

Bản án số: 504/2024/DS-PT

Ngày: 12-12-2024

V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho  
quyền sử dụng đất, hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng  
đất và đòi tài sản.

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:* Ông Trần Trọng Nhân

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Văn Quán;

Ông Nguyễn Văn Thu.

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Chiêu Linh - Thư ký Tòa án nhân dân  
tỉnh Long An.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:*** Ông  
Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02, 09 và ngày 12 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án  
nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số  
351/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2024 về việc “tranh chấp hợp đồng  
tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp  
đồng thuê quyền sử dụng đất và đòi tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 154/2024/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2024  
của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 409/2024/QĐ-PT ngày  
11 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1966, địa chỉ: Số C, ấp C, xã Đ,  
huyện Đ, tỉnh Long An (có mặt).

*Bị đơn:* cụ Nguyễn Văn K, sinh năm 1939, địa chỉ: ấp C, xã Đ, huyện Đ,  
tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Lê Trung T, sinh năm 1963, địa chỉ: Số  
A, đường V, Phường F, thành phố T, tỉnh Long An, theo văn bản ủy quyền ngày  
27/12/2023 (có mặt).

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

1. Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1968, địa chỉ: Số D, ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (có mặt).

2. Anh Nguyễn Phú Q, sinh năm 1986, địa chỉ: ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (có đơn xin vắng).

3. Anh Nguyễn Thành T1, sinh năm 1980, địa chỉ: ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (vắng mặt).

4. Chị Mai Ngọc T2, sinh năm: 1981, địa chỉ: ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (có đơn xin vắng).

5. Chị Thi Thị Hồng H, sinh năm 1980, địa chỉ: ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (có mặt).

6. Chị Nguyễn Thị Bích C, sinh năm 1998, địa chỉ: ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (có đơn xin vắng).

7. Cháu Nguyễn Trọng N, sinh năm 2008, địa chỉ: ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Người đại diện theo pháp luật: Thi Thị Hồng H - mẹ ruột.

8. Anh Võ Thành T3, sinh năm 1987, địa chỉ: ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

9. Chị Huỳnh Thị T4, sinh năm 1986, địa chỉ: ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của anh T3, chị T4 là bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1966; địa chỉ: Số D, ấp B, xã B, thành phố T, tỉnh Long An, theo văn bản ủy quyền ngày 07/6/2023 (có mặt).

10. Bà Trương Thị L1, sinh năm 1967, địa chỉ: ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (có đơn xin vắng).

11. Chị Trương Thị Kim H2, sinh năm 1982, địa chỉ: xã P, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

12. Anh Ngô Tấn T5, sinh năm 1983, địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (có đơn xin vắng).

13. Văn phòng C1, địa chỉ: ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

14. Văn Phòng C2, địa chỉ: ấp G, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. Người đại diện theo pháp luật: ông Lê Ngọc M (có đơn xin vắng).

15. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L, địa chỉ: Số A, Quốc lộ A, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An. Người đại diện theo ủy quyền ông Đào Thanh L2 – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn D và bị đơn cụ Nguyễn Văn K.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và những lời khai trong quá trình tham gia tố tụng,*

*nguyên đơn ông Nguyễn Văn D trình bày:*

Cha ông là cụ Nguyễn Văn K và mẹ là cụ Nguyễn Thị B (chết năm 2019). Cụ K và cụ B có 05 người con gồm Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Kim L, anh Nguyễn Phú Q, anh Nguyễn Thành T1 và ông Nguyễn Tấn D1 (chết năm 2020). Ngoài ra, cụ K và cụ B không còn vợ, chồng, con riêng, con nuôi nào khác.

Quá trình sống chung, cụ K và cụ B có tạo lập tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 3.576m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 308, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Sau đó cụ K làm thủ tục cấp đổi và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 499548 ngày 16/6/2021 thành thửa 105, tờ bản đồ số 20, diện tích 3.576m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại: ấp P, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Một phần thửa đất số 105, tờ bản đồ số 20 là di sản thừa kế của mẹ ông để lại nhưng chưa lập thủ tục chia di sản thừa kế theo quy định.

Ngày 04/3/2022, cụ K tự ý lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 1.064m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất 105, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cho anh Nguyễn Thành T1 được Văn phòng C2 công chứng ngày 04/3/2022. Đến ngày 06/4/2022, anh Nguyễn Thành T1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc cụ K ký tặng cho anh Nguyễn Thành T1 phần đất thuộc một phần thửa đất số 105, tờ bản đồ số 20 chưa có sự đồng ý của những người thừa kế của cụ B là không đúng với quy định của pháp luật, vì thửa đất số 105, tờ bản đồ số 20 có một phần là di sản thừa kế của mẹ ông để lại. Do đó, ông Nguyễn Văn D khởi kiện yêu cầu:

+ Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Văn K và anh Nguyễn Thành T1 đối với phần đất có diện tích 1.064 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 105 (nay là thửa 106) tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được Văn phòng C2 công chứng ngày 04/3/2022.

+ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 783047 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 06/4/2022 đối với phần đất diện tích 1.064 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 105 (nay là thửa 106), tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Lê Trung T trình bày:* Ngày 04/3/2022 cụ K có tặng cho anh T1 một phần thửa đất số 105 (thửa mới là thửa 106), tờ bản đồ số 20, diện tích 1.064 m<sup>2</sup> việc cụ K tặng cho anh T1 với mục đích là để anh T1 quản lý, sử dụng, gìn giữ hương hỏa. Trên thửa đất có 02 căn nhà (một căn nhà trọ và một chòi lá) được xây dựng từ năm 2017 cụ K cho thuê mỗi tháng là 7,5 triệu đồng. Riêng căn nhà trọ và một chòi lá cụ K không có tặng cho anh Nguyễn Thành T1. Khi cụ K trích lục hồ sơ địa chính mới biết là anh T1 đã chuyển nhượng cho anh Võ Thành T3 nên cụ K yêu cầu:

+ Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Thành T1 và anh Võ Thành T3 đối với thửa đất số 106, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.064 m<sup>2</sup> được Văn phòng C3 ngày 04/3/2022.

+ Tuyên vô hiệu hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa anh Võ Thành T3 với anh Ngô Tấn T5, chị Trương Thị Kim H2 đối với thửa đất số 106, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

+ Buộc anh Võ Thành T3 trả lại cho cụ K căn nhà trọ và một chòi lá gắn liền với thửa đất 106, tờ bản đồ số 20 tại ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An và tiền thuê phòng trọ 7.500.000 đồng/tháng từ tháng 6 năm 2023 cho đến ngày xét xử sơ thẩm và đồng thời tiếp tục yêu cầu anh T3 phải trả lại tiền thuê trọ đến khi án có hiệu lực pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là anh Võ Thành T3, bà Nguyễn Thị Thu H1 trình bày:*

Anh Võ Thành T3 và anh Nguyễn Thành T1 có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất số 106, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.064 m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, Long An. Đến ngày 23/12/2022, anh Võ Thành T3 và anh Nguyễn Thành T1 cùng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng C1. Sau khi ký tên giao nhận tiền xong, anh Võ Thành T3 tiến hành các thủ tục xin được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

Đến ngày 01/3/2023 anh Võ Thành T3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hồ sơ số 018003.CN.001. Quá trình làm thủ tục không ai khiếu nại hay tranh chấp đối với thửa đất nêu trên và anh Võ Thành T3 đã tiến hành quản lý, sử dụng cho đến nay. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Võ Thành T3 và anh Nguyễn Thành T1 là hoàn toàn hợp pháp, đúng quy định của pháp luật nên anh Võ Thành T3 yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Võ Thành T3 và anh Nguyễn Thành T1 được Văn phòng C3 ngày 23/12/2022; anh Võ Thành T3 được tiếp tục quản lý, sử dụng đối với thửa đất số 106, tờ bản đồ số 20, diện tích 1064 m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Thành T1 vắng mặt, tại bản tự khai, không đề ngày, trình bày:* thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông D và cụ K, đồng ý hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Văn K và anh Nguyễn Thành T1 đối với phần đất có diện tích 1.064 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 105 (nay là thửa 106) tờ bản đồ số 20, tại ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Văn phòng C2 công chứng ngày 04/3/2022.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Mai Ngọc T2 tại bản tự khai trình bày:* chị là vợ anh Nguyễn Thành T1. Chị T2 không có ý kiến gì đối với nội dung khởi kiện vì việc tặng cho giữa cụ K và anh T1 là tặng cho riêng anh T1, chị T2 không có ý kiến liên quan đến toàn bộ nội dung vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Kim L trình bày:* bà là con cụ K, em ruột ông Nguyễn Văn D, bà thống nhất với phần yêu cầu khởi kiện của ông D và cụ K, không có ý kiến và yêu cầu bổ sung.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Phú Q trình bày: anh là con cụ K, em ruột ông Nguyễn Văn D, anh thống nhất với phần yêu cầu khởi kiện của ông D và cụ K, không có ý kiến và yêu cầu bổ sung.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Thi Thị Hồng H trình bày: chị là vợ của ông Nguyễn Tấn D1 đã chết, chị không có ý kiến đối với toàn bộ nội dung vụ án, do chị bận công việc nên xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở T trình bày tại Công văn số 2223/STNMT – VPĐKĐĐ ngày 04/4/2023 như sau:*

Thửa đất số 105, tờ bản đồ số 20, loại đất lúa, diện tích 3.576 m<sup>2</sup> tọa lạc xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 499548 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 16/6/2021 cho cụ Nguyễn Văn K.

Ngày 04/3/2022, cụ Nguyễn Văn K lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 106 (tách ra từ thửa đất số 105) tờ bản đồ số 20, diện tích 1.064 m<sup>2</sup>, loại đất lúa, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cho anh Nguyễn Thành T1 được Văn phòng C2, anh T1 nộp hồ sơ đăng ký kiến động do nhận tặng cho quyền sử dụng đất và có nhu cầu cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét thấy hồ sơ đầy đủ, hợp lệ theo quy định của Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ thụ lý giải quyết, chuyển hồ sơ cho Văn phòng đăng ký đất đai trình Sở T ký cấp cho anh Nguyễn Thành T1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DE 783047, ngày cấp 6/4/2022 đối với thửa đất nêu trên.

Việc Sở T ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất cho anh Nguyễn Thành T1 là đúng thẩm quyền, đúng trình tự thụ tục theo quy định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 154/2024/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D về việc tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Văn K và anh Nguyễn Thành T1 phần đất có diện tích 1.064 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 105 (nay là thửa 106) tờ bản đồ số 20, tại ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 3153 quyền số 03/2022 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 04/3/2022 tại Văn phòng C2.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D về việc hủy quá trình đăng ký biến động tên chủ sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 783047 có diện tích 1.064 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 105 (nay là thửa 106), tờ bản đồ số 20, tại ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An do anh Nguyễn Thành T1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Văn K về việc: tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/3/2022

giữa anh Nguyễn Thành T1 và anh Võ Thành T3 đối với thửa đất số 106, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.054 m<sup>2</sup> tại Văn phòng C1.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Văn K về việc tuyên vô hiệu hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa anh Võ Thành T3 và anh Ngô Tấn T5, chị Trương Thị Kim H2 đối với thửa đất số 106, tờ bản đồ số 20, loại đất lúa tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Văn K về việc buộc anh Võ Thành T3 trả lại cho cụ K 02 căn nhà trọ gắn liền với thửa đất 106 tờ bản đồ số 20 tại ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An và tiền thuê phòng trọ 7.500.000 đồng/tháng từ tháng 6 năm 2023 cho đến ngày xét xử sơ thẩm và đồng thời tiếp tục yêu cầu anh T3 phải trả lại tiền thuê trọ đến khi án có hiệu lực pháp luật.

6. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Võ Thành T3 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Võ Thành T3 và anh Nguyễn Thành Trung L3 tại Văn phòng C1 vào ngày 23/12/2022; công nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE783047 được cấp cho tôi là Võ Thành T3 theo hồ sơ số 018003.CN.001 ngày 01/3/2023 anh Võ Thành T3 được tiếp tục quản lý, sử dụng đối với đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE783047 theo hồ sơ số 018003.CN.001 ngày 01/3/2023.

7. Về chi phí đo đạc, định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ, tổng cộng là 42.500.000 đồng, số tiền này anh Võ Thành T3 tự nguyện chịu 2.500.000 đồng còn lại 40.000.000 đồng ông D phải chịu. Ông D, anh T3 đã nộp và chi phí xong.

8. Về án phí: ông D phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0008248 ngày ngày 17/3/2023.

Cụ Nguyễn Văn K phải chịu 600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 6.712.500 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng cụ Nguyễn Văn K là người cao tuổi và có đơn yêu cầu miễn án phí nên cụ K không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Võ Thành T3 không phải chịu tiền án phí. H3 lại cho anh Võ Thành T3 58.133.000 đồng (năm mươi tám triệu một trăm ba mươi ba nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp (theo biên lai thu số 0004242 ngày 10/8/2023 và 0004757 ngày 04/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

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

Ngày 08/7/2024, nguyên đơn ông Nguyễn Văn D và bị đơn cụ Nguyễn Văn K kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D và yêu cầu khởi kiện của bị đơn cụ Nguyễn Văn K.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn cụ Nguyễn Văn K rút lại kháng cáo đối với việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng thuê đất giữa anh Võ Thành T3 với anh Ngô Tấn T5, chị Trương Thị Kim H2, nguyên đơn ông Nguyễn Văn D vẫn giữ nguyên yêu

cầu khởi kiện, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, tại phần tranh luận:

*Nguyên đơn ông Nguyễn Văn D trình bày:* Ngày 06/12/1997, cụ Nguyễn Văn K được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 16 thửa đất, cùng tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, với tổng diện tích 33.610m<sup>2</sup>. Khi cụ B còn sống, cụ K và cụ B đã thỏa thuận tặng cho mỗi người một phần đất với kích thước chiều ngang 07m cấp mặt tiền đường tỉnh 825, chiều dài hết đất (khoảng 70m) và một phần đất ruộng diện tích khoảng 2000m<sup>2</sup>. Các con của cụ K, cụ B đã làm thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được tặng cho nêu trên. Phần đất còn lại dùng làm đất hương hỏa của gia đình có chiều ngang khoảng 14m, chiều dài khoảng 70m.

Ngày 01/3/2022, sau khi cụ B mất, cụ K lập bản di chúc phân chia đối với phần đất hương hỏa, cụ thể: chia cho ông Nguyễn Văn D phần đất 3m ngang mặt tiền đường tỉnh 825, chia cho bà Nguyễn Thị Kim L phần đất 2m ngang mặt tiền Đường tỉnh 825, chia cho anh Nguyễn Thành T1 phần đất 3m ngang mặt tiền Đường tỉnh 825. Riêng phần đất còn lại cụ K dùng để dưỡng già. Sau đó bà L chuyển nhượng phần đất được chia theo di chúc trên cho vợ chồng ông. Sau khi chuyển nhượng, vợ chồng ông mới tiến hành san lấp, làm hàng rào và trồng cây ăn trái trên phần đất được cho và mua nêu trên. Ngày 04/3/2022, cụ K lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất 106, tờ bản đồ số 20 cho anh Nguyễn Thành T1, trong đó bao gồm cả phần đất ông và bà L được chia theo Bản di chúc 03/01/2022. Sau khi được tặng cho, anh Nguyễn Thành T1 đã chuyển nhượng thửa đất cùng toàn bộ tài sản trên đất cho anh Võ Thành T3. Hiện tại, anh Võ Thành T3 đang trực tiếp quản lý thửa đất số 106, tờ bản đồ số 20 cùng toàn bộ tài sản trên đất (*phòng trọ, chòi lá của cụ K, hàng rào và cây trái của ông*).

Do cụ K tặng cho Nguyễn Thành T1 thửa đất số 106, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An trong đó có phần đất đã lập di chúc chia cho ông và bà L nên ông yêu cầu Tòa án giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, hủy một phần hợp đồng tặng cho giữa cụ Nguyễn Văn K với anh Nguyễn Thành T1 đối với phần đất cụ K đã chia cho ông cùng bà L theo bản di chúc ngày 01/3/2022 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Thành T1. Trường hợp, Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông thì ông yêu cầu cá nhân nào nhận đất và tài sản trên đất phải bồi thường giá trị tài sản theo chứng thư thẩm định giá.

*Đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Lê Trung T trình bày:* năm 2022, khi tặng cho đất cho Nguyễn Thành T1 hai bên có thỏa thuận điều kiện tặng cho là anh Nguyễn Thành T1 chỉ sử dụng phần đất trên vào việc hương hỏa ông bà. Khi tặng cho đất cụ K không có tặng cho tài sản trên đất, gồm: một căn nhà trọ và một chòi lá hiện đã bị tháo dỡ. Tuy nhiên, sau khi nhận được đất anh Nguyễn Thành T1 lại chuyển nhượng cho anh Võ Thành T3 và khi chuyển nhượng anh Võ Thành T3 cũng không hỏi tài sản trên đất là của ai. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ K. Trường hợp, Tòa án không chấp nhận yêu cầu thì cụ K

yêu cầu cá nhân nào nhận đất phải bồi thường giá trị tài sản theo chứng thư thẩm định giá.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim L trình bày:* năm 2020, bà được cụ K tặng cho bằng lời nói phần đất có chiều ngang 2m, dài hết đất. Sau đó, bà làm giấy tay bán phần đất trên cho vợ chồng ông D, bà L1. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông D. Bà không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ kiện này.

*Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Thành T3 và chị Huỳnh Thị T4, bà Nguyễn Thị Thu H1 trình bày:* Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ K với anh Nguyễn Thành T1 đã có hiệu lực pháp luật. Sau khi anh Nguyễn Thành T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, gồm: Một phòng trọ, một chòi lá, hàng rào và cây cối trên đất cho anh Võ Thành T3 với giá chuyển nhượng thực tế là 6.000.000.000 đồng, anh Võ Thành T3 đã giao đủ tiền và anh Nguyễn Thành T1 đã giao đất và toàn bộ tài sản trên đất cho anh Võ Thành Trung trực T6 quản lý sử dụng từ đầu năm 2023 cho đến nay. Nay anh Võ Thành T3 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Thành T1 với anh Võ Thành T3 đối với phần đất tại vị trí A2 diện tích 18,8m<sup>2</sup>; vị trí B1, diện tích 378,5m<sup>2</sup>; phần đất vị trí C diện tích 438,6m<sup>2</sup> và phần đất vị trí D diện tích 191,1m<sup>2</sup>, tổng cộng là 1.034m<sup>2</sup>, theo Mẫu trích đo phân khu ngày 27/11/2024 của Công ty TNHH Đ căn cứ trên Mẫu trích đo địa chính số 666-2023 do Công ty TNHH Đ đo vẽ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ký duyệt ngày 11/12/2023.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Kháng cáo nguyên đơn ông Nguyễn Văn D và bị đơn cụ Nguyễn Văn K thực hiện đúng thời hạn quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung vụ án:

Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn D thấy rằng: vào năm 1997 cụ K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 06/12/1997 đến năm 2021 thửa đất số 105, tờ bản đồ số 20, loại đất lúa, diện tích 3.576 m<sup>2</sup> tọa lạc xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 499548 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 16/6/2021 cho cụ Nguyễn Văn K.

Ngày 04/3/2022, cụ Nguyễn Văn K lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 106 (tách ra từ thửa đất số 105) tờ bản đồ số 20, diện tích 1.064 m<sup>2</sup>, loại đất lúa, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cho anh Nguyễn Thành T1 được Văn phòng C2, anh T1 nộp hồ sơ đăng ký biến động do nhận tặng cho quyền sử dụng đất và anh Nguyễn Thành T1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 6/4/2022 đối với thửa đất nêu trên đồng thời trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan xác định ngoài việc cụ K tặng cho quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Thành T1 thì cụ K còn lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho tất cả các con quyền sử dụng đất của cụ K, cụ B, lời trình bày của các bên đương sự phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngoài ra vào năm 2022, cụ Nguyễn Văn K khi tiến hành thủ tục tách thửa 105, việc tách thửa có đo đạc thực tế theo Mảnh trích đo số 83-2022, có bản mô tả ranh giới, mốc giới và có chữ ký của người sử dụng đất liền kề là anh Nguyễn Thành T1, ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Kim L. Việc tách thửa được thực hiện cùng với thời điểm tặng cho đất giữa cụ K với anh Nguyễn Thành T1, anh T1 đã được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối thửa 106, diện tích 1.064m<sup>2</sup>(tách từ thửa 105), do đó việc nguyên đơn ông D cho rằng cụ K tặng cho đất nhưng ông không biết là không phù hợp.

Xét Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 04/3/2022 thấy rằng: việc cụ Nguyễn Văn K tặng cho anh Nguyễn Thành T1 phần diện tích đất 1.064 m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 20, thửa đất số 105 (mpt) là tặng cho không điều kiện, nên nguyên đơn ông D cho rằng cụ K tặng cho thửa đất số 105, ông và các anh em trong gia đình không biết là không phù hợp, mâu thuẫn, và tại bản tự khai của anh Nguyễn Thành T1, anh Nguyễn Phú Q, bà Nguyễn Thị Kim L thể hiện phần đất này anh T1 được cụ K cho để phụng dưỡng cụ K, điều này thể hiện việc các anh em gia đình có biết việc cụ K tặng cho anh T1 và xác định hợp đồng tặng cho nêu trên là có điều kiện nhưng ngoài lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn và những người trong gia đình của cụ K không chứng minh có việc tặng cho có điều kiện. Mặt khác, cụ K chỉ định đoạt chưa được ½ diện tích đất trong khối tài sản chung, nên hợp đồng tặng cho không vi phạm quy định về chủ thể ký kết phù hợp với Điều 457, 459 Bộ luật Dân sự nên có hiệu lực pháp luật nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn D.

Xét kháng cáo của cụ Nguyễn Văn K thấy rằng: cụ Nguyễn Văn K khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/3/2022 giữa anh Nguyễn Thành T1 và anh Võ Thành T3 đối với thửa đất số 106, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.064 m<sup>2</sup> tại Văn phòng C1, yêu cầu trả lại 02 căn nhà trọ, tiền thuê quyền sử dụng đất, thấy rằng: việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ K và anh T3 là tự nguyện, phù hợp với Điều 457, 459 Bộ luật Dân sự, việc cụ K tặng cho quyền sử dụng đất không vi phạm về chủ thể nên hợp đồng có hiệu lực pháp luật. Do đó có cơ sở để xác định anh Võ Thành T3 nhận chuyển nhượng từ anh Nguyễn Thành T1 là ngay tình, hợp pháp, từ khi nhận chuyển nhượng anh Võ Thành T3 đã quản lý, sử dụng 02 căn nhà nêu trên, cụ K không có ý kiến phản đối việc sử dụng 02 căn nhà và đất nêu trên nên cụ K yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Thành T1 và anh Võ Thành T3, trả tài sản là 02 căn nhà trọ và tiền thuê quyền sử dụng đất là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với kháng cáo yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa anh Võ Thành T3 và anh T5, chị H2, thấy rằng: Tại phiên tòa đại diện cụ K rút yêu cầu này nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu này.

Xét thấy tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Thành T3 chỉ yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Thành T1 với anh Võ Thành T3 đối với phần đất diện tích tổng cộng là 1.034m<sup>2</sup>, theo Mảnh trích đo phân khu ngày 27/11/2024 của Công ty TNHH Đ kèm Mảnh trích đo địa chính số 666-2023 do Công ty TNHH Đ đo vẽ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ký duyệt ngày 11/12/2023. Xét thấy, phần diện tích yêu cầu công nhận nhỏ hơn phần diện tích thỏa thuận chuyển nhượng giữa hai bên ngày 04/3/2022 nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận, do đó sửa một phần bản án về nội dung này.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn D, cụ Nguyễn Văn K. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D và bị đơn cụ Nguyễn Văn K thực hiện đúng thời hạn quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai hoặc có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn D khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Văn phòng C2 công chứng ngày 04/3/2022 giữa cụ Nguyễn Văn K với anh Nguyễn Thành T1. Cụ K khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C3 ngày 23/12/2022 giữa anh Nguyễn Thành T1 với anh Võ Thành T3, vô hiệu hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 01/3/2023 giữa anh Võ Thành T3 với anh Ngô Tấn T5, chị Trương Thị Kim H2 và yêu cầu trả lại tài sản. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” là thiếu sót, cần rút kinh nghiệm.

[2] Tại phiên tòa xét xử vụ kiện, các bên đương sự thống nhất với kết quả đo đạc theo Mảnh trích đo địa chính số 666-2023 do Công ty TNHH Đ đo vẽ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ký duyệt ngày 11/12/2023 và thống nhất với kết quả thẩm định giá theo Chứng thư thẩm định giá số 208/30/05/2024/TĐG LA-BDS ngày 30/5/2023 của Công ty Cổ phần T7. Các bên đương sự không yêu cầu đo đạc và thẩm định giá lại nên Tòa án căn cứ theo Mảnh trích đo địa chính và các Chứng thư thẩm định giá nêu trên để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Trung T có yêu cầu rút lại phần kháng cáo tuyên vô hiệu hợp đồng thuê quyền sử

dụng đất giữa anh Võ Thành T3 với anh Ngô Tấn T5 và chị Trương Thị Kim H2, căn cứ Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án đình chỉ xét xử phúc thẩm phần kháng cáo này của bị đơn cụ Nguyễn Văn K.

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D:

[4.1] Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Văn K với anh Nguyễn Thành T1 đối với phần đất có diện tích 1.064 m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 105 (thửa mới 106), tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được Văn phòng C2 công chứng ngày 04/3/2022.

Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn D cung cấp Bản di chúc đề ngày 01/3/2022 của cụ Nguyễn Văn K có nội dung: *“Tôi tên Nguyễn Văn K, sinh năm 1939, hiện đang cư trú tại ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Hôm nay, tôi viết bản di chúc này để chia tài sản cho các con của tôi, tổng diện tích đất là ngang 11m3, dài 70m, chia cho các con tôi như sau: con trai 3m, con gái 2m, gồm những đứa con: Nguyễn Văn D 3m, Nguyễn Thị Kim L 2m, Nguyễn Thành T1 3m, còn lại 3m3 để phụng dưỡng cho tôi cuối đời. Phần đất 11m3 gồm có 2 căn nhà trọ, 01 căn nhà lá để cho tôi hưởng đến cuối đời. Sau đó khi tôi qua đời thì các con tôi hưởng”*. Thấy rằng, Bản di chúc đề ngày 01/3/2022 có chữ ký và chữ viết của ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Kim L những người được để lại tài sản là vi phạm Điều 63 của Bộ luật Dân sự. Bên cạnh đó, theo Điều 643 của Bộ luật Dân sự thì di chúc trên của cụ K chưa phát sinh hiệu lực nên việc nguyên đơn ông D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim L trình bày cho rằng đã được cụ K chia đất theo Bản di chúc ngày 01/3/2022 là không có căn cứ.

Thấy rằng, thửa đất số 105, tờ bản đồ số 20, diện tích 3.576m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An là tài sản chung giữa cụ Nguyễn Văn K với cụ Nguyễn Thị B, cụ B chết năm 2019. Cụ K được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào ngày 06/12/1997. Đến ngày 16/6/2021, cụ K được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2019, khi cụ B chết thì một nửa thửa đất (diện tích 1.788m<sup>2</sup>) là di sản thừa kế chưa chia của cụ B, một nửa thửa đất (diện tích 1.788m<sup>2</sup>) là tài sản riêng của cụ K. Mặc dù ngày 01/3/2022 cụ K lập di chúc chia đất các con nhưng khi bản di chúc chưa phát sinh hiệu lực thì ngày 04/3/2022 cụ Nguyễn Văn K tách một phần đất diện tích 1.064m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 105 (thửa mới 106) tờ bản đồ số 20, tại ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An để tặng cho con là anh Nguyễn Thành T1 được Văn phòng C2 công chứng cùng ngày. Khi tặng cho quyền sử dụng đất hai bên có tiến hành đo đạc thể hiện tại Mạnh trích đo địa chính số 82 -2022 của Công ty TNHH Đ1 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 25/02/2022. Anh Nguyễn Thành T1 đã nhận đất và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/4/2022. Xét thấy phần diện tích đất cụ Nguyễn Văn K tặng cho anh Nguyễn Thành T1 có diện tích 1.064m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 105, tờ bản đồ số 20 vẫn thuộc phần diện tích đất là tài sản riêng của cụ K. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa

cụ Nguyễn Văn K với anh Nguyễn Thành T1 đối với phần đất có diện tích 1.064m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 105 (thửa mới 106), tờ bản đồ số 20, tại ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được Văn phòng C2 công chứng ngày 04/3/2022 là có căn cứ. Nguyên đơn ông D trong phần đất tranh chấp diện tích 1.064m<sup>2</sup> nêu trên có một phần ông được cụ K để lại theo Bản di chúc ngày 01/3/2022 nêu trên, yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ K và anh Nguyễn Thành T1 là không có cơ sở, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông D là có căn cứ.

[4.2] Xét yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 783047 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho anh Nguyễn Thành T1 ngày 06/4/2022 đối với phần đất diện tích 1.064 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 105 (nay là thửa 106), tờ bản đồ số 20, tại ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Như phân tích tại mục [4.1], có căn cứ xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ K với anh Nguyễn Thành T1 đối với phần đất trên là hợp pháp nên việc ông D yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 783047 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho anh Nguyễn Thành T1 ngày 06/4/2022 đối với phần đất diện tích 1.064 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 105 (nay là thửa 106), tờ bản đồ số 20, tại ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An là không có căn cứ.

[5] Xét kháng cáo của bị đơn cụ Nguyễn Văn K:

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Thành T1 với anh Võ Thành T3 đối với phần đất có diện tích 1.064 m<sup>2</sup>, thửa đất số 106, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được Văn phòng C3 ngày 23/12/2022. Như phân tích tại mục [4.1], có căn cứ xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ K với anh Nguyễn Thành T1 đối với phần đất có diện tích 1.064 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 106, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được Văn phòng C2 công chứng ngày 04/3/2022 có hiệu lực pháp luật và anh Nguyễn Thành T1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/4/2022. Đến ngày 23/12/2022, anh Nguyễn Thành T1 thỏa thuận chuyển nhượng cho anh Võ Thành T3 phần đất trên và được Văn phòng C1 cùng ngày. Sau khi ký hợp đồng, anh Võ Thành T3 đã thanh toán đủ tiền cho anh Nguyễn Thành T1 và anh Nguyễn Thành T1 cũng đã giao thửa đất cùng toàn bộ tài sản trên đất cho anh Võ Thành T3. Đến ngày 01/3/2023, anh Võ Thành T3 được chỉnh lý sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn D và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Trung T cũng xác nhận anh Võ Thành T3 đang trực tiếp quản lý thửa đất và toàn bộ tài sản có trên đất.

Xét thấy, cụ K yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Thành T1 với anh Võ Thành T3 với lý do khi tặng cho đất anh Nguyễn Thành T1 không có tặng cho các tài sản có trên đất. Tuy nhiên, trên thực tế sau khi được cụ K tặng cho tài sản, anh Nguyễn Thành T1 đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho anh Võ Thành T3, anh Võ Thành T3 đã thanh toán xong tiền và đã nhận đất cùng tài sản trên đất từ anh Nguyễn Thành T1. Do đó, việc cụ K cho rằng khi tặng cho đất anh Nguyễn

Thành T1 không có tặng cho các tài sản có trên đất là không có cơ sở. Như vậy, có căn cứ xác định anh Võ Thành T3 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng toàn bộ tài sản trên từ anh Nguyễn Thành T1 là ngay tình, hợp pháp, từ khi nhận chuyển nhượng anh Võ Thành T3 đã quản lý, sử dụng toàn bộ tài sản trên đất nên việc cụ K yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Thành T1 và anh Võ Thành T3, yêu cầu trả lại căn nhà trọ và một chòi lá cùng tiền thuê quyền sử dụng đất là không có cơ sở, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ K là có căn cứ.

[6] Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Lê Trung T, trình bày: Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ K thì ông yêu cầu anh Võ Thành T3 phải bồi thường giá trị tài sản trên đất gồm: căn nhà trọ, chòi lá và giếng khoan theo chứng thư thẩm định giá. Tuy nhiên, như phân tích tại mục [5.1], có căn cứ xác định cụ K đã tặng cho đất cùng toàn bộ tài sản trên đất cho anh Nguyễn Thành T1. Sau đó, anh Nguyễn Thành T1 đã chuyển nhượng lại toàn bộ tài sản cho anh Võ Thành T3. Do đó, việc bị đơn cụ K yêu cầu anh Võ Thành T3 phải bồi thường giá trị tài sản trên đất là không có căn cứ chấp nhận.

[7] Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn D yêu cầu anh Võ Thành T3 phải bồi thường giá trị tài sản của ông trên đất, gồm: đất san lấp, hàng rào và cây cối trồng trên phần đất tranh chấp phía trong hàng rào. Theo trình bày của ông D thì sau khi cụ B mất, đến ngày 01/3/2022 cụ K lập di chúc tặng cho ông phần đất trên nên ông mới tiến hành xây dựng hàng rào.

Thấy rằng, theo Bản di chúc đề ngày 01/3/2022 nội dung cụ K để lại tài sản là quyền sử dụng đất cho ông D nhưng bản di chúc trên chưa phát sinh hiệu lực theo Điều 432 của Bộ luật Dân sự nên phần đất tranh chấp vẫn thuộc quyền sử dụng của cụ K. Ngày 04/3/2022, cụ K ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Thành T1, anh Nguyễn Thành T1 nhận đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Đến ngày 23/12/2022, anh Nguyễn Thành T1 thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cùng tài sản trên đất cho anh Võ Thành T3, anh Võ Thành T3 đã thanh toán xong tiền, đã nhận đất cùng tài sản trên đất và được chỉnh lý sang tên ngày 01/3/2023. Do đó, trường hợp ông D có tài liệu chứng cứ đã san lấp đất, xây dựng hàng rào và trồng cây trên phần đất tranh chấp thì chỉ có thể yêu cầu cụ K và anh Nguyễn Thành T1 bồi thường giá trị các tài sản trên. Mặt khác, quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, ông D không đưa ra yêu cầu bồi thường giá trị tài sản trên đất nêu trên nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết yêu cầu này của ông D. Sau này nếu có tranh chấp, có thể khởi kiện bằng một vụ kiện khác.

[8] Xét, tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Thành T3 chỉ yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Thành T1 với anh Võ Thành T3 đối với phần đất tại các vị trí ông đang quản lý gồm: phần đất vị trí A2 diện tích 18,8m<sup>2</sup>; vị trí B1, diện tích 378,5m<sup>2</sup>; phần đất vị trí C diện tích 438,6m<sup>2</sup> và phần đất vị trí D diện tích 191,1m<sup>2</sup>, tổng cộng là 1.034m<sup>2</sup>, theo Mảnh trích đo phân khu

ngày 27/11/2024 của Công ty TNHH Đ kèm Mạnh trích đo địa chính số 666-2023 do Công ty TNHH Đ đo vẽ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ký duyệt ngày 11/12/2023. Xét thấy, phần diện tích yêu cầu công nhận nhỏ hơn phần diện tích thỏa thuận chuyển nhượng là có lợi cho anh Nguyễn Thành T1 nên Hội đồng xét xử công nhận, do đó sửa một phần bản án về nội dung này.

[9] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 04/8/2020 giữa bà Nguyễn Thị Kim L với bà Nguyễn Thị L4, do các bên không có tranh chấp nên Hội đồng xét xử không đề cập xem xét, nếu sau này có tranh chấp có thể khởi kiện bằng một vụ kiện khác.

[10] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D, bị đơn cụ Nguyễn Văn K. Quan điểm phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có căn cứ nên được chấp nhận.

[11] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Đình chỉ xét xử phúc thẩm phần kháng cáo yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng thuê đất giữa anh Võ Thành T3 với anh Ngô Tấn T5, chị Trương Thị Kim H2.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn cụ Nguyễn Văn K;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 154/2024/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Căn cứ vào các Điều 5, 26, 27, 35, 39, 92, 147, 157, 165, 227, 228, 264, 266 và Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 119, 398, 457, 459, 632 và Điều 643 của Bộ luật Dân sự; các Điều 105, 106, 107 của Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D với bị đơn cụ Nguyễn Văn K về việc hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Văn K và anh Nguyễn Thành T1, đối với phần đất có diện tích 1.064 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 106, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được Văn phòng C2 công chứng ngày 04/3/2022.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 783047 được Sở T cấp cho anh Nguyễn Thành T1 ngày 06/4/2022.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Văn K về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn

Thành T1 với anh Võ Thành T3 đối với phần đất có diện tích 1.064 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 106, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, được Văn phòng C3 ngày 13/12/2022.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Văn K về việc tuyên vô hiệu hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa anh Võ Thành T3 với anh Ngô Tấn T5 và chị Trương Thị Kim H2 đối với phần đất có diện tích 1.064 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 106, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Văn K về việc buộc anh Võ Thành T3 trả lại cho cụ K 01 căn nhà trọ, 01 chòi lá gắn liền với thửa đất 106, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An và tiền thuê phòng trọ.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Võ Thành T3. Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Võ Thành T3 và anh Nguyễn Thành T1 được Văn phòng C3 ngày 23/12/2022 đối với phần đất tại các vị trí: vị trí A2 diện tích 18,8m<sup>2</sup>; vị trí B1, diện tích 378,5m<sup>2</sup>; phần đất vị trí C diện tích 438,6m<sup>2</sup> và phần đất vị trí D diện tích 191,1m<sup>2</sup>, tổng diện tích 1.034m<sup>2</sup>, theo Phụ lục Mảnh trích đo ngày 27/11/2024 của Công ty TNHH Đ kèm Mảnh trích đo địa chính số 666-2023 do Công ty TNHH Đ đo vẽ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ký duyệt ngày 11/12/2023.

Các bên có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục kê khai, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất thực tế đang quản lý sử dụng.

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Tòa án.

#### 4. Về chi phí tố tụng:

Chi phí đo đạc, định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ, tại cấp sơ thẩm số tiền 42.500.000 đồng: anh Võ Thành T3 tự nguyện chịu 2.500.000 đồng và đã nộp xong. Ông Nguyễn Văn D và anh Nguyễn Thành T1 tự nguyện chịu 40.000.000 đồng và đã nộp xong.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, phân khu bản vẽ tại cấp phúc thẩm số tiền 4.500.000 đồng, ông D đã nộp tạm ứng số tiền 1.500.000 đồng, anh Võ Thành T3 đã nộp tạm ứng số tiền 3.000.000 đồng. Ông D phải chịu toàn bộ số tiền trên. Buộc ông D phải nộp lại số tiền 3.000.000 đồng để hoàn trả anh Võ Thành T3.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên hàng tháng 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 khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Văn D phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí

đã nộp tại biên lai thu số 0008248 ngày 17/3/2023, ông D đã nộp xong án phí dân sự sơ thẩm.

Miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm cho cụ Nguyễn Văn K.

H3 lại cho anh Võ Thành T3 58.133.000 đồng (năm mươi tám triệu một trăm ba mươi ba nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0004242 ngày 10/8/2023 và số 0004757 ngày 04/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

**6. Về án phí dân sự phúc thẩm:**

Miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm cho cụ Nguyễn Văn K.

Ông Nguyễn Văn D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005055 ngày 08/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, ông D đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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

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

**Nơi nhận:**

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

**Trần Trọng Nhân**