì anh L không trả, mặc khác anh L cũng không nuôi bà và đã dọn ra ngoài ở từ tháng 6/2021 đến nay.

Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc huỷ hợp đồng tặng cho bà hoàn toàn đồng ý và công nhận tài sản nêu trên là tài sản của chị H.

Tại phiên hoà giải ngày 12/12/2024, bà T trình bày: Thừa đất mà chị H đang tranh chấp là của chị H mua. Do ngày công chứng hợp đồng chị H về Bình Dương nên chị H nhờ bà ở lại công chứng hợp đồng. Lý do bà tặng cho thửa đất trên cho anh L là vì bà sức khỏe kém cần có con để chăm sóc, thời điểm đó bà sống chung với anh L tại nhà thờ ở Bình Dương, anh L yêu cầu bà phải cho anh L căn nhà thờ thì anh L mới đồng ý ở chung để chăm sóc bà nhưng bà không đồng ý vì đó là nhà thờ, bà có tất cả 6 người con mà anh L yêu cầu cho L nên bà không đồng ý. Do lúc đó bà bệnh nhiều sợ không ai chăm sóc nên bà lấy lại thửa đất của chị H mua mà bà đứng tên giữ để tặng cho L.

Sau khi sang tên cho L, L vẫn ở với bà đến khi chị H phát hiện đòi lại đất thì L bỏ bà đi.

Sau khi nhận chuyển nhượng bà được cấp giấy CNQSDĐ thì bà giao giấy đất cho chị H giữ. Đến năm 2020 có người hỏi mua thửa đất này nên bà kêu chị H đưa giấy đất cho người ta xem, bà giữ giấy đất rồi âm thầm tặng cho cho L mà không thông báo cho chị H biết. Đến đầu tháng 6/2021 H yêu cầu bà trả lại giấy thì bà mới nói đã tặng cho L.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Trần Đình Minh L trình bày:

Anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì việc tặng cho giữa anh và mẹ anh hoàn toàn đúng pháp luật, trên cơ sở đôi bên tự nguyện, không lừa dối, ép buộc, mẹ anh trong tình trạng minh mẫn, khoẻ mạnh, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Bên cạnh đó, tài sản trên là của mẹ anh, không phải của chị H. Nguồn tiền để mua là tiền mẹ bán đất ở Bình Dương. Về công trình trên đất thì do mẹ bỏ tiền ra xây, do chị H ở gần đó nên chị H quản lý giữ mẹ. Thủ tục tặng cho là do mẹ tự liên hệ thực hiện thủ tục sang tên khi có giấy chứng nhận anh được giao GCNQSDĐ giữ cho đến nay. Sau khi được mẹ tặng cho anh tiếp nhận quản lý đất và anh có biết đất này đang cho thuê chưa hết hạn nên anh để hết hạn, đến khi hết hạn hợp đồng anh có thông báo người thuê đất đã thay đổi chủ nếu muốn thuê tiếp thì phải ký hợp đồng với anh. Anh không biết tháng 4/2022 lại chị H tiếp tục nhận tiền thuê năm thứ 2. Vì anh ở xa, anh không biết việc thỏa thuận thanh toán như thế nào, chỉ biết 2 năm hết hạn. Ý kiến của bà T không đúng sự thật mà được ghi lại nên không bảo đảm khách quan. Khi mẹ tặng cho hoàn toàn không có điều kiện mà đây là sự tự nguyện của mẹ.

Tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho giữa bà T với anh L. Kiến nghị cơ quan thu hồi giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh L. Công nhận quyền sử dụng đất là của nguyên đơn.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 88/2025/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực X, tỉnh Đồng Tháp đã căn cứ các Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, 147, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015; Căn cứ Điều 167, 168, 188 của Luật Đất đai 2013; Căn cứ Điều 27 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Huyền Tôn Nữ Kim T với anh Trần Đình Minh L số công chứng 008 quyển số 01/2021-SCT/HĐ,GD ngày 15/01/2021 tại Ủy ban nhân dân xã K.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Trần Đình Diệu H. Buộc anh Trần Đình Minh L hoàn trả cho chị H giá trị tài sản trên đất số tiền là 620.840.157 đồng (Sáu trăm hai mươi triệu, tám trăm bốn mươi ngàn, một trăm năm mươi bảy đồng).

Thực hiện ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

Ngày 28 tháng 6 năm 2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Đình Minh L có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử theo hướng không buộc anh hoàn trả cho chị Trần Đình Diệu H giá trị tài sản trên đất số tiền là 620.840.157 đồng; yêu cầu bà H tháo dỡ căn nhà, trả lại mặt bằng đất cho anh L.

Ngày 26 tháng 9 năm 2025, bị đơn bà Huyền Tôn Nữ Kim T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Đình Diệu H và hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà với anh Trần Đình Minh L số công chứng 008 quyển số 01/2021-SCT/HĐ,GD ngày 15/01/2021 tại Ủy ban nhân dân xã K.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

* Bị đơn bà Huyền Tôn Nữ Kim T3 xin vắng mặt và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Đình Diệu H và hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà với anh Trần Đình Minh L số công chứng 008 quyển số 01/2021-SCT/HĐ,GD ngày 15/01/2021 tại Ủy ban nhân dân xã K.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh L: Luật sư Nguyễn Khoa Q trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo

hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Trần Đình Diệu H về việc buộc anh Trần Đình Minh L hoàn trả cho chị H giá trị tài sản trên đất số tiền là 620.840.157đồng (Sáu trăm hai mươi triệu, tám trăm bốn mươi ngàn, một trăm năm mươi bảy đồng). Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của phía bị đơn về việc sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

* Chị Trần Đình Diệu H trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo phía bị đơn sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn và hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T với anh Trần Đình Minh L số công chứng 008 quyền số 01/2021-SCT/HĐ,GD ngày 15/01/2021 tại Ủy ban nhân dân xã K.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu quan điểm:*

Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử phúc thẩm tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của bị đơn Huyền Tôn Nữ Kim T, không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Trần Đình Minh L; Sửa bản án sơ thẩm số 88/2025/DS-ST ngày 20/6/2025 theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh tụng, nghe ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Huyền Tôn Nữ Kim T, anh Trần Đình Minh L còn trong thời hạn quy định theo Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Bị đơn bà Huyền Tôn Nữ Kim T và đại diện Ủy ban nhân dân xã K có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, ông L1, bà P vắng mặt không lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Cấp sơ thẩm xác định ông Nguyễn Văn Lưu L1 (Nguyễn Văn L1) và vợ là bà Võ Thị Kim P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là chưa chính xác; Bởi lẽ, ngày 11/12/2017 vợ chồng ông L1, bà P đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 4296 cho bà Huyền Tôn Nữ Kim T và bà T đã được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS00572 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 23/01/2018 nên ông L1, bà P không có các quyền, nghĩa vụ theo Điều 70 Bộ luật Tố tụng dân sự mà

chỉ là người biết các tình tiết có liên quan đến nội dung vụ việc nên cần xác định ông L1, bà P là người làm chứng trong vụ án.

[4] Về nội dung kháng cáo: Bà Huyền Tôn Nữ Kim T kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Trần Đình Diệu H yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T với anh Trần Đình Minh L đối với thửa đất 4296. Vì lý do, thửa đất này là của chị H mua và nhờ bà T đứng tên dùm chứ không phải của bà T và xin vắng mặt. Anh Trần Đình Minh L kháng cáo yêu cầu không buộc anh hoàn trả cho chị Trần Đình Diệu H giá trị tài sản trên đất số tiền là 620.840.157 đồng; yêu cầu chị H tháo dỡ căn nhà, trả lại mặt bằng đất cho anh L. Xét thấy:

[4.1] Ngày 11/12/2017 ông Nguyễn Văn Lưu L1 (Nguyễn Văn L1) và vợ là bà Võ Thị Kim P ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 4296, tờ bản đồ số 01, diện tích 361,4m² tại ấp T, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang (Nay là xã K, tỉnh Đồng Tháp) cho bà Huyền Tôn Nữ Kim T, số chứng thực 359 quyền số 01/2017-SCT/HĐ,GD được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã K. Trên cơ sở đó bà T được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS00572 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 23/01/2018. Ngày 15/01/2021 bà T ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên cho anh Trần Đình Minh L số công chứng 008 quyền số 01/2021-SCT/HĐ,GD được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã K và được sang trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Trần Đình Minh L ngày 09/02/2021.

[4.2] Chị Trần Đình Diệu H khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T với anh L đối với thửa đất 4296. Vì lý do, thửa đất này là của chị H mua và nhờ bà T đứng tên dùm chứ không phải của bà T. Chị H trình bày chị là người trực tiếp đi xem đất, thoả thuận chuyển nhượng thửa đất với anh L1, giá thửa đất là 390.000.000 đồng. Vào lúc 08g30' ngày 11/12/2017, tại Ngân hàng S – Phòng G chị H rút số tiền 127.000.000 đồng để đưa anh L1 trả tiền Ngân hàng để lấy giấy đất ra, sau đó hai bên đến cơ quan đất đai thực hiện thủ tục xoá đăng ký thế chấp. Chị tiếp tục đưa cho anh L1 3.000.000 đồng tiền mặt và chị rút thêm 60.000.000 đồng tiền mặt ở ATM tại xã T, thành phố M để đưa cho anh L1 tổng cộng là 190.000.000 đồng và ký hợp đồng đặt cọc nhưng chị không có tài liệu nào chứng minh đã đưa anh L1 số tiền này (lời trình bày của chị không thống nhất khi thì có viết biên nhận rồi chị xé bỏ, khi thì không có viết biên nhận). Sau khi đã hoàn tất các thủ tục, chị H và vợ chồng anh L1, chị P đến Ủy ban nhân dân xã K để lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên, nhưng do chị bận công việc chị phải về Bình Dương sớm nên chị nhờ mẹ chị ở lại để ký hợp đồng với anh L1. Giữa chị và bà T có thoả thuận miệng là nhờ bà T đứng tên dùm, bà T xác nhận đứng tên dùm chị H. Số tiền còn lại là 200.000.000 đồng trong quá trình giải quyết chị H trình bày cũng không thống nhất khi thì chuyển khoản cho anh L1, khi thì chuyển khoản cho chị P (là vợ anh L1), trả trong khoảng thời gian 01 tuần kể từ ngày ký hợp đồng (tức khoảng 13/12/2017 đến 20/12/2017); tuy nhiên không cung cấp được số tài khoản của anh L1 cũng như chị P; khi thì trình bày trả tiền mặt cho anh L1, chị P bằng tiền

mất ngay ngày hôm sau là ngày 12/12/2017. Do đó cấp sơ thẩm nhận định mặc dù bà T thừa nhận đất của chị H và chị H có yêu cầu Tòa án thu thập nhiều tài liệu chứng cứ khác nhưng cũng không có chứng cứ nào chứng minh chị là người trả tiền mua thửa đất của ông L1, bà P nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị H đối với việc yêu cầu công nhận thửa đất 4296 cho chị H; Tuy nhiên trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, Chị H cung cấp chứng cứ mới là Giấy xác nhận của anh Nguyễn Văn L1, sinh năm 1977, CCCD 082077009627, địa chỉ ấp T, xã K, tỉnh Đồng Tháp (có xác nhận chữ ký của Ủy ban nhân dân xã B, tỉnh Đồng Nai) nội dung ghi chị H là người trực tiếp giao dịch, trả tiền mua đất số tiền 390.000.000 đồng làm hai lần đều bằng tiền mặt và anh L1 trực tiếp giao đất cho chị H nhưng Tòa án triệu tập, anh L1 vắng mặt không lý do và trước đó chị H cũng không đồng ý triệu tập vợ chồng anh L1, chị P tiến hành đối chất làm rõ việc thanh toán tiền chuyển nhượng. Bên cạnh đó, chị H cùng chồng là anh Nguyễn Minh Q1 cũng trình bày số tiền 390.000.000 đồng mua đất là tiền chung, vợ chồng muốn an cư lạc nghiệp nên quyết định dừng chân lập nghiệp ở quê chồng nên mua đất của anh L1 vì anh L1 và anh Q1 là bạn học từ trước (Bút lục F- 65-65a). Ngày 21/8/2018 vợ chồng chị H, anh Q1 ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 565/2018/QĐST-HNGĐ của TAND thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương (**Bút lục 60**) nhưng không yêu cầu giải quyết về nợ chung và tài sản chung. Đến ngày 23/3/2020 chị H, anh Q1 kết hôn lại theo Trích lục kết hôn số 200/TLKH-BS ngày 23/3/2020 của UBND xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang (Bút lục 60).

[4.3] Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 21/01/2026, anh L cung cấp chứng cứ mới là Bản tường trình về những tin nhắn Zalo giữa chị Trần Đình Diệu H và Trần Đình Diệu T1 để chứng minh thửa đất 4296 và căn nhà trên đất là của bà T và tặng cho anh và tại phiên tòa sơ thẩm chị H cũng thừa nhận đoạn tin nhắn anh L cung cấp là giữa chị H và chị T1 nhưng cho rằng đoạn tin nhắn có phần giả mạo (Bút lục 347), anh L có yêu cầu thu thập chứng cứ tại Bộ phận pháp lý Zalo - Công ty Cổ phần V và VIETTEL tỉnh để xác minh số điện thoại của chị T1 và Cung cấp nội dung tin nhắn qua zalo giữa chị T1 và chị H nhưng sau đó lại không yêu cầu. Đồng thời, anh Trần Đình Minh T4, chị Trần Đình Diệu T1 cũng có bản tự khai (Bút lục 122) thể hiện nội dung từ khi cha (là ông Trần Đình N) mất năm 2015 tới nay thì chị H thường xuyên vay mượn nhiều nơi dẫn đến mất khả năng chi trả và thường xuyên thay đổi chỗ ở để trốn nợ và nhờ mẹ cuu mang; Các anh chị em cùng ký tên văn bản từ chối nhận di sản thừa kế và nhường quyền đứng tên 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho mẹ và bà T đã bán được tổng cộng 4 tỷ 700 triệu đồng. Ngày 15/01/2024 chị H cũng có đơn xin xác nhận hoàn cảnh gia đình khó khăn có nội dung gia đình gồm 06 nhân khẩu, trong đó có mẹ già và 03 con nhỏ, chị H gặp rủi ro về thai sản, chỉ trông chờ vào khoảng lương trên dưới 5.000.000 đồng của chồng là anh Nguyễn Minh Q1 và được chính quyền địa phương xác nhận (Bút lục 56-57).

[4.4] Đối với căn nhà trên đất: Chị H trình bày căn nhà được xây dựng từ năm 2018 đến năm 2021 mới xong, gồm nhà kho và sân xi măng xây dựng trên

thửa đất nêu trên. Chị H trình bày nhà do chị bỏ tiền ra xây sau khi mua, chị xây nhiều lần trong khoảng thời gian dài và cung cấp: Phiếu thu ngày 14/8/2025 số tiền 2.430.000 đồng + Bảng chi tiết vật tư ngày 16/4/2018 số tiền 49.939.350 đồng + Chi tiết công nợ ngày 13/01/2011 số tiền 56.520.000 đồng (đều của D). Bà T xác định là nhà của chị H, khi tặng cho không có hỏi ý kiến của chị H nên cấp sơ thẩm nhận định bà T tặng cho anh L thửa đất, trên đất có tài sản không thuộc quyền sở hữu của mình là trái quy định của pháp luật nên anh L phải trả lại giá trị công trình trên cho chị H là chưa có cơ sở vững chắc. Bởi lẽ, như những phân tích trên cùng các tài liệu chứng cứ do chị H cung cấp có Hợp đồng cho vay mượn có thể chấp ngày 15/3/2020 giữa bên cho vay là ông Nguyễn Văn T5 (sinh năm 1960, địa chỉ 6 đường C KP Bình Minh I, phường D) và bên vay là bà Huyền Tôn Nữ Kim T thể hiện bà T vay số tiền 300.000.000 đồng, mục đích vay cất nhà, thế chấp tài sản gồm 01 sổ hồng do bà T đứng tên; Phía sau hợp đồng có thể hiện bên vay gồm bà T và con Trần Đình Diệu H ký tên và xác nhận nhận tiền rất nhiều lần, phần dưới cùng ghi TC 410.000.000 đồng. Do đó, cần thiết phải làm rõ số tiền vay cất nhà trên có phải là căn nhà trên thửa 4296 hay không? Nếu số tiền vay trên dùng để cất nhà trên thửa 4296 thì cụ thể số tiền bao nhiêu? Ai là người nhận tiền? Hiện nay đã trả cho ông T5 hay chưa? Nếu chưa trả thì cần thiết phải đưa ông T5 vào tham gia tố tụng trong vụ án này với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để có ý kiến và yêu cầu độc lập (nếu có).

[5] Từ những phân tích trên, các tài liệu có trong vụ án cùng những lời trình bày của các đương sự có nhiều mâu thuẫn cần phải xác minh, làm rõ. Cụ thể: Nguồn gốc số tiền nhận chuyển nhượng 390.000.000 đồng (Ba trăm chín mươi triệu đồng) và số tiền xây dựng căn nhà trên đất là của chị H, của vợ chồng chị H, anh Q1 hay của bà T cần phải được làm rõ. Ngoài ra cần thu thập toàn bộ Sao kê tài khoản ngân hàng số tài khoản của chị Trần Đình Diệu H và bà Huyền Tôn Nữ Kim T trong khoảng thời gian từ khi bà T nhận thừa kế di sản của chồng và chuyển nhượng cho người khác; Xác minh tại địa phương tình hình kinh tế và hoàn cảnh gia đình của vợ chồng chị H trước và tại thời điểm nhận chuyển nhượng thửa 4296 hay sau đó mới gặp khó khăn về kinh tế như chị H trình bày; Trên cơ sở thu thập các tài liệu chứng cứ, đối chiếu và xác định số tiền nhận chuyển nhượng thửa 4296 và số tiền xây dựng căn nhà thực tế là của ai? Theo đó xem xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T với anh L mới toàn diện và khách quan.

[5.1] Xét quan hệ giữa các đương sự trong vụ án này là những người thân trong gia đình, hơn ai hết chính họ mới biết rõ các tình tiết cụ thể liên quan trong vụ án nhưng hiện nay mâu thuẫn gay gắt nên cũng không hợp tác gây khó khăn cho cơ quan tiến hành tố tụng đưa ra quyết định đúng quy định pháp luật và hợp tình hợp lý. Do đó, cần thiết phải đưa tất cả những người biết các tình tiết có liên quan đến nội dung vụ án này vào tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng theo Điều 70, 77 Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành lấy lời khai, tiến hành đối chất giữa các đương sự trong vụ án với những người làm chứng; Giải thích quyền nghĩa vụ của người làm chứng: Cam đoan lời khai của mình là đúng sự

thật và phải bồi thường thiệt hại, chịu trách nhiệm trước pháp luật do khai báo sai sự thật gây thiệt hại cho người khác; Trường hợp triệu tập người làm chứng không đến không có lý do chính đáng thì có thể ra quyết định dẫn giải đến phiên tòa, phiên họp;

[5.2] Đối với người thuê căn nhà trên thửa đất 4296 theo Hợp đồng thuê nhà nguyên căn (thời hạn 02 năm từ ngày 21/4/2020 đến ngày 21/4/2022) (Bút lục 94) là anh Trần Tấn T2, sinh ngày 04/10/1980; địa chỉ 9 Tết M, phường D, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, cấp sơ thẩm cần xác minh làm rõ hiện nay anh T2 vẫn còn thuê nhà hay đã cho người khác thuê và đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án để có ý kiến đối với yêu cầu của các bên đương sự và có quyền yêu cầu độc lập (nếu có) mới giải quyết triệt để vụ án này.

[6] Đối với giá chuyển nhượng thửa đất số 4296: Các đương sự đều thống nhất thừa nhận giá chuyển nhượng thửa đất số 4296 với giá thực tế là 390.000.000 đồng nhưng giá ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 359 quyền số 01/2017-SCT/HĐ,GD được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã K là 51.000.000 đồng, nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ với nhà nước. Do đó, Tòa án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền truy thu số tiền chuyển nhượng thực tế theo quy định pháp luật.

[7] Từ những nhận định nêu trên, xét thấy có tình tiết mới phát sinh trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, để đảm bảo hai cấp xét xử. Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định.

Do hủy án nên chưa xem xét đến yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Huyền Tôn Nữ Kim T, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Trần Đình Minh L.

[10] Ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp về việc sửa án chưa đủ căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[11] Về án phí: Bà T, anh L không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 148, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ 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.

Xử:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 88/2025/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực X, tỉnh Đồng Tháp.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Khu vực X, tỉnh Đồng Tháp giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự: Bà T, anh L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. H1 lại anh L 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0006320 ngày 10/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang (Nay là Đồng Tháp).

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND Khu vực X, Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng THSDS Khu vực X, Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA;
- Cổng thông tin điện tử;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Võ Ngọc Hải