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

Bản án số: **225**/2026/DS-PT
Ngày 17 tháng 3 năm 2026
V/v tranh chấp HĐ chuyển nhượng QSDĐ

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 **Ninh Quang Thế**

Các Thẩm phán: Ông **Đặng Minh Trung**
Bà **Giang Thị Cẩm Thúy**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Hứa Như Nguyện** – Là Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà***: Bà **Trần Thị Ngọc Quyền** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 đến 17 tháng 3 tháng 2026 tại Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 648/2025/TLPT-DS ngày 04/12/2025 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và đòi tài sản là QSDĐ.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 188/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 131/2026/QĐPT-DS ngày 02/02/2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 10979, số CCCD: 096079016266; Bà **Ngô Thị N**, sinh năm 1980, số CCCD: 096180000549. Cùng địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà N: Ông Trần Chi L, sinh năm 1975. Địa chỉ: Ấp C, xã N, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Các bị đơn:* 1. Bà **Nguyễn Thị T1**, sinh năm 1957, số CCCD: 096157003293; Ông **Quách Hồng H**, sinh năm 1955, số CCCD: 096055006239. Cùng địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1: Ông Quách Hồng H, sinh năm 1955. Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã C, tỉnh Cà Mau (có mặt).

2. Cụ **Phan Thị T2**, sinh năm 1936. Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của cụ T2: Bà Quách Ngọc L1, sinh năm 1988 (có mặt). Địa chỉ: Số A, đường N, khóm A, phường T, tỉnh Cà Mau.

3. Cụ **Nguyễn Văn L2**; sinh năm 1931 (Chết);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ L2:

+ Bà Phan Thị T2 (T3), sinh năm 1936;

+ Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1957;

+ Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1958;

+ Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1961;

+ Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1957;

+ Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1964. Cùng địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã C, tỉnh Cà Mau.

+ Ông Nguyễn Chí M1, sinh năm 1970. Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã L, tỉnh Cà Mau.

+ Bà Nguyễn Thị M2, sinh năm 1972;

+ Ông Nguyễn Thanh D, sinh năm 1976. Cùng địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của ông, bà Nguyễn Thị T4, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị K, Nguyễn Thị M, Nguyễn Chí M1, Nguyễn Thị M2, Nguyễn Thanh D: Bà Quách Ngọc L1, sinh năm 1988 (có mặt). Địa chỉ: Số A, N, khóm H, phường T, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Phạm Út E**, sinh năm 1962. Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau.

2. Anh **Lê Văn L3**, sinh năm 1983.

3. Chị **Nguyễn Thị Đ**, sinh năm 1975. Cùng địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã C, tỉnh Cà Mau.

- Người kháng cáo: Ông Quách Hồng H, bà Nguyễn Thị T1, cụ Phan Thị T2 là bị đơn. Các ông, bà Nguyễn Thị T4, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị K, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thành D1, Nguyễn Thị M2 và Nguyễn Chí M1 là người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn L2.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo nguyên đơn và người đại diện ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Chi L trình bày: Vào ngày 01/6/2017 vợ chồng anh T, chị N có chuyển nhượng của vợ chồng ông Phạm Út E, bà Dương Thị M3 một phần đất ngang 10m, dài từ quốc lộ A đến Kinh Giữa, phần đất tọa lạc ấp M, xã T, huyện C với giá chuyển nhượng là 250.000.000đ. Nguồn gốc đất là vào năm 2011 vợ chồng ông Út E của vợ chồng ông Quách Hồng H, bà Nguyễn Thị T1.

Sau khi mua và trả cho ông Út E 200.000.000đ, phần còn lại là 50.000.000 đồng khi nào làm xong thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng anh T, chị N trả tiếp tục cho ông H, bà T1 lúc đó có thỏa thuận của 03 bên: Vợ chồng ông Quách Hồng H có nghĩa vụ chuyển sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh T, chị N việc thỏa thuận đó diễn ra tại nhà ông Quách Hồng H. Sau khi thỏa thuận vợ chồng anh T, chị N đã quản lý, sử dụng và san lấp mặt bằng hiện

nay trên phần đất đó có một trại cua giống đang cho anh Lê Văn L3, sinh năm 1979 cùng vợ thuê, thuê vào ngày 16/6/2022, thời hạn cho thuê đất và nhà là 07 năm, giá cho thuê là 18.000.000 đồng/năm. Hiện nay anh L3 và chị Đ đang sản xuất, kinh doanh trên phần đất tranh chấp theo hợp đồng giữa anh T, chị N với ông L3, bà Đ.

Năm 2017 anh T vợ anh là chị N có đến nhà ông H, bà T1 cùng với ông Út E để thỏa thuận việc chuyển nhượng phần đất phần đất có diện tích ngang 10m, dài tới giáp Kinh Giữa, vị trí đất: Đông giáp Quốc Lộ A, Tây giáp Kinh Giữa, Nam giáp 6 Phong, B giáp Quách Hồng H. Theo đó, vợ chồng anh có trách nhiệm trả cho ông H 50.000.000đ để ông H chuyển sang tên phần đất nêu trên cho vợ chồng anh, do thân tình nên không thỏa thuận thời gian chuyển sang tên. Cho đến khoảng tháng 11 năm 2022 thì gia đình ông H đến phần đất sau hậu chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xây Kim T5 thì vợ chồng anh mới ngăn cản và yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết, buổi hòa giải ngày 01/12/2022, theo đó các bên đồng ý thỏa thuận ông H, bà T1 lập thủ tục chuyển nhượng phần đất cụ L2 đứng tên chiều ngang 5m, chiều dài hết phần đất hậu giáp Kênh Giữa khoảng hơn 400m^2; phần ngoài Giấy chứng nhận giao cho vợ chồng anh T, chị N ngang 03m *"giao vợ chồng ông T quản lý, sử dụng"* và thực hiện đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nào phần đất này đủ điều kiện thì ông H, bà T1 sẽ lập thủ tục chuyển nhượng phần đất còn lại cho vợ chồng anh T đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Tại biên bản hòa giải ngày 01/12/2022 vợ chồng ông H xác nhận phần đất có nguồn gốc là của cha mẹ vợ ông H là cụ L2, cụ T2 (Tỉnh) cho vợ chồng ông và hai bên thống nhất giao cho vợ chồng anh T là 08m ngang, theo đó các bên đồng ý thỏa thuận ông H, bà T1 lập thủ tục chuyển nhượng phần đất cụ L2 đứng tên chiều ngang 05m, chiều dài hết phần đất hậu giáp Kênh Giữa khoảng hơn 400m^2; phần ngoài Giấy chứng nhận giao cho vợ chồng anh T, chị N ngang 03m *"giao vợ chồng ông T quản lý, sử dụng"* và thực hiện đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nào phần đất này đủ điều kiện thì ông H, bà T1 sẽ lập thủ tục chuyển nhượng phần đất còn lại cho vợ chồng anh T đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng phía gia đình cụ L2 không thực hiện các thủ tục tiếp theo để hoàn thành việc chuyển nhượng là vi phạm các thỏa thuận, sau nhiều lần anh T, chị N liên hệ giải quyết nhưng phía gia đình cụ L2 không hợp tác.

Do đó, anh T, chị N yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc cụ L2, cụ T2 (Tỉnh) tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 01/12/2022 chuyển nhượng cho vợ chồng anh phần đất 968,4m^2. Buộc vợ chồng cụ L2, cụ T2 (Tỉnh), ông H, bà T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng và có nghĩa vụ chuyển nhượng cho anh T, chị N phần đất có chiều ngang 05m, chiều dài từ quốc lộ A đến Kênh giữa phần vị trí: Phía đông giáp Quốc lộ A, Phía Tây giáp Kênh G, phía Nam giáp ông Nguyễn Văn K1, phía Bắc giáp phần đất cụ L2 chuyển cho anh T theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/12/2022.

Đối với yêu cầu phản tố của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ L2 thì anh T, chị N không đồng ý vì phần đất này anh T, chị N đã nhận

chuyển nhượng hợp pháp từ cụ L2, cụ T2 (Tỉnh), ông H, bà T1. Anh T, chị N vẫn giữ nguyên yêu cầu cụ L2 và cụ T2, ông H, bà T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 01/12/2022. Do cụ L2 đã chết, nên yêu cầu buộc ông H, bà T1, cụ T2 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ L2 là bà Phan Thị T2, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị T4, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Thành D1, ông Nguyễn Chí M1, bà Nguyễn Thị M2 giao phần đất theo đo đạc thực tế là 2.007,6 m^2 tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau cho ông bà. Đối với cái mộ của cụ L2 nếu Tòa án giải quyết chấp nhận yêu cầu của ông bà thì yêu cầu bị đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ L2 di dời ngôi mộ đi nơi khác để giao đất cho ông bà.

- Theo bị đơn là ông Quách Hồng H tại Biên bản hòa giải ngày 12/5/2023 trình bày: Ông không thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là anh T, chị N. Năm 2012 vợ chồng ông có lập hợp đồng chuyển nhượng (viết tay) một phần đất diện tích ngang 10m, dài khoảng 140m tính từ Quốc lộ A với ông Phạm Út E, giá chuyển nhượng 19.000.000m/1m ngang, theo đó ông đã nhận số tiền 140.000.000đ từ ông Út E, còn lại 50.000.000 hai bên thỏa thuận sau khi ông làm thủ tục chuyển sang tên cho ông Út E thì ông Út E có trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại là 50.000.000đ (không có thỏa thuận thời gian). Ông xác định thời điểm khoảng năm 2017 thì ông, bà T1 cùng ông Út E, anh T, chị N có gặp nhau để thỏa thuận, theo đó ông sẽ có trách nhiệm chuyển sang tên cho anh T, chị N phần đất có diện tích ngang 08m, dài khoảng 140m với lý do phần đất hậu rộng hơn mặt tiền (Q). Do có một phần đất cặp bên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa chuyển sang tên cho anh T, chị N. Sau đó, anh T có đến gặp ông trực tiếp để thỏa thuận phần 02m phần đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chừa lại cho ông và trừ ngang với phần tiền còn lại là 50.000.000đ, thỏa thuận miệng không có lập hợp đồng. Do phần đất chưa được cấp Giấy chứng nhận có tranh chấp với hộ giáp ranh nên không ký để làm thủ tục chuyển sang tên. Ông cũng đã liên hệ cơ quan chức năng đến đo đạc nhưng không chuyển sang tên được.

Tại Biên bản hòa giải ngày 29/5/2024 ông H xác định phần diện tích đất trước đây chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích khoảng 1.000m^2 đến nay vẫn chưa được cấp giấy chứng quyền sử dụng đất, lý do chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có tranh chấp giữa con dâu với chủ đất cũ, việc tranh chấp đến nay đã được giải quyết xong không còn tranh chấp. Trước khi anh T và chị N khởi kiện đến Tòa án thì ông, cụ L2, cụ T2 (Tỉnh), bà T1 có thỏa thuận và làm hợp đồng chuyển nhượng cho anh T và bà N phần đất ngang 08 mét, dài khoảng 140 mét, thỏa thuận để lại phần đất ngang 02 mét còn tranh chấp, có đi làm thủ tục để chuyển tên nhưng sau đó anh T và chị N khởi kiện đến Tòa án nên nay ông không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng.

- Theo người đại diện ủy quyền của bị đơn Phan Thị T2 (Tỉnh) và tất cả những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ L2 gồm bà Phan Thị T2, bà Nguyễn Thị T4, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị T1, bà

Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Thành D1, ông Nguyễn Chí M1, bà Nguyễn Thị M2 là chị Quách Ngọc L1 trình bày: Cụ L2, cụ T2 (Tỉnh) có 02 phần đất, phần đất có diện tích 8.342,5m^2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần đất có diện tích 1.034,8m^2 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với phần đất đã được cấp Giấy chứng nhận thì cụ L2 đã chuyển nhượng lại cho nhiều người, diện tích còn lại 2.042,5m^2 (theo đo đạc thực tế thì chiều dài 1 cạnh là 144,98m, 1 cạnh 152,5m; tổng diện tích còn lại là 9.68,4m^2). Đối với phần đất chưa được cấp Giấy chứng nhận ngày 15/8/2005 cụ L2 và cụ T2 tiếp tục nhận chuyển nhượng thêm của ông K1 và bà D2 phần đất ngang 05, hậu là 10,74 mét, phần đất này ông K1 và bà D2 vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi nhận chuyển nhượng đến nay thì cụ L2 và cụ T2 vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến khoảng năm 2020 cụ L2 có làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do ông S là con của ông K1 đứng ra chuyển nhượng cho cụ L2 nhưng trong quá trình làm thủ tục chuyển tên thì ông K1 phát sinh tranh chấp với người khác nên không làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với diện tích còn lại và diện tích phần đất chưa được cấp Giấy chứng nhận cụ L2, cụ T2 (Tỉnh) cho con gái và con rể là bà T1, ông H mượn khoảng năm 2008, không có làm giấy tờ. Cụ L2, cụ T2 (Tỉnh) chỉ nghe ông H, bà T1 nói cho người khác thuê. Đến khoảng tháng 12 năm 2022 thì cụ L2 đến phần đất để xây kim tỉnh thì anh T, chị N đến ngăn cản và mới biết ông H, bà T1 đã chuyển nhượng phần đất cho ông Út E và sau này ông Út E chuyển nhượng lại cho anh T, chị N. Khi phát hiện sự việc thì cụ L2 và cụ T2 không đồng ý. Từ trước đến nay anh T và bà N chưa từng gặp cụ L2 và cụ T2 để trao đổi về việc chuyển nhượng đất, anh T và chị N chỉ gặp ông H và bà T1 thỏa thuận về việc chuyển nhượng đất. Sau đó thì anh T, chị N có yêu cầu giải quyết đến Ủy ban nhân dân xã T, sau khi hòa giải ông H, bà T1 có xin cụ L2, cụ T2 (Tỉnh) đứng tên chuyển nhượng phần đất mà cụ L2 đã được cấp Giấy chứng nhận là phần đất có diện tích còn lại theo đo đạc thực tế là 968,4m^2. Thấy hoàn cảnh của ông H, bà T1 khó khăn nên cụ L2 đồng ý và ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh T, chị N năm 2022 với giá trị 50.000.000đ, ông H đã nhận tiền trước đó rồi, còn nhận số tiền là bao nhiêu thì cụ L2 không rõ. Khi làm thủ tục chuyển tên thì phát hiện phần đất đã được cấp là cấp cho hộ gia đình chứ không phải cấp cho cá nhân cụ L2, cụ L2 có kêu tất cả các con ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng các con cụ L2 không đồng ý ký tên nên không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T và chị N, khi đó cụ L2 đang sống chung với bà Nguyễn Thị T4 và Nguyễn Thị K. Cụ L2 và cụ T2 chỉ đồng ý chuyển nhượng cho anh T và chị N với diện tích đã được cấp giấy là 968,4m^2 nhưng anh T và chị N khởi kiện yêu cầu với diện tích là 2.003,2m^2 nên cụ L2 bức xúc và không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký tại Ủy ban nhân dân xã T và có yêu cầu phản tố; Buộc bà Nguyễn Thị T1, ông Quách Hồng H có trách nhiệm trả lại cho hai phần đất mà ông bà đã cho mượn, cụ thể: Phần đất có tổng diện tích đã được cấp giấy chứng nhận là 968,4m^2 và phần đất có diện tích 1.034,8m^2 chưa được cấp Giấy chứng nhận, đồng thời hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà T3 với anh Nguyễn Văn T, chị Ngô Thị N. Buộc anh T, chị N tháo dỡ toàn bộ công trình kiến

trúc xây dựng trên phần đất 968,4m^2.

Đối với ngôi mộ của cụ L2 trên phần đất tranh chấp chị vẫn thống nhất theo ý kiến trình bày tại biên bản làm việc ngày 12/9/2023 tại Tòa án nhân dân huyện Cái Nước có ông H tham gia, cụ thể nếu Tòa án giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì phía bị đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ L2 sẽ di dời ngôi mộ của cụ L2 đi nơi khác để giao đất. Đối với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ L2 không đồng ý việc cụ L2 và cụ T2 chuyển nhượng đất cho anh T và chị N do phần đất tranh chấp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho hộ gia đình trong đó bao gồm tất cả các con của cụ L2 và cụ T2

- Tại biên bản làm việc ngày 18/4/2023, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Út E trình bày: Phần đất hiện đang tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn có nguồn gốc từ ông nhận chuyển nhượng từ ông Quách Hồng H cùng vợ là bà Nguyễn Thị T1, có lập hợp đồng viết tay ngày 12/11/2011, phần đất có diện tích ngang 10m, dài tới giáp Kinh Giữa, vị trí đất: Đông giáp Quốc Lộ A, Tây giáp Kinh Giữa, Nam giáp 6 Phong, Bắc giáp Quách Hồng H; giá trị hợp đồng 190.000.000đ, cùng thời điểm ông Quách Hồng H đã nhận của ông trước 120.000.000đ, còn lại 70.000.000đ hai bên thỏa thuận khi ông H làm xong thủ tục chuyển sang tên thì ông sẽ trả đủ số tiền 70.000.000đ cho ông H. Đến ngày 10/5/2012 thì ông H tiếp tục nhận thêm của ông 20.000.000đ để làm thủ tục chuyển sang tên nhưng đến năm 2017 thì ông H vẫn chưa thực hiện theo thỏa thuận chuyển sang tên cho ông, do điều kiện khó khăn nên năm 2017 ông mới chuyển nhượng lại phần đất nêu trên cho anh Nguyễn Văn T, chị Ngô Thị N, hai bên có làm Hợp đồng viết tay với nhau, giá trị hợp đồng là 250.000.000đ. Tại thời điểm ký hợp đồng thì anh T, chị N đã đưa đủ cho ông 200.000.000đ; còn lại 50.000.000đ thì tại nhà ông Quách Hồng H 03 bên là ông, anh T, chị N và ông H, bà T1 có gặp mặt nhau thống nhất thỏa thuận thì ông H có nghĩa vụ chuyển sang tên trực tiếp từ ông H sang cho anh T, chị N, khi thực hiện xong việc sang tên thì anh T, chị N sẽ thanh toán đủ số tiền 50.000.000đ cho ông H. Nhưng kể từ khi thỏa thuận đến nay thì ông H không thực hiện nghĩa vụ chuyển sang tên cho anh T, chị N nên hai bên mới phát sinh tranh chấp. Đối với tranh chấp giữa anh T, chị N với cụ L2, bà T3, ông H, bà T1 thì ông đề nghị ông H có trách nhiệm chuyển sang tên phần đất nêu trên cho anh T, chị N; còn việc sau này giữa anh T, chị N với ông H, bà T1 có thỏa thuận như thế nào về việc chuyển nhượng thì ông không biết nên không ý kiến gì.

Ngoài ra, do điều kiện đi lại khó khăn, bận việc gia đình nên ông xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- Tại đơn xin trình bày ngày 09/10/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Lê Văn L3, chị Nguyễn Thị Đ trình bày: Hiện nay, toàn bộ phần đất tranh chấp giữa các bên vợ chồng anh chị đang quản lý, sử dụng để sản xuất kinh doanh (dèo tôm cua giống). Trên phần đất có một căn nhà và trại dèo tôm, cua giống do anh T và chị N xây cất cho anh chị thuê vào ngày 16/6/2022, hai bên có làm hợp đồng, thời hạn cho thuê đất và nhà là 07 năm, giá cho thuê là 18.000.000

đồng/năm đúng như anh T, chị N trình bày. Đối với yêu cầu khởi kiện của anh T, chị N chúng anh chị thống nhất, không có ý kiến gì.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn anh chị không thống nhất. Bởi vì anh chị đang thuê nhà và đất của anh T, chị N chưa hết thời hạn hợp đồng. Tuy nhiên, trường hợp Tòa án buộc anh T, chị N phải tháo dở các công trình trên phần đất tranh chấp mà anh chị đang thuê ở, kinh doanh thì anh chị sẽ thỏa thuận với nhau, chấp hành mọi phán quyết của Tòa án và không có ý kiến hay yêu cầu gì về bồi thường, hỗ trợ di dời.

Do điều kiện đi lại khó khăn và bận kinh doanh, mua bán nên anh chị xin Tòa án nhân dân huyện Cái Nước xét xử vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 188/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau Quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là anh Nguyễn Văn T, chị Ngô Thị N: Buộc bị đơn là cụ T2 (Tỉnh), ông H, bà T1 và những người người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ L2 gồm bà Nguyễn Thị T4, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Thành D1, ông Nguyễn Chí M1, bà Nguyễn Thị M2 có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và chuyển sang tên cho anh T, chị N toàn bộ phần diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận và không được cấp Giấy chứng nhận theo kết quả đo đạc thực tế là 1.596m^2 (1,2,3,4,5, 6,7) thuộc thửa số 110, 119, tờ bản đồ số 15 (chỉnh lý năm 2013), phần đất tọa lạc ấp M, xã C, tỉnh Cà Mau.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của của bị đơn Phan Thị T2 (T3) và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ L2 gồm bà Nguyễn Thị T4, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Thành D1, ông Nguyễn Chí M1, bà Nguyễn Thị M2 về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị T1, ông Quách Hồng H có trách nhiệm trả lại cho 02 phần đất mà ông bà đã cho mượn, cụ thể: Phần đất có tổng diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 968,4m^2 và phần đất có diện tích 1.034,8m^2 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Đồng thời hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, cụ T2 với anh Nguyễn Văn T, chị Ngô Thị N, buộc anh T, chị N tháo dỡ toàn bộ công trình kiến trúc xây dựng trên phần đất đã được cấp Giấy chứng nhận có tổng diện tích theo đo đạc thực tế 875,5m^2 và phần đất chưa được cấp Giấy chứng nhận có tổng diện tích theo đo đạc thực tế là 721,5m^2, tổng diện tích là 1.596m^2, phần đất phần đất tọa lạc ấp M, xã C, tỉnh Cà Mau.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Phan Thị T2 (Tỉnh) và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ L2 gồm bà Nguyễn Thị T4, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Thành D1, ông Nguyễn Chí M1, bà Nguyễn Thị M2 về việc yêu cầu ông H, bà T1 trả lại phần đất có tổng diện tích theo đo đạc thực tế 321m^2 (thửa số 8,9) phần đất phần đất tọa lạc ấp M, xã C, tỉnh Cà Mau.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc đối trừ với số tiền nhận chuyển nhượng chưa thanh toán cho bị đơn số tiền là 50.000.000đ với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 137,9m^2 (10,11) có ngôi mộ của cụ L2. Bị đơn được quyền sử dụng đối với toàn bộ phần đất có diện tích nêu trên, phần đất thuộc thửa số 110, tờ bản đồ 15 (chỉnh lý năm 2013) phần đất tọa lạc ấp M, xã C, tỉnh Cà Mau.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 08/10/2025 bà T1, ông H kháng cáo không đồng ý giao thửa đất số 1 có diện tích 243,2m^2 theo bản vẽ cho ông T bà N đồng thời yêu cầu ông T bà N hoàn trả cho vợ chồng ông 50.000.000đ.

Ngày 09/10/2025 cụ T2 và các ông bà T4, H1, K, M, D1, M1, M2 kháng cáo Bản án sơ thẩm nêu trên yêu cầu cấp phúc thẩm buộc bà T1 ông H trả lại phần đất tranh chấp có diện tích 2.003,2m^2; Hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/12/2022 ký kết giữa hai cụ L2, T2 với ông T bà N; Buộc ông T bà N tháo dỡ toàn bộ các công trình kiến trúc xây dựng trên đất trả lại hiện trạng đất ban đầu; Sửa chi phí tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà L1 cho rằng: Ông T và bà N nhận chuyển nhượng đất từ ông Út E, bằng giấy tay ngày 01/6/2017, không mua bán trực tiếp với ông H hay ông L2 bà T2, hợp đồng chuyển nhượng mà ông L2 ký ngày 02/12/2022 là hợp thức hóa cho hợp đồng ngày 01/6/2017 vì vậy tranh chấp ông Út E phải là bị đơn chứ không phải ông H và ông L2 bà T2, trường hợp Tòa tuyên hợp đồng mua bán đất này vô hiệu, thì ông Út E phải trả tiền lại cho ông T bà N, nên phải kiện ông Út E mới đúng, không thể xác định ông Út E chỉ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Yêu cầu khởi kiện của ông T bà N là công nhận hợp đồng chuyển nhượng năm 2022 chứ không có yêu cầu công nhận hợp đồng năm 2017. Về bản chất hợp đồng năm 2022 và hợp đồng năm 2017 khác nhau về thời gian, chủ thể và vị trí đất chuyển nhượng, hợp đồng năm 2017 ký giữa ông Út E với ông T, bà N lúc này ông Út E chưa có quyền chuyển nhượng vì ông chưa được cấp QSDĐ, vì vậy mới có chuyện cụ L2 cụ T2 ký lại hợp đồng năm 2022. Về diện tích đất chuyển nhượng, theo hợp đồng năm 2017 (ngang 10 dài đến hậu) bao gồm các thửa theo trích đo là 2,3,4,5,6,7,10,11. Tổng diện tích (141,6+10,1+ 562,9+17,7+555,5+13,1+127,8 = 1.428,7m^2) không có thửa số 01 diện tích 243,2m^2. Theo hợp đồng năm 2022 thì diện tích bao gồm các thửa 1,2,4,5 = 975,5m^2 không có thửa 10,11,6,7. Tại đơn khởi kiện của Nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng lập năm 2022, không có yêu cầu Tòa án công nhận luôn hợp đồng năm 2017. Tuy nhiên lại yêu cầu Tòa án buộc bên ông L2 và bà T2 giao luôn phần đất nằm trong hợp đồng 2017 là không phù hợp, nhưng án sơ thẩm công nhận diện tích đất hợp đồng năm 2022 và buộc giao luôn cả diện tích đất hợp đồng năm 2017 là bất hợp lý.

Việc tặng cho quyền sử dụng đất từ cụ L2, cụ T2 sang cho ông H chỉ do ông H khai không có bất cứ giấy tờ nào thể hiện có việc tặng cho, hiện tại phần đất được cấp giấy đứng hộ gia đình cụ L2, phần đất chưa được cấp giấy vẫn do cụ lộc

đứng tên trên giấy tờ chuyển nhượng viết tay, án sơ thẩm cho rằng cụ L2 cụ T2 ở gần đó biết ông T quản lý sử dụng và xây dựng các công trình kiến trúc trên đất và không ngăn cản để khẳng định rằng phần đất trên ông H đã được ông L2 tặng cho là không có căn cứ.

Đối với phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Do cụ L2 đứng tên hộ gia đình, chính vì vậy khi hòa giải xong ông H về năng nỉ cụ L2 nên cụ L2 đồng ý đứng ra ký hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất này. Tuy nhiên sau khi ký hợp đồng thì địa chính báo là đất cấp cho hộ gia đình, các người con khác không đồng ý ký tên nên không thực hiện được.

Đối với phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Không có văn bản nào thể hiện cụ L2 ký bán cho ông T bà tình. Việc ông H tự ý bán cho ông Út E là không đúng theo quy định của pháp luật.

Án sơ thẩm cho rằng hợp đồng chuyển nhượng đã diễn ra bên mua đã trả tiền hết và đã quản lý đất theo quy định là không phù hợp. Vì quy định trả hơn 2/3 giá trị hợp đồng chỉ áp dụng khi người đó lấy đất của chính họ bán, còn lấy đất của người khác bán thì trong mọi trường hợp đều không đúng.

Ở góc độ gia đình, ông H bán phần đất trên thì cụ L2 và cụ T2 vẫn đồng ý đứng ra ký tên chuyển nhượng cho ông H đối với phần đã được cấp giấy chứng nhận, còn phần chưa được cấp giấy cụ L2 có ý nguyện dùng làm nơi chôn cất vợ chồng sau này nên không đồng ý bán. Biên bản hòa giải ở xã không có mặt cụ L2 nhưng cụ L2 vẫn đồng ý nội dung biên bản nhưng phải chừa 2m chiều ngang làm đường đi vô khu mộ nơi an nghỉ của hai cụ L2, T2. Nên kiến nghị HĐXX sửa án sơ thẩm, buộc bà T1, ông H hoàn trả lại hai phần đất đã mượn cụ thể: Phần đã được cấp giấy chứng nhận là 968,4m^2; Phần chưa được cấp giấy chứng nhận là 1.034,8m^2, tổng diện tích hai phần đất 2.003,2m^2 nêu trên.

Huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng ký giữa cụ L2 cụ T2 với ông T bà N ngày 02/12/2022.

Buộc ông T bà N tháo dỡ toàn bộ công trình kiến trúc xây dựng trên phần diện tích đất 968,4m^2 để trả lại đất.

Sửa khoản tiền chi phí tố tụng theo quy định.

Ông L cho rằng: Tại đơn khởi kiện Nguyên đơn đã xác định rõ các yêu cầu và được Toà án thụ lý giải quyết. Bản án sơ thẩm xét xử là phù hợp pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng được lập thành văn bản có chứng thực của UBND xã đúng theo quy định, hai bên đã giao nhận tiền và giao đất cho nguyên đơn sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Phát sinh tranh chấp khi ông H không làm được thủ tục chuyển nhượng cho nguyên đơn. Trước đây tại hoà giải ở xã hai bên có hoà giải hoán đổi đất nguyên đơn có thống nhất chừa lại đường đi vô mộ 2m nhưng sau hoà giải thành thì ông H cũng không thực hiện. Nay yêu cầu thực hiện theo hợp đồng nếu Toà án buộc chừa lại 2m cho phía bị đơn thì nguyên đơn xin giao lại giá trị tiền của diện tích đất để lại theo giá thị trường .

Ông H cho rằng: Ông giao đất theo yêu cầu của nguyên đơn nhưng chừa lại 2m đường đi vô khu mộ và trả cho ông 50.000.000đ còn lại của hợp đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu: Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và đương sự tuân thủ các quy định của pháp luật tố tụng. Về nội dung, vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng phần đất này từ năm 2017 đến nay, đã xây dựng nhà, đào ao, san lấp mặt bằng làm trại giống, mặc dùng mua từ ông Út E nhưng có sự chuyển giao hợp đồng từ vợ chồng ông H, có quy định trách nhiệm của ông H làm giấy tờ cho ông T, sau khi hòa giải ở xã ông H ông T có gặp vợ chồng cụ T2 để lạp hợp đồng chuyển nhượng theo quy định có chứng thực của UBND xã, cho nên vợ chồng cụ tình viết và đồng ý cho ông H chuyển nhượng đất, phù hợp lời khai của ông H xác định vợ chồng cụ T2 đã cho ông H tòan bộ phần đất tranh chấp, nên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là phù hợp quy định của pháp luật, phía gia đình cụ T2 đã chôn cụ L2 trên phần đã chuyển nhượng cho ông T, án sơ thẩm chừa lại thừa đất số 10,11 cho gia đình cụ T2 và thay thế bằng thửa đất số 1 cho ông T là phù hợp, tuy nhiên diện tích thửa số 1 lớn hơn diện tích hai thửa 10,11 nên kiến nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 điều 308 BLTTDS sửa bản án sơ thẩm số 188/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau theo hướng chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và buộc vợ chồng ông T hoàn trả số tiền thiếu khi mua đất và phần chênh lệch diện tích đất giữa thửa số 1 và số 10,11.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức, về nội dung và thời hạn kháng cáo được cụ T2 và các ông, bà H, T1, T4, H1, K, M, D1, M1, M2 thực hiện đúng quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật TTDS, đủ điều kiện để HĐXX xem xét kháng cáo của các đương sự theo thủ tục phúc thẩm. Về thẩm quyền cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết đúng thẩm quyền theo quy định tại điều 26, 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Cụ T2 và các ông bà T4, H1, K, M, D1, M1, M2 *(gọi tắt là cụ T2 và các con của cụ)* có cùng nội dung kháng cáo nên HĐXX xét kháng cáo của đương sự này cùng lúc, cụ thể là:

[2.1] Đối với kháng cáo yêu cầu bà T1 ông H trả lại phần đất tranh chấp có diện tích 2.003,2m^2, cụ T2 và các con của cụ cho rằng phần đất này cụ T2 và cụ L2 cho ông H bà T1 mượn vào năm 2008, trong khi đó ông H bà T1 xác định hai cụ cho ông bà đất chứ không phải cho mượn, hai bên trình bày bằng lời nói mà không có giấy tờ hay chứng cứ nào khác thể hiện việc cho mượn hay đã tặng cho đất. Tuy nhiên khi ông H bà T1 chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Út E năm 2011 thì ông H bà T1 đã giao đất cho vợ chồng ông Út E quản lý sử dụng, đến năm 2017 vợ chồng ông Út E chuyển nhượng cho vợ chồng ông T bà N cũng đã giao đất cho vợ chồng ông T quản lý sử dụng cho đến nay, vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng phần đất này là người nhận chuyển nhượng qua tay người thứ hai. Sau khi nhận đất vợ chồng ông T san lấp mặt bằng cất nhà cho người khác thuê làm trại giống, phía cụ T2 và cụ L2 sống ở gần đó nhưng không có hành vi ngăn cản hoặc có hành động phản đối nào khác. Hơn nữa sau khi UBND xã tiến hành hòa giải thành ngày 01/12/2022, thì ngày 02/12/2022 vợ chồng ông H bà T1 cùng vợ chồng ông T đến gặp hai cụ L2, T2 để nhờ hai cụ ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất tranh cho vợ

chồng ông T, được hai cụ đồng ý ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng, việc thiết lập hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện tại UBND xã T, có chứng thực của Phó chủ tịch UBND xã (BL số 189,190), việc hai cụ L2, T2 ký hợp này chứng minh rằng hai cụ đã cho toàn bộ phần đất tranh chấp cho vợ chồng bà T1 ông H. Phía bà T1 ông H đều nhất quán khẳng định phần đất tranh chấp hai cụ L2, T2 đã cho ông bà. Hơn nữa sau khi hai cụ L2, T2 ký hợp đồng chuyển nhượng hai cụ đã giao giấy chứng nhận QSDĐ cho vợ chồng ông T quản lý sử dụng. Điều này càng chứng minh rõ hơn về ý thức và hành động của hai cụ đã cho đất vợ chồng ông T1 nên mới đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng thẳng từ tên hai cụ sang cho vợ chồng ông T thay cho vợ chồng ông H mà không nhận bất cứ khoản tiền chuyển nhượng nào từ vợ chồng ông T. Cho nên kháng cáo của cụ T2 và các ông bà T4, H1, K, M, D1, M1, M2 yêu cầu vợ chồng ông H bà T1 hoàn trả phần đất tranh chấp là không có cơ sở.

[2.2] Đối với kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/12/2022 ký kết giữa hai cụ L2, T2 với ông T bà N, thấy rằng hợp đồng chuyển nhượng này hai cụ L2, T2 với ông T bà N ký kết tại UBND xã, được Phó chủ tịch xã chứng thực hợp đồng, về chủ thể và điều kiện ký kết được hai bên thực hiện trên tinh thần tự nguyện, không bên nào bị ràng buộc về mặt ý chí, như nhận định trên phần đất này hai cụ L2, T2 đã cho ông H bà T1. Việc hai cụ ký kết hợp đồng này chỉ là hợp thức hóa việc hai cụ đã cho đất, thực tế phần đất này đã được chuyển giao cho vợ chồng ông Út E từ năm 2011, đến năm 2017 vợ chồng ông Út E chuyển giao đất cho vợ chồng ông T quản lý sử dụng cho đến nay, do đó kháng cáo của cụ T2 và các con của cụ về vấn đề này không được chấp nhận.

[2.3] Đối với kháng cáo yêu cầu buộc ông T bà N tháo dỡ toàn bộ các công trình kiến trúc xây dựng trên đất trả lại hiện trạng đất ban đầu, theo nhận định trên phần đất tranh chấp hai cụ L2, T2 đã cho ông H bà T1 và đã được chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, nên vợ chồng ông T có quyền khai thác các công năng của đất, cụ thể vợ chồng ông đã xây dựng nhà, đào ao, san lấp mặt bằng... hiện đang cho thuê, không vi phạm các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, do đó kháng cáo về vấn đề này của cụ T2 và các con của cụ không được chấp nhận.

[2.4] Đối với kháng cáo yêu cầu sửa phần chi phí tố tụng, do yêu cầu của cụ T2 và các con của cụ không được chấp nhận nên theo quy định tại điều 157,165 BLTTDS quy định về chi phí tố tụng thì cụ T2 và các con của cụ phải chịu, nên kháng cáo này của các đương sự cũng không được chấp nhận.

[3] Xét kháng cáo của ông H bà T1:

[3.1] Đối với kháng cáo không đồng ý giao thửa đất số 1 có diện tích 243,2m^2 theo bản vẽ cho vợ chồng ông T, Án sơ thẩm Quyết định chấp nhận tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với phần đất chuyển nhượng có chiều ngang 10m từ tiền đến hậu, bản thân ông H bà T1 cũng đồng ý với Quyết định này và không kháng cáo, theo đơn kháng cáo ông bà cũng xác định đồng ý giao phần đất chuyển nhượng có chiều ngang 10m chiều dài từ tiền đến hậu cho vợ chồng ông T. Tuy nhiên thực tế nhà mồ của cụ L2 đã được ông H bà T1 cùng gia

đình xây dựng lấn sang ranh đất mà vợ chồng ông H bà T1 đồng ý giao cho vợ chồng ông T, phần lấn có kích thước chiều ngang 2,44m chiều dài 6m, Án sơ thẩm đã chừa lại phần đất có diện tích 137,9m^2 thuộc thửa số 10,11 theo bản vẽ, trên đất có nền nhà mồ chôn cụ L2, nên phần diện tích đất theo chuyển nhượng cho vợ chồng ông T bị giảm đi. Do phần đất chuyển nhượng còn đứng tên hai cụ L2, T2, do đó ông H bà T1 không lập hồ sơ chuyển nhượng sang tên cho vợ chồng ông T được, nên đã xảy ra tranh chấp được UBND xã lập biên bản hòa giải thành ngày 01/12/2022 (BL số 60,61), đến ngày 02/12/2022 hai bên đến gặp hai cụ L2, T2 nhờ hai cụ ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được UBND xã chứng thực có phiếu xác nhận kết quả đo đạc thửa đất chuyển nhượng (BL số 188,189,190) tại hai văn bản này thể hiện hai cụ L2, T2 chuyển nhượng cả thửa số 1 theo bản vẽ cho vợ chồng ông T, nên kháng cáo của ông H bà T1 về thửa đất số 1 theo bản vẽ không được chấp nhận.

[3.2] Đối với kháng cáo kháng cáo yêu cầu vợ chồng ông T hoàn trả 50.000.000đ tiền mua đất còn thiếu: Do hợp đồng chuyển nhượng giữa cụ L2, T2 với vợ chồng ông T có cả phần đất thửa số 1 theo bản vẽ có diện tích 243,2m^2, án sơ thẩm chừa lại phần đất cho ông H bà T1 có vị trí số 10,11 diện tích 140,9m^2, như vậy phần đất giao cho vợ chồng ông T có chênh lệch tăng 102,3m^2, án sơ thẩm không buộc phía ông T bà T1 hoàn trả phần chênh lệch này là không phù hợp. Theo kết quả thẩm định giá của Công ty cổ phần T7, mỗi mét vuông trị giá 770.395đ/m^2 x 102,3m^2 = 78.811.408đ. Mặt khác khi vợ chồng ông T nhận đủ diện tích đất nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông T vẫn còn thiếu ông H bà T1 50.000.000đ tiền chuyển nhượng đất, nên cần buộc vợ chồng ông T hoàn trả cho ông H bà T1 số tiền này là phù hợp, do đó kháng cáo của ông H bà T1 đối với số tiền này được chấp nhận.

[3.3] Ngoài ra do phần đất vị trí số 1 ban đầu không nằm trong HĐ chuyển nhượng đất của ông H, nó chỉ có khi cụ L2 đồng ý chuyển nhượng cho ông T, nên phần diện tích thừa là của hai cụ Lộc T6, do đó số tiền 78.811.408đ được hoàn trả cho cụ T6 và những người thừa kế tố tụng của cụ L2. Như vậy vợ chồng ông T có nghĩa vụ hoàn trả tổng cộng 78.811.408đ + 50.000.000đ = 128.811.408đ.

Quan điểm của đại diện VKS tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của HĐXX.

Tại phiên tòa người đại diện cho cụ T6 và các con của cụ T6 cho rằng phần đất tranh chấp được cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình, nên là tài sản chung của cả hộ, khi chuyển nhượng phải có sự đồng ý của tất cả hộ gia đình, tuy nhiên tất cả đều thừa nhận cụ L2 đã chuyển nhượng cho người khác hết chỉ còn lại duy nhất phần tranh chấp, qua thu thập các hồ sơ cụ L2 đã chuyển nhượng đều thể hiện hai cụ L2, T6 ký hợp đồng chuyển nhượng cho người khác, không có các con của hai cụ tham gia chủ thể chuyển nhượng, do đó hợp đồng hai cụ chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T như nhận định trên là phù hợp.

[4] Về án phí phúc thẩm: Cụ T6, các ông bà H, T1, T4, H1, K, M là người cao tuổi nên được miễn nộp – các ông bà M1, M2, D1 phải nộp - theo quy định tại điều 148 Bộ luật TTDS.

[5] Các phần khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị HĐXX phúc thẩm không xem xét và có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308; Điều 148,309 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Không chấp nhận kháng cáo của cụ Phan Thị T2 và của các ông bà Nguyễn Thị T4, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị K, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thành D1, Nguyễn Thị M2, Nguyễn Chí M1. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Quách Hồng H bà Nguyễn Thị T1. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 188/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau. *Tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông bà Nguyễn Văn T, Ngô Thị N. Buộc cụ Phan Thị T2 (Tỉnh), ông Quách Hồng H, bà Nguyễn Thị T1 và những người người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ L2 gồm các ông, bà Nguyễn Thị T4, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị K, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thành D1, Nguyễn Chí M1, Nguyễn Thị M2 có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và sang tên cho ông T bà N phần đất theo kết quả đo đạc thực tế tại vị trí số (1,2,3,4,5,6,7) có diện tích 1.556,1m^2 thuộc thửa số 110, 119, tờ bản đồ số 15 (chỉnh lý năm 2013), tọa lạc ấp M, xã C, tỉnh Cà Mau.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của của cụ Phan Thị T2 (T3) và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ L2 gồm các ông, bà Nguyễn Thị T4, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị K, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thành D1, Nguyễn Chí M1, Nguyễn Thị M2 về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị T1, ông Quách Hồng H hoàn trả lại 02 phần đất mà ông bà đã mượn, cụ thể: Phần đất có diện tích 975,5m^2 (vị trí số 1,2,3,4,5) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Phần đất có diện tích 734,6m^2 (vị trí số 6,7) chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều tọa lạc ấp M, xã C, tỉnh Cà Mau. Và yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/12/2022 giữa vợ chồng cụ T2 với ông Nguyễn Văn T bà Ngô Thị N, buộc ông T bà N tháo dỡ toàn bộ công trình kiến trúc đã xây dựng hoàn trả lại hiện trạng đất.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của cụ Phan Thị T2 (Tỉnh) và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ L2 gồm các ông, bà Nguyễn Thị T4, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị K, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thành D1, Nguyễn Chí M1, Nguyễn Thị M2 về việc yêu cầu ông Quách Hồng H, bà Nguyễn Thị T1 trả lại phần đất có tổng diện tích theo đo đạc thực tế 321m^2 (vị trí số 8, 9) tọa lạc ấp M, xã C, tỉnh Cà Mau.

(Vị trí, diện tích các phần đất quy định tại các điều 1,2,3 Quyết định này gắn kèm theo bản trích đo hiện trạng đất do Công ty TNHH T8 tại Cà Mau thực hiện ngày 24/6/2025 kèm theo)

4. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn T, Ngô Thị N hoàn trả cho vợ chồng ông Quách Hồng H, Nguyễn Thị T1 số tiền 50.000.000đ *(Năm mươi triệu đồng chẵn)*.

Hoàn trả cho cụ Phan Thị T2 và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ L2 gồm các ông, bà Phan Thị T2, Nguyễn Thị T4, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị K, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thành D1, Nguyễn Chí M1, Nguyễn Thị M2 số tiền 78.811.408đ *(Bảy mươi tám triệu tám trăm mười một nghìn bốn trăm lẻ tám đồng)*.

5. Chi phí đo đạc, định giá tài sản và chi phí tố tụng khác là 19.939.000đ, cụ Phan Thị T2 và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ L2 gồm các ông, bà Phan Thị T2, Nguyễn Thị T4, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị K, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thành D1, Nguyễn Chí M1, Nguyễn Thị M2 cùng ông bà Quách Hồng H, Nguyễn Thị T1 phải chịu toàn bộ. Đã qua, ông Nguyễn Văn T bà Ngô Thị N đã dự nộp số tiền 16.939.000đ, ông H và bà T1 dự nộp 3.000.000đ. Buộc cụ T2 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ L2 gồm các ông, bà T4, H1, K, M, D1, M1, M2 và ông H bà T1 có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông T bà N số tiền 16.939.000đ *(Mười sáu triệu, chín trăm ba mươi chín nghìn đồng)*.

Đối với các khoản tiền hoàn trả nêu trên, kể từ ngày người được yêu cầu có đơn yêu cầu thi hành án, người có nghĩa vụ thi hành chậm thực hiện nghĩa vụ hoàn trả khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự cho đến khi thanh toán xong.

6. Về án phí dân sự:

- Án phí sơ thẩm: Buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ L2 gồm các ông, bà Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị K, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thành D1, Nguyễn Chí M1, Nguyễn Thị M2 mỗi người phải chịu số tiền là 900.000đ *(Chín trăm nghìn đồng)*. Ngày 21/8/2024 mỗi người đã dự nộp 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* theo các lai thu số, 0013560, 0013561, 0013563, 0013564, 0013565, 0013562 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 4- Cà Mau) được đối trừ, mỗi người phải nộp tiếp số tiền 600.000đ *(Sáu trăm nghìn đồng)*.

Cụ Phan Thị T2 (Tỉnh), bà Nguyễn Thị T4, ông Quách Hồng H, bà Nguyễn Thị T1 được miễn nộp. Ngày 21/8/2024 bà T4 đã dự nộp 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* theo lai thu số 0013559 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 4- Cà Mau) được hoàn lại.

Ông Nguyễn Văn T bà Ngô Thị N phải chịu 6.440.500đ, ngày 23/3/2023 ông bà đã dự nộp số tiền 300.000đ theo lai thu số 0008964 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 4- Cà Mau) được đối trừ, ông bà phải nộp tiếp 6.140.500đ.

- Án phí phúc thẩm: Cụ T2, các ông bà H, T1, T4, H1, K, M được miễn nộp và miễn dự nộp.

Các ông bà Nguyễn Thành D1, Nguyễn Chí M1, Nguyễn Thị M2 mỗi người phải nộp 300.000đ, cùng ngày 13/10/2025 mỗi người đã nộp số tiền này theo các lai thu số 0001574, 0001571, 0001575 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được chuyển thu.

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 các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân khu vực 4 - Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 4 - Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Ninh Quang Thế