TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 805/2026/DS-PT
Ngày 30 – 9 – 2026
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Bùi Anh Tuấn

Bà Giang Thị Cẩm Thuý

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Kim Thắng - Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Nguyệt Hân – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 557/2026/TLPT-DS ngày 28 tháng 8 năm 2026, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 234/2026/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 739/2026/QĐ-PT ngày 09 tháng 9 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Huỳnh Văn V, sinh năm 1954; Căn cước công dân số 096054003674 (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1954; Căn cước công dân số 096154007477 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: ấp G, xã H, thành phố C; nay là khóm H, phường H, tỉnh Cà Mau.

- *Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn theo văn bản uỷ quyền ngày 10/8/2023 và ngày 11/8/2023:* Ông Huỳnh Tấn H, sinh ngày 01/01/1981; Căn cước công dân số 096081012029 ngày 12/02/2022; Địa chỉ cư trú: ấp G, xã H, thành phố C; nay là khóm H, phường H, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Bà Du Thị B1

là Luật sư Văn phòng L1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh C (có mặt).

- *Bị đơn:* Cụ Nguyễn Văn P, sinh năm 1923 (chết ngày 18/3/2024).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Văn P:

1. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1954; Địa chỉ cư trú: ấp G, xã H, thành phố C; nay là khóm H, phường H, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị H1, sinh ngày 16/04/1959; Căn cước công dân số 096159004066 cấp ngày 10/08/2021; Địa chỉ cư trú: ấp B, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau; nay là khóm C, phường H, tỉnh Cà Mau (có mặt).

3. Bà Nguyễn Ngọc H2, sinh năm 1962; Địa chỉ cư trú: ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau; nay là khóm H, phường H, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

4. Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1965; Địa chỉ cư trú: ấp T, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau; nay là khóm T, phường H, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

5. Bà Nguyễn Thị H4, sinh ngày 15/10/1969; Căn cước công dân số 096070014479 cấp ngày 02/07/2021; Địa chỉ cư trú: ấp H, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau; nay là ấp H, xã T, tỉnh Cà Mau (có mặt).

6. Ông Nguyễn Thanh Q, sinh ngày 01/01/1970; Căn cước công dân số 096070014479; Địa chỉ cư trú: ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau; nay là khóm H, phường H, tỉnh Cà Mau (có mặt).

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

1. Ông Nguyễn Thanh Q, sinh ngày 01/01/1970; Căn cước công dân số 096070014479; Địa chỉ cư trú: ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau; nay là khóm H, phường H, tỉnh Cà Mau (có mặt).

2. Ông Huỳnh Tấn H, sinh ngày 01/01/1981; Căn cước công dân số 096081012029 ngày 12/02/2022 (có mặt);

3. Bà Nguyễn Hồng Đ, sinh ngày 02/11/1982; Căn cước công dân số 20/02/2022 cấp ngày 20/02/2022 (có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: ấp G, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau; nay là khóm H, phường H, tỉnh Cà Mau.

4. Bà Nguyễn Thị H1, sinh ngày 16/04/1959; Căn cước công dân số 096159004066 cấp ngày 10/08/2021 (có mặt);

5. Ông Trần Minh T (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: ấp B, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau; nay là khóm C, phường H, tỉnh Cà Mau.

6. Bà Nguyễn Ngọc H2, sinh năm 1962; Địa chỉ cư trú: ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau; nay là khóm H, phường H, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Thanh Q, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị H4 là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện của nguyên đơn và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Huỳnh Tấn H trình bày*: Vào năm 1990, cụ Nguyễn Văn P đã chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn V, bà Nguyễn Thị B diện tích đất là: 09 công (khoảng 11.664m^2), toạ lạc tại ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau; giá chuyển nhượng là 90 (chín mươi) chỉ vàng 24K. Nguồn gốc đất là do cụ P tự khai phá trước năm 1975. Việc chuyển nhượng không được lập thành văn bản nhưng ông V, bà B đã thanh toán đủ vàng cho cụ P và cụ P đã bàn giao toàn bộ diện tích đất nêu trên để ông V, bà B quản lý, sử dụng và canh tác từ năm 1990. Đến ngày 24 tháng 8 năm 2008, cụ P và ông V, bà B đã lập tờ chuyển nhượng đất thể hiện cụ thể giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ P với ông V, bà B đã thỏa thuận vào năm 1990. Nội dung của Tờ chuyển nhượng đất là cụ P đã chuyển nhượng cho ông V, bà B 09 công đất tầm cấy và thể hiện rõ tứ cận của thửa đất, cụ thể: Phía đông: giáp Nguyễn Văn Q1; phía tây: giáp Hà Văn C; phía nam: giáp Huỳnh Văn T1; phía bắc: giáp Nguyễn Văn Q1; giá chuyển nhượng là 90 (chín mươi) chỉ vàng 24K. Tờ chuyển nhượng đất này đã được Ủy ban nhân dân xã H, thành phố C xác nhận vào ngày 30 tháng 8 năm 2008. Đến tháng 10 năm 2020 ông Nguyễn Thanh Q (con trai út của cụ P) được cụ P tặng cho phần đất có diện tích 16.425,5m^2. Đến tháng 3 năm 2023 ông Nguyễn Thanh Q đã tách phần đất có diện tích 2.467,5m^2 cho ông V, bà B và ông V, bà B đã cho con là Huỳnh Tấn H được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi tách phần đất có diện tích 2.467,5m^2 thì diện tích đất còn lại của ông V, bà B là 9.196,5m^2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào khoảng tháng 7 năm 2023, ông Nguyễn Thanh Q cho rằng phần đất còn lại của ông V, bà B diện tích là 9.196,5m^2 nêu trên thuộc quyền sử dụng của ông Q và ông Q đã tranh chấp đất với ông V, bà B. Vào ngày 08 tháng 8 năm 2023, Ủy ban nhân dân xã H đã tiến hành hoà giải vụ việc tranh chấp đất giữa ông Nguyễn Thanh Q với ông V, bà B nhưng kết quả hoà giải không thành. Sau đó ông V, bà B có khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cà Mau) xét xử sơ thẩm và được Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử hủy bản án sơ thẩm. Trong quá trình giải quyết ở cấp phúc thẩm thì ông V, bà B mới phát hiện vào tháng 9 năm 1990 ông Huỳnh Văn V đã kê khai đăng ký 01 phần đất với diện tích 2.720m^2 mà ông V, bà B đã mua của cụ P vào đầu năm 1990. Phần diện tích đất còn lại ông V, bà B chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 6.476,5m^2. Trong quá trình tranh chấp thì từ tháng 7 năm 2023 đến nay ông Q đã quản lý, sử dụng toàn bộ phần đất mà ông V, bà B đã nhận chuyển nhượng của cụ P, không cho ông V, bà B quản lý, sử dụng. Tại phiên toà ông H cho rằng trước đây cụ P có cho 03 người con là bà B và bà H1 mỗi người 03 công đất, bà H2 2,5 công đất, do ông V bà B thấy hoàn cảnh của cụ P khó khăn nên ông V, bà B trả cho cụ P mỗi công 03 chỉ vàng 24k đối với phần đất 03 công mà cụ P cho bà B. Đối với phần đất cụ P cho bà H1, bà H2 thì bà H1, bà H2 canh tác được một thời gian ngắn đã chuyển nhượng lại cho ông V, bà B. Do đất có nguồn gốc của cụ P nên đến năm 2008 cụ P mới

làm Tờ chuyển nhượng đất để cho ông V, bà B làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trong tờ chuyển nhượng ghi 90 chỉ vàng 24k nhưng thực tế ông V, bà B không có giao 90 chỉ vàng cho cụ P. Nay ông V, bà B yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây: Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tờ chuyển nhượng đất canh tác ngày 24 tháng 8 năm 2008 giữa cụ Nguyễn Văn P với ông V, bà B có hiệu lực pháp luật. Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Văn P thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất còn lại có diện tích 6.328,2m^2 (theo đo đạc thực tế là 11.515,7m^2 trừ đi diện tích đất mà ông V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2720m^2 và trừ đi diện tích đất mà ông H và bà Đ được cấp là 2.467,5m^2), loại đất nuôi trồng thủy sản, toạ lạc tại ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là Khóm H, Phường H, tỉnh Cà Mau). Buộc ông Nguyễn Thanh Q trả lại toàn bộ phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 11.515,7m^2 cho ông V, bà B.

- *Ông Nguyễn Thanh Q và người đại diện hợp pháp của ông Q trình bày:* Cha ông Q là cụ Nguyễn Văn P có một phần đất toạ lạc ấp H, xã H, thành phố C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1990. Theo sự hiểu biết của ông Q thì trước đây (không nhớ rõ thời gian) cụ P có tặng cho 03 người con gái gồm Nguyễn Thị B 03 công đất, Nguyễn Thị H1 03 công đất và Nguyễn Thị H5 2,5 công đất. Việc tặng cho chỉ nói miệng, không lập thành văn bản. Sau khi tặng cho thì 03 chị gái canh tác trên đất, một thời gian sau thì bà H1, bà H5 gặp khó khăn tài chính nên có cầm cố hay sang bán cho ông V, bà B như thế nào thì ông Q không biết, chỉ biết là ông V, bà B đã canh tác phần đất trên cho đến nay. Việc ông V, bà B cho rằng cụ P bán phần đất trên cho ông V, bà B là không đúng sự thật. Cụ P chỉ tặng cho bà B 03 công đất, phần còn lại giữa bà H1 với bà H5 và ông V, bà B thỏa thuận cầm cố thế nào ông Q không biết. Do cha ông Q là cụ P không sang bán phần đất trên cho ông V, bà B nên ông Q không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông V, bà B. Đối với tờ chuyển nhượng đất canh tác đề ngày 24/8/2008 chữ ký tại tờ chuyển nhượng là do ông Q ký nhưng nội dung phía trên thì ông Q không biết, thực tế ông Q có ký tờ chuyển nhượng đường nước xổ vuông ngày 24 năm 8 năm 2008, hiện bản chính tờ chuyển nhượng đường nước xổ hiện ông V đang giữ. Ông Q thừa nhận ông Q có chuyển nhượng cho ông H, bà Đ 02 công đất tầm lớn, việc chuyển nhượng đã chuyển tên cho ông H, bà Đ xong; 02 công đất chuyển nhượng cho ông H, bà Đ nằm trong phần đất đang tranh chấp. Tại phiên toà người đại diện hợp pháp của ông Q và ông Q cho rằng không có việc mua bán đất giữa nguyên đơn với cụ P. Cụ P có cho ba người con là bà H1, bà B, bà H5 mượn đất đến khi cụ P 100 tuổi thì trả đất. Trước khi cụ P chết có họp gia đình giao toàn bộ phần đất cho ông Q; nguyên đơn không chứng minh được việc mua bán đất và giao trả vàng; ông Q đã quản lý đất nhưng gia đình ông V, bà B không có ngăn cản; nguyên đơn trình bày không thống nhất lúc thì giá sang đất 9 chỉ 1 công, lúc thì trình bày 3 chỉ 1 công. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Bà Nguyễn Thị H1 trình bày:* Cha bà là cụ Nguyễn Văn P có một phần đất tọa lạc ấp H, xã H, thành phố C, có diện tích 28.440m^2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ P có tặng cho 03 người con gái gồm Nguyễn Thị B, Nguyễn Thị H1 và Nguyễn Thị H5 mỗi người 03 công đất ruộng, việc tặng cho chỉ nói miệng. Sau khi tặng cho bà canh tác được vài năm do làm ăn khó khăn nên bà có vay của bà B 09 chỉ vàng 24k (bà B nói là vay của người khác dùm bà), khi đó bà giao 03 công đất cho bà B canh tác không thỏa thuận việc khi nào chuộc lại và bà B đã canh tác cho đến nay. Khi ông P bệnh thì ông P có nói là cho bà, bà B, bà H5 mượn đất để canh tác, không phải tặng cho đất bà, bà B, bà H5 và ông P cho rằng khi nào ông P trăm tuổi già thì yêu cầu bà, bà B, bà H5 trả đất để giao cho ông Q làm mồ mả và thờ cúng ông P. Việc ông V, bà B cho rằng cụ P đã chuyển nhượng phần đất là không đúng sự thật, cụ P chỉ cho bà B mượn 03 công đất nên bà không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu của ông V, bà B.

- *Bà Nguyễn Ngọc H2 trình bày:* Cha bà là cụ Nguyễn Văn P có một phần đất tọa lạc ấp H, xã H, thành phố C, có diện tích 28.440m^2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1990. Cụ P có tặng cho 03 người con gái gồm Nguyễn Thị B 03 công đất, Nguyễn Thị H1 03 công đất và bà 2,5 công, về thời gian tặng cho bà không nhớ rõ nhưng khoảng hơn 30 năm, việc tặng cho chỉ nói miệng. Sau khi tặng cho thì của ai người đó sử dụng. Năm 2001 do làm ăn khó khăn nên bà nhờ bà B vay người khác số vàng 15 chỉ, sau đó bà đã trả được 10 chỉ vàng còn 05 chỉ vàng thêm tiền lãi thì ông V, bà B bỏ ra 07 chỉ để thanh toán nợ dùm bà. Sau khi thanh toán thì bà giao phần đất cho ông V, bà B quản lý đến năm 2015 thì trừ xong số vàng 07 chỉ vàng 24k nên bà lấy đất trả lại cho cụ P, do cụ P lớn tuổi nên không nhận đất canh tác mà cho ông V, bà B mượn canh tác đến nay. Đối với tờ chuyển nhượng đất ngày 24 tháng 8 năm 2008 bà có ký tên nhưng nội dung tờ chuyển nhượng không đúng. Cụ P không có chuyển nhượng đất cho ông V, bà B nên ông V, bà B yêu cầu công nhận hợp đồng bà không đồng ý.

- *Bà Nguyễn Thị H4 trình bày:* Về phần đất trước đây cụ Nguyễn Văn P cho mượn hay cho, hay sang bán gì bà không biết, lúc đó bà còn nhỏ. Nhưng khi cụ P bệnh thì có chối lại với chị em bà là khi nào ông chết thì chôn ở đằng sau (cũng là chỗ chôn cụ P bây giờ) phần đất cụ P cho mấy chế mượn chừng nào cụ P 100 tuổi thì mấy chế trả lại để chôn cất, làm mồ mả. Còn việc ông V, bà B nói cụ P bán đất thì yêu cầu cung cấp giấy tờ bản gốc để chứng minh và số vàng 90 chỉ vàng đưa cho ai, ai nhận số vàng đó. Nếu ông V, bà B có giấy tờ hợp lệ thì yêu cầu Tòa giải quyết theo quy định pháp luật.

- *Bà Nguyễn Hồng Đ trình bày*: Bà là vợ của ông Huỳnh Tấn H, bà và ông H đang đứng tên 02 công tầm lớn nằm trong đất đang tranh chấp, phần đất này do ông Nguyễn Văn Q1 chuyển quyền sử dụng đất cho bà và ông H. Đối với tranh chấp giữa ông V, bà B với cụ P bà không có ý kiến và không có yêu cầu.

Từ nội dung trên, tại Bản án sơ thẩm số: 234/2026/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 1 – Cà Mau quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 697, Điều 699 và Điều 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 105 và Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003 và áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn V và bà Nguyễn Thị B.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Văn P với bà Nguyễn Thị B và ông Huỳnh Văn V được xác lập ngày 24 tháng 8 năm 2008 và được Ủy ban nhân dân xã H, thành phố C chứng thực ngày 30 tháng 8 năm 2008.

- Buộc ông Nguyễn Thanh Q giao trả cho ông Huỳnh Văn V và bà Nguyễn Thị B phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 11.515,7m^2 thuộc thửa 246 và một phần thửa 570 tờ bản đồ số 3 - chỉnh lý năm 2008, tọa lạc tại ấp H, xã H, thành phố C (nay là khóm H, phường H), tỉnh Cà Mau; tứ cận tiếp giáp:

+ Hướng Đông giáp phần đất ông Nguyễn Thanh Q.

+ Hướng Tây giáp ông Huỳnh Văn T1.

+ Hướng Nam giáp phần đất ông Hà Văn C và ông Hà Văn A

+ Hướng Bắc giáp phần đất ông Nguyễn Thanh Q và ông Huỳnh Hùng D;

(Có mảnh trích đo hiện trạng phần đất tranh chấp kèm theo)

- Ông Huỳnh Văn V và bà Nguyễn Thị B được quyền đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với phần đất còn lại diện tích 6.328,2m^2, tại thửa 246 và một phần thửa 570 tờ bản đồ số 3 - chỉnh lý năm 2008, tọa lạc tại ấp H, xã H, thành phố C (nay là khóm H, phường H), tỉnh Cà Mau.

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

Ngày 03 tháng 8 năm 2026 ông Nguyễn Thanh Q, bà Nguyễn Thị H1 và bà Nguyễn Thị H4 kháng cáo yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên toà phúc thẩm, ông Nguyễn Thanh Q, bà Nguyễn Thị H1 và bà Nguyễn Thị H4 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Tôi giữ nguyên bài phát biểu tại phiên toà sơ thẩm, yêu cầu công nhận hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc ông Q phải giao trả đất cho vợ chồng ông V, bà B. Do các bị đơn không đưa ra được chứng cứ mới nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thanh Q, bà Nguyễn Thị H1 và bà Nguyễn Thị H4; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu ý kiến: Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án, của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên toà đúng quy định pháp luật. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên toà để đo đạc lại phần đất tranh chấp; nếu không tạm ngừng phiên toà, thì đề nghị huỷ bản án sơ thẩm số: 234/2026/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 1 – Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thanh Q, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị H4 thực hiện trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về tố tụng: Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác được Toà án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do, không vì sự bất khả kháng hoặc do trở ngại khách quan, nên xét xử vắng mặt theo Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của Nguyễn Thanh Q, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị H4, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn xác định nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cụ Nguyễn Văn P; năm 1990 cụ P chuyển nhượng 09 công đất cho vợ chồng ông V, bà B (bà B là con ruột cụ P), nhưng không làm giấy tờ, đến ngày 24/8/2008 cụ P với bà B, ông V có lập tờ chuyển nhượng đất, tờ chuyển nhượng đất được Ủy ban nhân dân xã H, thành phố C xác nhận ngày 30/8/2008; việc làm thủ tục chuyển nhượng đất từ cụ P sang ông V, bà B ngày 24/8/2008 là để ông V, bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực tế phần đất tranh chấp vợ chồng ông V, bà B canh tác từ năm 1990. Các bị đơn thì xác định cách nay khoảng 30 năm, cụ P có tặng cho 03 người con là bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị H1 mỗi người 03 công đất, tặng cho bà Nguyễn Thị H5 2,5 công đất. Tuy nhiên bà B xác định, đối với phần đất cụ P tặng cho bà H1 và bà H5 thì bà H1 và bà H5 canh tác được một thời gian ngắn đã chuyển nhượng lại cho ông V, bà B. Bà H1 xác định sau khi cụ P tặng cho đất thì bà canh tác được khoảng một hai vụ mùa thì giao đất cho bà B, ông V canh tác để trừ 09 chỉ vàng 24k. Còn bà H5 do hoàn cảnh khó khăn nên giao cho ông V, bà B canh tác để trừ 07 chỉ vàng 24k. Bà B xác định đã đưa cho cụ P 09 chỉ vàng 24k và nhận đất canh tác.

[3.2] Lời trình bày của các đương sự phù hợp với các tài liệu, chứng cứ đã thu thập có tại hồ sơ như: Biên bản do Ủy ban nhân dân xã H lập ngày 19/7/2023 (bút lục 14); Biên bản lập ngày 31/01/2024 (bút lục 79); Biên bản hòa

giải tranh chấp ranh đất giữa ông Huỳnh Văn V và ông Nguyễn Thanh Q, do UBND xã H lập ngày 08/08/2023 (bút lục 11, 12), đều có lời trình bày của bà H1, bà H5 và bà B là cụ P có tặng cho 03 người con gái là bà H1, bà B mỗi người 03 công, tặng cho bà H5 2,5 công. Đồng thời, phù hợp với trình bày của ông Nguyễn Thanh Q tại Biên bản phiên tòa sơ thẩm lần trước, ông Nguyễn Thanh Q xác định ông là người đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chừa ra 09 công đất do 09 công đất chia cho các người con của cụ P (bút lục 323).

[3.3] Xét Tờ chuyển nhượng đất canh tác ghi ngày 24/8/2008 có chữ ký của ông Lê Minh X (người viết dùm), chữ ký của ông Nguyễn Thanh Q bên A (bên bán đất), chữ ký của bà Nguyễn Thị H5 (người chứng kiến), chữ ký của ông Hà Văn C (người chứng kiến), có chữ ký xác nhận của Trưởng ấp H là ông Lâm Vũ T2 và có ký tên, đóng dấu chứng thực của Phó Chủ tịch xã H là ông Phan Minh N (bút lục 139, 140). Qua biên bản làm việc các ông Lê Minh X, Hà Văn C, Lâm Vũ Trương đều xác định có ký tên tờ chuyển nhượng (bút lục 226 đến 229); ông Nguyễn Thanh Q, bà Nguyễn Thị H5 thừa nhận có ký tên vào tờ chuyển nhượng đất canh tác ngày 24/8/2008.

[4] Mặt khác, các con cụ P gồm bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Ngọc H2, bà Nguyễn Thị H4 và ông Nguyễn Thanh Q và những người sống lâu năm tại địa phương gồm các ông Hà Văn A, Huỳnh Văn T1, Hà Văn B2, Nguyễn Văn P1, Lê Tấn L, Hà Văn T3, Trần Văn K, Phạm Văn D1 đều xác nhận ông V và bà B2 quản lý sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 1990 đến năm 2023. Từ năm 2023 ông Q mới vào quản lý, canh tác thì mới phát sinh tranh chấp. Do đó, nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Văn P với bà Nguyễn Thị B và ông Huỳnh Văn V được xác lập ngày 24/8/2008 có xác nhận của chính quyền địa phương là có cơ sở nên được chấp nhận. Do ông Q đang quản lý, canh tác không phải đất của ông Q, nên buộc ông Q giao trả toàn bộ phần đất tranh chấp cho ông V, bà B là phù hợp.

[5] Phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 11.515,7 m^2 (Trong đó ông Huỳnh Văn V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.720m^2, ông Huỳnh Tấn H và bà Nguyễn Hồng Đ (con trai và con dâu ông V và bà B) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.467,5m^2, phần đất còn lại có diện tích 6.328,2m^2 ông Huỳnh Văn V và bà Nguyễn Thị B được quyền đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[6] Từ nhận định trên, có cơ sở xác định Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm, ông Nguyễn Thanh Q, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị H4 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho kháng cáo của ông, bà là có căn cứ và đúng quy định pháp luật, nên không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thanh Q, bà Nguyễn Thị H1 và bà Nguyễn Thị H4.

[7] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Thanh Q, bà Nguyễn Thị H4 kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí theo quy định pháp luật. Bà Nguyễn Thị H1 là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí nên được chấp nhận miễn án phí cho bà H1.

[9] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thanh Q, Nguyễn Thị H1 và bà Nguyễn Thị H4; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 234/2026/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 1 – Cà Mau.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 697, Điều 699 và Điều 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 105 và Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn V và bà Nguyễn Thị B.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Văn P với bà Nguyễn Thị B và ông Huỳnh Văn V được xác lập ngày 24 tháng 8 năm 2008 và được Ủy ban nhân dân xã H, thành phố C chứng thực ngày 30 tháng 8 năm 2008.

- Buộc ông Nguyễn Thanh Q giao trả cho ông Huỳnh Văn V và bà Nguyễn Thị B phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 11.515,7m^2 thuộc thửa 246 và một phần thửa 570 tờ bản đồ số 3 - chỉnh lý năm 2008, tọa lạc tại ấp H, xã H, thành phố C (nay là khóm H, phường H), tỉnh Cà Mau; tứ cận tiếp giáp:

+ Hướng Đông giáp phần đất ông Nguyễn Thanh Q.

+ Hướng Tây giáp ông Huỳnh Văn T1.

+ Hướng Nam giáp phần đất ông Hà Văn C và ông Hà Văn A

+ Hướng Bắc giáp phần đất ông Nguyễn Thanh Q và ông Huỳnh Hùng D;

(Có mảnh trích đo hiện trạng phần đất tranh chấp kèm theo)

- Ông Huỳnh Văn V và bà Nguyễn Thị B được quyền đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với phần đất còn lại diện tích 6.328,2m^2, tại thửa 246 và một phần thửa 570 tờ bản đồ số 3 - chỉnh lý năm 2008, tọa lạc tại ấp H, xã H, thành phố C; nay là khóm H, phường H, tỉnh Cà Mau.

2. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Văn P gồm bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị H3, bà Nguyễn Ngọc H2, bà Nguyễn Thị H4 và ông Nguyễn Thanh Q phải nộp án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Thanh Q, bà Nguyễn Thị H4 mỗi người phải nộp án phí phúc thẩm 300.000 đồng; ông Q và bà H4 đã nộp tạm ứng án phí mỗi người 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0001653 và 0001654 cùng ngày 06/8/2026 tại Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau, được chuyển thu án phí. Bà Nguyễn Thị H1 được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

3. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 4, 7, 8, 34, 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Cà Mau;
- TAND khu vực 1 - Cà Mau;
- THADS Khu vực 1 - Cà Mau;
- Đương sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

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

Trương Thanh Dũng