TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Bản án số: 358/2025/DS-PT Ngày 29 - 8 - 2025 V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng cầm cố 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 Đỗ Cao Khánh

Các Thẩm phán: Bà Châu Minh Nguyệt

Bà Tiêu Hồng Phượng

- Thư ký phiên tòa*:* Bà Ngô Thủy Anh là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Hữu Duy Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 216/2025/TBTL-TA ngày 27 tháng 6 năm 2025 về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng cầm cố đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2025/DS-ST ngày 21 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 256/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Phan Văn K, sinh năm 1961 (có mặt).

Căn cước công dân số: 096061000168; cấp ngày: 03/04/2021; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

2. Bà Tô Thị M, sinh năm 1965 (có mặt).

Căn cước công dân số: 096165000194; cấp ngày: 31/03/2021; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp H, xã C, tỉnh Cà Mau).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trịnh Thanh L là Luật sư của Văn phòng L1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh C (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1952 (có mặt).

Căn cước công dân số: 096152003282; cấp ngày: 14/12/2022; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Địa chỉ cư trú: Khóm A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là Khóm A, xã C, tỉnh Cà Mau).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Cao Quốc T1 là Luật sư của Công ty L2 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh C (có mặt).

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

1. Ông Lê Thanh Đ, sinh năm 1984 (vắng mặt).

2. Ông Lê Văn P, sinh năm 1979 (vắng mặt).

3. Ông Lê Văn V, sinh năm 1976 (vắng mặt).

4. Ông Lê Văn D, sinh năm 1970 (vắng mặt).

5. Bà Lê Thúy K1, sinh năm 1982 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là Khóm A, xã C, tỉnh Cà Mau).

6. Bà Lê Thị H, sinh năm 1988; địa chỉ cư trú: Số F, N, phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là 60/4, N, phường S, thành phố Cần Thơ) (vắng mặt).

7. Bà Lê Thanh T2, sinh năm 1972; địa chỉ cư trú: Ấp Đ, thị trấn T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là Ấp Đ, xã T, thành phố Cần Thơ) (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Phan Văn K và bà Tô Thị M là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình tố tụng ông Phan Văn K và bà Tô Thị M trình bày:

Vào ngày 21/12/1993 ông K và bà M có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Thị T phần đất có diện tích 05 công tầm lớn, giá chuyển nhượng 5.000.000 đồng, tọa lạc tại khóm H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau, khi chuyển nhượng hai bên có làm "Tờ sang nhượng đất" có ông Q, bà T và con trai là Lê Văn D ký tên, không có địa phương ký xác nhận. Sau đó, đến ngày 20/9/1997 hai bên làm lại "Tờ sang nhượng đất" có chính quyền địa phương ký xác nhận, ông Q, bà T, ông D và ông V cùng ký tên. Ông K và bà M đã giao đủ tiền, nhận đất canh tác cất nhà ở ổn định từ năm 1993 cho đến nay. Khi chuyển nhượng đất ông Q nói là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là QSDĐ) thế chấp tại Ngân hàng nên chưa lấy ra chuyển tên QSDĐ. Sau đó, ông Q cũng hứa chuyển tên cho ông nhưng ông Q chết nên không thực hiện. Năm 2010, ông K có nhận số tiền 143.456.000 đồng tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do Nhà nước làm lộ đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng và tài sản trên đất của ông K, khi ông K nhận số tiền này thì phía gia đình bà T không có ý kiến gì. Đến năm 2017

ông K có hợp đồng với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C để đo đạc cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Tuy nhiên, đến ngày 11/11/2019 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đến gia đình ông Q để giao thông báo về việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì bà T là vợ ông Q không đồng ý nhận thông báo nên Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C ra thông báo về việc trả hồ sơ cho rằng không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Theo đo đạc thực tế có diện tích 5.986,4 m^2, trên phần đất có 01 căn nhà bằng cây gỗ địa phương, có xây hồ nước, cây nước khoan, có trồng dừa, me, chuối. Ngoài vợ chồng ông K đang canh tác, sử dụng thì không còn ai khác có quyền lợi, liên quan gì đến phần đất tranh chấp, cũng không cầm cố thế chấp cho ai. Hiện nay, ông Q đã chết.

Nay ông K và bà M yêu cầu bà Nguyễn Thị T, cùng các con là ông Lê Thanh Đ, ông Lê Văn P, ông Lê Văn V, ông Lê Văn D, bà Lê Thúy K1, bà Lê Thị H và bà Lê Thanh T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo "Tờ sang nhượng đất lập ngày 21/12/1993, ngày 20/9/1997" chuyển tên phần đất có diện tích 5.986,4 m^2 cho ông K và bà M đứng tên, đất tọa lạc tại khóm H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau. Đối với yêu cầu xin chuộc lại đất của bà T vì cho rằng đất cố là không đồng ý, vì đất nhận chuyển nhượng không phải cầm cố và không đồng ý trả lại số tiền 143.456.000 đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày: Chồng bà là ông Lê Văn Q (đã chết năm 2002), bà và ông Q có tất cả 07 người con chung là ông Lê Thanh Đ, ông Lê Văn P, ông Lê Văn V, ông Lê Văn D, bà Lê Thúy K1, bà Lê Thị H và bà Lê Thanh T2. Khi ông Q còn sống, năm 1997 bà chỉ nghe ông Q nói có cầm cố đất cho ông K và bà M, giá cầm cố 5.000.000 đồng, bà cùng các con không ai biết việc chuyển nhượng, bà cũng không có ký tên vào "Tờ sang nhượng đất lập ngày 21/12/1993, ngày 20/9/1997" và có yêu cầu giám định. Nguồn gốc phần đất tranh chấp là do cha chồng cho vợ chồng diện tích là 07 công, ông Q đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ nhưng bị thất lạc, bà không thế chấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ngân hàng như ông K trình bày. Khi ông Q còn sống thì ông K không liên hệ làm thủ tục chuyển tên QSDĐ theo tờ sang nhượng đất, đến khi ông Q chết thì mới yêu cầu bà chuyển tên nên bà không đồng ý, bà yêu cầu chuộc lại đất thì ông K không đồng ý. Bà thống nhất với kết quả đo đạc và định giá. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông K và bà M thì bà không đồng ý, bà yêu cầu được chuộc lại đất đã cầm cố có diện tích 5.986,4 m^2, với giá 5.000.000 đồng.

Ông Lê Thanh Đ, ông Lê Văn V, bà Lê Thị H trình bày: Ông bà là con của bà T, thống nhất với toàn bộ lời trình bày của bà T.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Ông Phan Văn K trình bày: Ông K thừa nhận khi chuyển nhượng, hai bên có làm "Tờ sang nhượng đất" do ông Q ghi và đem đưa cho bà T, cùng các con ký tên, chứ ông K không trực tiếp chứng kiến bà T có ký tên, cũng như việc ông Q chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn P1 thì bà T cũng không có mặt. Ông vẫn giữ quan điểm theo nội dung khởi kiện.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị T trình bày: Đối với yêu cầu khởi kiện của ông K và bà M thì bà T không đồng ý. Với các căn cứ,

việc chuyển nhượng đất ông Q và bà T không có ký tên, thời điểm chuyển nhượng hai bên không làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, không được công chứng, chứng thực đúng quy định pháp luật, không đo đạc cụ thể, tại kết luận giám định thể hiện chữ viết họ tên không phải do bà T viết ra, đối với chữ ký thì không đủ cơ sở kết luận có phải do bà T ký hay không. Về giá chuyển nhượng 05 công tầm lớn với giá 5.000.000 đồng là không phù hợp, từ năm 1993 đến năm 2002 (ông Q chết) nếu chuyển nhượng ông K không liên hệ làm thủ tục chuyển tên. Đến khi ông Q chết ông K cũng không liên hệ bà T và các con làm thủ tục chuyển tên mà ông K tự ý kê khai chuyển tên bà T biết nên ngăn cản và phát sinh tranh chấp từ năm 2017 cho đến nay. Đối với số tiền Nhà nước đền bù làm lộ, bà T không yêu cầu ông K trả lại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 76/2025/DS-ST ngày 21 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau đã quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn K và bà Tô Thị M.

Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Thị T với ông Phan Văn K và bà Tô Thị M theo "Tờ sang nhượng đất" lập ngày 21/12/1993 và ngày 20/9/1997 có hiệu lực một phần.

Buộc bà Nguyễn Thị T, ông Lê Thanh Đ, ông Lê Văn P, ông Lê Văn V, ông Lê Văn D, bà Lê Thúy K1, bà Lê Thị H và bà Lê Thanh T2 phải tiếp tục thực hiện một phần hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo "Tờ sang nhượng đất lập ngày 21/12/1993, ngày 20/9/1997", ông Phan Văn K và bà Tô Thị M được tiếp tục canh tác, sử dụng và đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ, phần đất theo đo đạc thực tế có cạnh từ M1 đến M2 là 26,295 mét (52,59 mét chia đôi) và cạnh từ M4 đến M3 là 26,13 mét (52,26 mét chia đôi), với diện tích 2.993,2 m^2, thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại khóm H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay thuộc thửa số 7, tờ bản đồ số 34 - Bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2014).

Tuyên bố "Tờ sang nhượng đất lập ngày 21/12/1993, ngày 20/9/1997" giữa ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Thị T với ông Phan Văn K và bà Tô Thị M vô hiệu một phần. Buộc ông Phan Văn K và bà Tô Thị Mỹ T3 dở căn nhà gỗ (có cạnh 5,23 mét), toàn bộ công trình, cây trồng trên đất để trả lại cho bà Nguyễn Thị T phần đất theo đo đạc thực tế có cạnh từ M2 đến M1 là 26,295 mét (52,59 mét chia đôi) và cạnh từ M3 đến M4 là 26,13 mét (52,26 mét chia đôi), với diện tích 2.993,2 m^2, thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại khóm H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay thuộc thửa số 7, tờ bản đồ số 34 - Bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2014).

Buộc bà Nguyễn Thị T phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Phan Văn K và bà Tô Thị M số tiền 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng).

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T, về việc bà Nguyễn Thị T đồng ý giao cho ông Phan Văn K và bà Tô Thị Mỹ P2 đất ngang 12 mét, dài từ tiền tới hậu, vị trí đất do ông Phan Văn K chọn, phần diện tích còn lại buộc ông Phan Văn K và bà Tô Thị M trả lại cho bà Nguyễn Thị T.

Ông Phan Văn K, bà Tô Thị M và bà Nguyễn Thị T có quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định pháp luật.

(Kèm theo trích đo hiện trạng ngày 15/6/2020 của Công ty TNHH MTV T4).

Ngày 04 tháng 6 năm 2025 ông Phan Văn K và bà Tô Thị M có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn theo đơn khởi kiện lập ngày 30/12/2019. Buộc bà Nguyễn Thị T cùng các con là ông Lê Thanh Đ, ông Lê Văn P, ông Lê Văn V, ông Lê Văn D, bà Lê Thúy K1, bà Lê Thị H và bà Lê Thanh T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo tờ sang nhượng đất lập ngày 21/12/1993 và ngày 20/9/1997.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Phan Văn K cung cấp chứng cứ là bản kê các loại tiền do Ngân hàng chi trả, ghi ngày 31/01/2024 thể hiện ông K nhận tiền bồi thường đất do bị Nhà nước thu hồi làm đường.

Ông Phan Văn K và bà Tô Thị M vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư Trịnh Thanh L trình bày:

Ông K và bà M sang nhượng đất có chính quyền xã xác nhận, ông K đã trả đủ tiền, giá chuyển nhượng phù hợp với giá thị trường thời điểm năm 1993, quản lý đất từ năm 1993 cho đến nay là 32 năm. Nhà nước thu hồi đất để làm đường, có bồi thường tiền cho ông K, bà T không ý kiến gì. Nguyên đơn quản lý đất trên 30 năm nên theo quy định pháp luật thì phải được công nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo, sửa bản án dân sự theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Luật sư Cao Quốc T1 trình bày:

Giám định không phải chữ viết của bà T, chữ ký thì giám định không được, bà T là vợ nhưng bà xác định bà không ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng. Hợp đồng tuy có xác nhận của ủy ban nhưng không có công chứng. Chuyển nhượng QSDĐ luật bắt buộc phải tuân thủ theo các thủ thục theo quy định. Hồ sơ thể hiện khi chuyển nhượng ông Q chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ nên chưa đủ điều kiện chuyển nhượng. Ông Q chuyển nhượng năm 1993, đến 2002 khi ông Q còn sống, ông K không yêu cầu làm thủ tục sang tên. Sau khi ông Q chết, cũng không yêu cầu sang tên. Số tiền nhà nước bồi thường thu hồi đất làm đường, bà T không yêu cầu do bà muốn bù đắp 1 phần chi phí cho ông K khi ông quản lý đất cho đến nay. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông K và bà T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà phát biểu: 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 tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của ông Phan Văn K và bà Tô Thị M, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng công nhận toàn bộ hợp đồng chuyển

nhượng QSDĐ giữa ông Q, bà T với ông K và bà M. Buộc bà T và các con tiếp tục thực hiện hợp đồng để ông K, bà M đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ theo diện tích đo đạc thực tế.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét đơn kháng cáo của ông Phan Văn K và bà Tô Thị M nộp trong thời hạn quy định của pháp luật. Về tố tụng, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết đã được cấp sơ thẩm xác định và thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

Xét kháng cáo của ông Phan Văn K và bà Tô Thị M về việc yêu cầu bà T và các con tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2] Theo công văn số 666/CNVPĐKĐĐ ngày 20/11/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cung cấp thông tin cho Tòa án nhân dân huyện Cái Nước về QSDĐ của ông Lê Văn Q, phần đất tọa lạc tại Khóm H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau, nội dung như sau: "Ông Lê Văn Q được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận QSDĐ có số vào sổ 05559 theo Quyết định số 29/QĐ.UB ngày 13/4/1994, phần đất thuộc thửa đất số 1, tờ bản đồ số 3 (bản đồ 299) có diện tích 10.820,0m^2 (Trong đó: 300,0m^2 đất ở và 10.520,0m^2 đất vườn)…" (bút lục 388).

[3] Ông K xác định vào ngày 21/12/1993 ông K và bà M có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Q và bà T phần đất có diện tích 05 công tầm lớn, giá chuyển nhượng 5.000.000 đồng, tọa lạc tại khóm H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau, khi chuyển nhượng hai bên có làm "*Tờ sang nhượng đất*" có ông Q, bà T và con trai là Lê Văn D ký tên, không có địa phương ký xác nhận. Ông K và bà M đã giao đủ tiền, nhận đất canh tác cất nhà ở ổn định từ năm 1993 cho đến nay.

[4] Như vậy, tại thời điểm chuyển nhượng, ông Q chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

Tại Khoản 1 Điều 693 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định về điều kiện chuyển QSDĐ:

"Điều 693. Điều kiện chuyển QSDĐ

Hộ gia đình, cá nhân có quyền chuyển QSDĐ cho người khác khi có đủ các điều kiện sau đây: 1- Có giấy chứng nhận QSDĐ được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật về đất đai;…".

[5] Như vậy, việc chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Q với vợ chồng ông K và bà M đã vi phạm về điều kiện chuyển QSDĐ.

Tại Điều 697 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định về hậu quả của việc chuyển QSDĐ trái pháp luật:

"Điều 697. Hậu quả của việc chuyển QSDĐ trái pháp luật

Trong trường hợp hợp đồng chuyển QSDĐ vi phạm các điều kiện, nội dung, hình thức chuyển QSDĐ do pháp luật về đất đai và Bộ luật này quy định, thì hợp đồng đó vô hiệu…".

[6] Tuy đến ngày 20/9/1997 hai bên làm lại "*Tờ sang nhượng đất*" có chính quyền địa phương ký xác nhận, tuy nhiên đây cũng chỉ là làm lại hợp đồng để trình UBND xã xác nhận nhưng bản chất việc chuyển nhượng QSDĐ từ đầu đã trái pháp luật.

[7] Mặc khác, ông K xác định khi chuyển nhượng đất, ông Q nói giấy chứng nhận QSDĐ thế chấp tại Ngân hàng nên chưa thực hiện việc chuyển tên và tại nội dung "*Tờ sang nhượng đất lập ngày 21/12/1993, ngày 20/9/1997"* thể hiện khi chuyển nhượng giấy chứng nhận QSDĐ đã thế chấp ngân hàng, khi nào thanh toán ngân hàng xong mới thực hiện việc chuyển tên. Việc hai bên thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ khi giấy chứng nhận QSDĐ thế chấp ngân hàng cũng vi phạm nghĩa vụ của bên thế chấp tài sản là không được bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp, theo điểm c khoản 4 Điều 351 của Bộ luật dân sự năm 1995.

[8] Ngoài ra, ngay từ khi xảy ra tranh chấp, bà T xác định không có ký tên trong 2 Tờ sang nhượng đất. Qua giám định cũng xác định không phải chữ viết tên của bà T, không đủ cơ sở kết luận chữ ký của bà T.

[9] Như vậy, lẽ ra cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa đôi bên vô hiệu toàn bộ. Tuy nhiên cấp sơ thẩm đã nhận định ý chí của ông Q đồng ý chuyển nhượng, ông K và bà M đã nhận đất từ năm 1993 đến nay, đã sử dụng, canh tác ổn định (sử dụng từ năm 1993 đến khi xảy ra tranh chấp vào năm 1999 là gần 30 năm); ngoài phần đất này thì không còn phần đất nào khác. Do đó, bản án sơ thẩm công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là đúng, bà T không kháng cáo.

[10] Việc cấp sơ thẩm buộc bà T trả lại cho ông K, bà M số tiền 2.500.000 đồng, các bên không kháng cáo, nên Hội đồng xét xử không có căn cứ xem xét.

[11] Từ những căn cứ và nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông K và bà M, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 76/2025/DS-ST ngày 21/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Cà Mau).

[12] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát và Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên không được chấp nhận. Đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

[13] *Về chi phí giám định; chi phí đo đạc và định giá*:

Về chi phí giám định: Ông K và bà M phải chịu số tiền 3.972.000 đồng, bà T đã dự nộp xong nên buộc ông K và bà M phải trả lại cho bà T số tiền 3.972.000 đồng.

Về chi phí đo đạc và định giá: Chi phí đo đạc và định giá tổng số tiền 15.853.000 đồng (9.253.000 đồng + 6.600.000 đồng), do Hội đồng xét xử chấp nhận một phần

yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên mỗi bên phải chịu ½ với số tiền 7.926.500 đồng. Ông K đã dự nộp xong nên buộc bà T phải trả lại cho ông K số tiền 7.926.500 đồng.

[14] *Về án phí dân sự*:

Án phí sơ thẩm: bà T được miễn vì là người cao tuổi; ông K và bà M được miễn vì là người cao tuổi, số tiền đã dự nộp được nhận lại.

Án phí phúc thẩm: ông K và bà M được miễn (đã được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm).

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của 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, lệ phí Tòa án.

Áp dụng các Điều 693, 697 của Bộ luật dân sự năm 1995.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Văn K và bà Tô Thị M.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2025/DS-ST ngày 21 tháng 5 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 - Cà Mau).

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn K và bà Tô Thị M.

1. Về nội dung:

Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Thị T với ông Phan Văn K và bà Tô Thị M theo "Tờ sang nhượng đất" lập ngày 21/12/1993 và ngày 20/9/1997 có hiệu lực một phần.

Buộc bà Nguyễn Thị T, ông Lê Thanh Đ, ông Lê Văn P, ông Lê Văn V, ông Lê Văn D, bà Lê Thúy K1, bà Lê Thị H và bà Lê Thanh T2 phải tiếp tục thực hiện một phần hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo "Tờ sang nhượng đất lập ngày 21/12/1993, ngày 20/9/1997", ông Phan Văn K và bà Tô Thị M được tiếp tục canh tác, sử dụng và đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ, phần đất theo đo đạc thực tế có cạnh từ M1 đến M2 là 26,295 mét (52,59 mét chia đôi) và cạnh từ M4 đến M3 là 26,13 mét (52,26 mét chia đôi), với diện tích 2.993,2 m^2, thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại khóm H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay thuộc thửa số 7, tờ bản đồ số 34 - Bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2014).

Tuyên bố "Tờ sang nhượng đất lập ngày 21/12/1993, ngày 20/9/1997" giữa ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Thị T với ông Phan Văn K và bà Tô Thị M vô hiệu một phần.

Buộc ông Phan Văn K và bà Tô Thị Mỹ T3 dở căn nhà gỗ (có cạnh 5,23 mét), toàn bộ công trình, cây trồng trên đất để trả lại cho bà Nguyễn Thị T phần đất theo đo đạc thực tế có cạnh từ M2 đến M1 là 26,295 mét (52,59 mét chia đôi) và cạnh từ M3 đến M4 là 26,13 mét (52,26 mét chia đôi), với diện tích 2.993,2 m^2, thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại khóm H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay thuộc thửa số 7, tờ bản đồ số 34 - Bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2014).

Buộc bà Nguyễn Thị T phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Phan Văn K và bà Tô Thị M số tiền 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng).

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T, về việc bà Nguyễn Thị T đồng ý giao cho ông Phan Văn K và bà Tô Thị Mỹ P2 đất ngang 12 mét, dài từ tiền tới hậu, vị trí đất do ông Phan Văn K chọn, phần diện tích còn lại buộc ông Phan Văn K và bà Tô Thị M trả lại cho bà Nguyễn Thị T.

Ông Phan Văn K, bà Tô Thị M và bà Nguyễn Thị T có quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định pháp luật.

(Kèm theo trích đo hiện trạng ngày 15/6/2020 của Công ty TNHH MTV T4).

2. Về chi phí giám định; chi phí đo đạc và định giá:

- Về chi phí giám định: Ông Phan Văn K và bà Tô Thị M phải chịu số tiền 3.972.000 đồng, bà Nguyễn Thị T đã dự nộp xong. Buộc ông K và bà M phải trả lại cho bà T số tiền 3.972.000 đồng (Ba triệu chín trăm bảy mươi hai nghìn đồng).

- Về chi phí đo đạc và định giá: Bà Nguyễn Thị T phải chịu số tiền 7.926.500 đồng, ông Phan Văn K đã dự nộp xong. Buộc bà T phải trả lại cho ông K số tiền 7.926.500 đồng (Bảy triệu chín trăm hai mươi sáu nghìn năm trăm đồng).

3. Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

4. Về án phí dân sự:

- Án phí sơ thẩm: Ông Phan Văn K, bà Tô Thị M và bà Nguyễn Thị T được miễn.

Hoàn trả lại cho ông Phan Văn K và bà Tô Thị M số tiền 300.000 đồng, số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005040 ngày 07/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 - Cà Mau).

- Án phí phúc thẩm: Ông Phan Văn K và bà Tô Thị M được miễn.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, 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 quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi

hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Châu Minh Nguyệt **Tiêu Hồng Phượng** **Đỗ Cao Khánh**

***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;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Đỗ Cao Khánh

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Châu Minh Nguyệt **Tiêu Hồng Phượng** **Đỗ Cao Khánh**

***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;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Đỗ Cao Khánh