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

Bản án số: 250/2026/DS-PT
Ngày 20 – 3 – 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 Lê Phan Công Trí.

Các Thẩm phán:

1. Bà Châu Minh Nguyệt.

2. Ông Nguyễn Thành Lập.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Công Hậu – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Điện - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 3 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: 581/2025/TLPT-DS, ngày 19/11/2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 57/2025/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 55/2026/QĐ-PT ngày 07 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Trần Văn C** (tên gọi khác là T), sinh ngày 01/01/1959. CCCD số: 096059006562, cấp ngày 06 tháng 08 năm 2022.

Địa chỉ: Ấp G, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau (Nay là ấp G, xã T, tỉnh Cà Mau).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông C: Ông **Trần Hoàng P**, sinh năm 1953. Địa chỉ: Số C H, khóm A, xã A, tỉnh Cà Mau (Văn bản ủy quyền ngày 29/7/2024) (có mặt).

2. Bị đơn: Ông **Trần Hoàng P1**, sinh ngày 12/10/1971. CCCD số: 096071009148, cấp ngày 02 tháng 10 năm 2021.

Địa chỉ: Ấp G, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau (Nay là ấp G, xã T, tỉnh Cà Mau) (có mặt).

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

3.1. Bà **Nguyễn Thị V**, sinh ngày 01/01/1933. CCCD số: 096133003274, cấp ngày 02 tháng 10 năm 2021.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà V: Bà **Huỳnh Thị N**, sinh ngày 01/01/1975 (vợ ông P1) (Văn bản ủy quyền ngày 04/9/2024).

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau (Nay là ấp G, xã T, tỉnh Cà Mau) (có mặt).

3.2. Bà **Lý Kim N1**, sinh ngày 01/01/1970 (vợ ông C). CCCD số: 096170008358, cấp ngày 13 tháng 11 năm 2023 (có mặt).

3.3. Bà **Huỳnh Thị N**, sinh ngày 20/12/1975 (vợ ông P1). CCCD số: 096175011333, cấp ngày 02 tháng 10 năm 2021 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau (Nay là ấp G, xã T, tỉnh Cà Mau).

3.4. Anh **Trần Nhật V1**, sinh năm 1998 (con ông P1, bà N) (vắng mặt).

3.5. Anh **Trần Nhật P2**, sinh năm 1998 (con ông P1, bà N) (vắng mặt).

3.6. Anh **Trần Nhựt D**, sinh năm 2010 (con ông P1, bà N) (vắng mặt).

3.7. Ông **Nguyễn Tân X** (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau (Nay là ấp G, xã T, tỉnh Cà Mau).

3.8. Ông **Nguyễn Ngọc T1**, sinh năm 1931 (anh ruột của bà V).

Địa chỉ: Phường A, Quận E, Thành Phố Hồ Chí Minh (Nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Trần Hoàng P1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị N, bà Nguyễn Thị V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn ông Trần Văn C trình bày: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của mẹ ông C là bà Nguyễn Thị V; bà V được anh ruột là ông Nguyễn Ngọc T1 ủy quyền cho lại vào năm 1999 với diện tích là 6 công tầm lớn (7.776 m^2). Bà V sống chung với ông Trần Hoàng P1 (là em ruột ông C). Vào ngày 20/11/2018 ông P1 hợp đồng cầm cố toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông Đỗ Bé T2 và bà Nguyễn Thị H với số tiền 200.000.000 đồng, thời gian cố là 4 năm (đến ngày 20/7/2023, nhằm ngày mùng 03/6/2023) hết hạn. Khi hết hạn cố đất, ông P1 không có tiền chuộc lại đất. Nếu không chuộc là đứt (mất đất, thuộc quyền sử dụng của người cầm cố), nên ông P1 và bà V thống nhất kêu ông C xuất tiền ra chuộc đất. Đến ngày 13/7/2023 âm lịch (nhằm ngày 24/8/2023), ông C trực tiếp giao cho ông P1 số tiền 200.000.000 đồng để ông P1 chuộc lại đất. Ngay sau đó, ông P1 làm giấy có nội dung "Tôi Trần Hoàng P1 có nhận 200.000.000 đồng, có nhượng lại cho anh chị Tư Toan 6 công đất, trị giá 6 cây vàng, anh chị có đưa trước 200.000.000 đồng tiền cọc. Còn lại 130.000.000 đồng tháng 11 giao đủ. Đến ngày 28/11/2023, ông C đã trả số tiền còn lại đủ cho ông P1 tổng số 330.000.000 đồng (giá trị bằng 6 cây vàng 24k). Trong giấy nhượng đất và nhận tiền chuyển nhượng đất có mặt bà Nguyễn Thị V cùng các anh, chị em của ông như: Trần Mỹ D1, Trần Văn B, Trần Mỹ H1, Trần Hoàng V2 chứng kiến và thống nhất ký tên. Từ ngày 28/11/2023 âm lịch (nhằm ngày 24/8/2023), ông C trực tiếp quản lý, cải tạo lại đất (phát hoan, đào kinh, lên liếp, lập vườn) và sản xuất, cất nhà ở đến nay chi phí trên 120.000.000 đồng. Phần đất ông C nhận chuyển nhượng từ ông P1 tại ấp G,

xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau, theo ranh giới ông P1 giao cho ông C có tứ cận: Hướng Đông là mặt hậu, có chiều ngang 36 mét giáp với đất của Út H2 và đất của ông T3; hướng Tây là mặt tiền có chiều ngang 36 mét giáp với Kinh 1; hướng Nam có cạnh chiều dài từ tiền tới hậu đất 216 mét giáp với đất của ông T2; hướng Bắc có cạnh chiều dài từ tiền tới hậu đất 216 mét giáp với đất của X;

Hiện nay, phần diện tích đất 7.776m^2 nêu trên, ông C vẫn đang trực tiếp quản lý, sản xuất. Nhưng vào năm 2024 do ông P1 cản ngăn, gây khó khăn nên ông C chưa tiến hành làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được. Thành quả lao động trên phần đất tranh chấp theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/12/2024 bao gồm: Nhà, chuồng vịt, cây trồng do ông C đầu tư.

Ông C yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Trần Hoàng P1 vào ngày 13/07/2023 âm lịch, phần đất thực tế xác định thửa số 1 và số 3 có tổng diện tích 9.024,3m², tại ấp G, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay là xã T, tỉnh Cà Mau); ông C có quyền liên hệ đến cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Nếu trường hợp không được chấp nhận theo yêu cầu nêu trên thì ông C yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Hoàng P1 phải trả lại cho ông C số tiền tạm tính theo giá vàng đến thời điểm ngày 05/9/2025 với tổng số là 877.472.000 đồng. Trong đó: Tiền chuyển nhượng đất là 6 lượng vàng 24k (6 lượng x 10.400.000 đồng = 626.000.000 đồng); tính lãi số tiền chuyển nhượng đất theo quy định từ ngày 24/8/2023 đến ngày 05/9/2025 là 24 tháng là: (330.000.000 đồng x 1,66%/tháng) x 24 = 131.172.000 đồng). Bồi thường chi phí đầu tư làm tăng giá trị đất là 120.000.000 đồng.

Theo bị đơn ông Trần Hoàng P1 trình bày: Năm 2017, ông và vợ là bà Huỳnh Thị N được mẹ là bà Nguyễn Thị V cho phần đất vuông khoảng 6 công tầm lớn, tại ấp G, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau. Ngoài ra, bà V còn giao quyền quản lý, sử dụng cả phần đất vườn phía trước khoảng 2,5 công tầm lớn. Tuy nhiên, toàn bộ phần đất này do bà V đang đứng tên quyền sử dụng đất. Phần đất có tứ cận tiếp giáp như sau: Mặt tiền giáp lộ bê tông; mặt hậu giáp đất ông T3; cạnh trái nhìn từ mặt tiền vào giáp đất ông X; C1 phải giáp đất ông T2. Mặc dù bà V chia cho hai vợ chồng vào năm 2017 nhưng vợ chồng ông P1 và bà V có bàn bạc nhau để cho thuê phần đất vuông (6 công) ở phía hậu vườn lấy tiền chăm lo cho bà V, bà V đứng ra cho mướn. Đến năm 2020, ông P1 cố phần đất vuông này bằng 200.000.000 đồng cho vợ chồng ông T2, bà H (người có đất giáp ranh) để canh tác trong thời hạn 4 năm. Việc vợ chồng ông P1 cố đất, các anh chị em cũng biết. Khoảng giữa năm 2023, ông C (tên gọi khác là T) là anh ruột ông P1 ngỏ ý nhận cố lại phần đất mà vợ chồng ông P1 cố cho ông T2 với lý do để dễ dàng quản lý đất đai có nguồn gốc của gia đình. Đồng thời ông C và vợ là bà N1 còn nói nếu cố cho vợ chồng ông, vợ chồng ông chấp nhận cố với giá cao hơn để ông P1 có thêm tiền làm ăn. Do ông C là anh ruột và trong lúc vợ ông P1 đi nuôi mẹ vợ, ông P1 cũng cần tiền, nghe vợ chồng ông C nói cũng hợp lý nên ông P1 thống nhất với ý kiến của ông C là nhượng lại quyền cố đất cho ông C với giá 330.000.000 đồng, nhưng ông C phải đưa trước cho ông P1 200.000.000 đồng để ông P1 chuộc lại đất từ vợ chồng ông T2 thì ông C bà N1 đồng ý. Việc ông P1 cố đất lại cho vợ hồng ông C, ông có nói với bà V biết. Bà V nghe ông P1 chuộc đất từ ông T2 đem

cố lại cho vợ chồng ông C thì bà V cũng không có ý kiến gì. Việc cố đất cho ông C, ông P1 không có cho bà N biết vì ông P1 và bà N có xảy ra mâu thuẫn vợ chồng nên không có bàn bạc.

Vậy nên vào tháng 7/2023 âm lịch ông C đưa trước cho ông P1 200.000.000 đồng để chuộc lại đất từ ông T2, lúc nhận khoản tiền này, bà N1 có kêu ông P1 viết giấy làm tin và nói tiền cọc cố đất nhưng bà N1 đọc cho ông P1 ghi, ông P1 có nhớ đại khái nội dung là nhượng lại 6 công đất trị giá 6 cây vàng. Ông P1 ghi đến đoạn này thì có nói cố đất lại giá 330.000.000 đồng sao kêu ông ghi như vậy thì bà N1 lý giải sau này nếu ông P1 có bán lại thì vợ chồng bà mua lại với giá thấp nhất từ 6 cây vàng và coi như 200.000.000 đồng là tiền cọc, các nội dung còn lại ông không nhớ ghi thế nào mà đại khái có nhận 200.000.000 đồng, còn lại 130.000.000 đồng sẽ nhận tiếp vào tháng 11. Toàn bộ nội dung ông P1 ghi, là ghi theo lời bà N1 đọc. Thực tế trước sau đều là tiền cố lại đất chứ không có bán đất. Sau đó vợ chồng ông C đưa tiền cho ông P1 nhiều lần nhưng đến tháng 11/2023 âm lịch ông C mới đưa đủ 130.000.000 đồng còn lại (tổng số tiền trước sau là 330.000.000 đồng) và ông C kêu ông P1 ghi thêm vào giấy nhận tiền trước đây. Nay, ông C kêu ông P1 làm thủ tục chuyển tên toàn bộ 6 công đất vuông này thì ông không đồng ý. Bởi ý nghĩ lúc chuộc đất từ ông T2 là để cố lại cho ông C chứ không phải muốn bán. Không những vậy, khi ông C qua làm vuông, vợ chồng ông C, bà N1 có hỏi ông P1 để cất chòi trên phần đất vườn để tiện coi vuông, vì anh em nên ông P1 cũng đồng ý để ông C cất chòi ở tạm để tiện coi sóc vuông. Mặc khác, bà V chưa chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông P1 nên cũng không thể chuyển nhượng được. Bên cạnh đó, giữa các bên cũng không có làm giấy tờ mua bán hay chuyển nhượng gì với nhau. Ông P1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn C (Toan) về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Yêu cầu huỷ hợp đồng cố đất giữa ông P1 và ông C. Buộc ông C và vợ bà N1 phải trả cho vợ chồng ông P1 phần đất vuông 6 công tại ấp G, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau cho vợ chồng ông P1 quản lý sử dụng. Đồng thời di dời chòi tạm mà vợ chồng ông C bà N1 cất tạm trên phần đất vườn mà bà V giao cho ông P1 quản lý. Ông P1 chấp nhận hoàn trả số tiền đã nhận từ ông C là 330.000.000 đồng.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V trình bày: Bà có phần đất vườn và đất vuông liền kề nhau với tổng diện tích khoảng 8,5 công tầm lớn, tại ấp G, xã T, huyện T. Hiện do bà đứng tên quyền sử dụng đất. Phần đất này, bà có bàn giao cho vợ chồng Trần Hoàng P1 và Huỳnh Thị N quản lý sử dụng để phụng dưỡng bà từ năm 2017. Khoảng cuối năm 2018, vợ chồng P1, N có hỏi ý kiến bà về việc cố 6 công đất vuông cho người khác lấy tiền làm ăn và nuôi bà, bà V có thống nhất để cho vợ chồng P1, N cố đất cho ông T2, ông T2 cũng là người có đất giáp ranh với bà V. Khoảng giữa năm 2023, lúc N đi nuôi bà sui bệnh, ông P1 có nói với bà V là ông T (tức là Trần Văn C cũng là con ruột bà) ngỏ ý nhận cố lại phần đất mà vợ chồng P1, N cố cho ông T2 với giá cao hơn vì ông T muốn canh tác đất có nguồn gốc của gia đình. Vì lúc này ông P1 cũng đang gặp khó khăn, nên bà V cũng đồng ý để ông P1 cố đất cho ông T, còn giá cả cố bao nhiêu thì bà không có rõ, giấy tờ vẫn do bà V đứng tên. Quá trình ông T làm vuông cũng có cất tạm chòi trên đất vườn của bà nhưng ông P1 nói là cho ông T cất tạm, khi nào ông T không làm vuông nữa dời đi cũng không sao. Sau một thời

gian, vợ ông P1 (bà N) nghe tin đồn là ông P1 bán đất cho ông T không được sự thống nhất của bà N nên yêu cầu được chuộc lại đất thì bà N1 nói ông P1 bán rồi không cho chuộc nên hai bên xảy ra bất đồng với nhau. Sau đó vợ chồng ông T có gặp bà V kêu bà nói ông P1 bán 6 công đất vuông, kêu bà ký giấy tờ cho vợ chồng ông T đi làm sổ, bà nói có gì gặp vợ chồng P1, N bàn lại coi có bán đất không thì vợ chồng ông T giận dữ bỏ về. Từ đó vợ chồng ông T từ mặt bà V, bà V bệnh chỉ có vợ chồng ông P1 chăm lo chu toàn còn vợ chồng ông T không hề đến thăm bà V một lần nào cả. Nay, ông T kiện ông P1 nói là ông P1 bán đất là không đúng. Việc bà V biết là giữa hai anh em chỉ thoả thuận cố đất với nhau chứ không có sang bán. Vậy nên kính mong được quý Toà động viên hai anh em nó để anh em không bất hoà với nhau, tạo cơ hội cho ông P1 chuộc lại đất đã cố nếu như ông T không chịu cố nữa.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị N trình bày: Năm 2017, bà N và ông P1 được bà V chia cho phần đất vuông khoảng 6 công tầm lớn, tại ấp G, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau. Ngoài ra, bà V còn giao quyền quản lý sử dụng cả phần đất vườn phía trước diện tích hơn 2,5 công tầm lớn tiếp giáp với phần đất vuông trên. Các anh chị em khác cũng đã được bà V chia phần riêng để sử dụng. Tuy nhiên, toàn bộ phần đất này bà V còn đứng tên quyền sử dụng đất. Phần đất có vị trí: Mặt tiền giáp lộ bê tông; mặt hậu giáp đất ông C2; cạnh trái nhìn từ mặt tiền vào giáp đất ông X; cạnh phải giáp đất ông T2, bà H. Năm 2018, vợ chồng bà và bà V tạm thời cố phần đất vuông (6 công) ở phía hậu vườn cho ông T2, bà H để lấy số tiền 200.000.000 đồng lo cho bà V. Giữa năm 2023, bà với ông P1 xảy ra cự cải, bên cạnh đó mẹ ruột của bà N ở ấp C, xã B, bị bệnh cần người chăm sóc nên bà N đi chăm sóc cho mẹ, khi mẹ mất thì bà trở về nhà để cùng ông P1 chăm lo cho mẹ chồng là bà V. Đến đầu năm 2024, bà N nghe thông tin từ bà con nói là ông C khoe mua được miếng đất vuông của vợ chồng bà N. Bà hỏi ông P1 thì ông nói thời điểm bà N đi chăm sóc mẹ, ông C có ngỏ ý nhận cố lại phần đất mà vợ chồng bà cố cho ông T2 với giá 330.000.000 đồng, ông P1 đã nhận đủ 330.000.000 đồng chứ không có mua bán đất gì. Nghe vậy, bà N có liên hệ với bà N1, ông C xin chuộc lại đất thì vợ chồng bà N1 cương quyết không chịu. Không những vậy, vợ chồng ông C còn đến gặp bà V ép phải sang tên đất cho vợ chồng ông nhưng bà V không đồng ý. Đến nay ông C khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông P1 đối với diện tích là: 7.776m^2 tại ấp G, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau là không phù hợp bởi vì đây là tài sản chung giữa bà N và ông P1 và giữa ông P1 và ông C cũng không có lập hợp đồng gì với nhau cả. Mặc khác, ông P1 nói là cố đất cho ông C và cũng không được sự thống nhất của bà N và bà V. Việc giao dịch nói trên ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà N nên bà yêu cầu: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn C (Toan). Đồng thời tuyên vô hiệu đối với thoả thuận giữa ông C và ông Trần Hoàng P1. Buộc ông C phải di dời toàn bộ tài sản và trả lại cho bà N và ông P1 phần đất 06 vuông (tương ứng khoản 7.776 m^2) tại ấp G, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau để bà N, ông P1 quản lý sử dụng, có điều kiện tiếp tục phụng dưỡng bà V và thực hiện theo ý nguyện của bà V.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 57/2025/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn C đối với ông Trần Hoàng P1 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/7/2023 âm lịch.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập của ông Trần Hoàng P1, bà Huỳnh Thị N.

Giao cho ông Trần Văn C quản lý, sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng theo trích đo hiện trạng ngày 17/7/2025 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn P4 thuộc thửa giả định 1, 3 có vị trí, kích thước, diện tích theo đo đạc thực tế như sau: Mặt tiền giáp Kinh 1 mốc M3, M4 dài 36.3m; mặt hậu giáp thửa 368 mốc M1, M2 dài 31.71m; cạnh bên phải (*nhìn từ mặt tiền)* giáp thửa 424, 444 mốc M2, M3 dài 255.89m; cạnh bên trái (*nhìn từ mặt tiền)* giáp thửa 411 mốc M1, M4 dài 195.68m. Diện tích là 9024.3m^2, trong đó thửa số 3 có 73m^2 đất đường bê tông (hiện trạng) và 113.8m^2 là bờ đất, được trích đo một phần thửa đất số 411, 412 và 433 tờ bản đồ số 9, chỉnh lý năm 2018 tại ấp G, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay là ấp G, xã T, tỉnh Cà Mau)

Ông Trần Văn C được liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí, quyền thoả thuận thi thành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 19/9/2025, bị đơn ông Trần Hoàng P1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị N, bà Nguyễn Thị V kháng cáo yêu cầu không chấp nhận toàn bộ khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Trần Hoàng P1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị N, bà Nguyễn Thị V giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên tòa:

- *Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:* Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử; Thư ký và các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về quan điểm giải quyết vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Hoàng P1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị N, bà Nguyễn Thị V; Áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2025/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2, tỉnh Cà Mau, theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đương sự phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến tranh luận của đương sự và ý kiến phát

biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Hoàng P1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị N, bà Nguyễn Thị V hợp lệ. Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau thụ lý và giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm, quy định tại Điều 272, Điều 273, Điều 276, Điều 278, Điều 280 và Điều 285 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Ông C yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Trần Hoàng P1 vào ngày 13/07/2023 âm lịch, phần đất thực tế xác định thửa số 1 và số 3 có tổng diện tích 9.024,3m², tại ấp G, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay là xã T, tỉnh Cà Mau); ông C có quyền liên hệ đến cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Nếu trường hợp không được chấp nhận theo yêu cầu nêu trên, ông C yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Hoàng P1 phải trả lại cho ông C số tiền tạm tính theo giá vàng đến thời điểm ngày 05/9/2025 với tổng số là 877.472.000 đồng. Trong đó: Tiền chuyển nhượng đất là 6 lượng vàng 24k (6 lượng x 10.400.000 đồng = 626.000.000 đồng); tính lãi số tiền chuyển nhượng đất theo quy định từ ngày 24/8/2023 đến ngày 05/9/2025 là 24 tháng là: (330.000.000 đồng x 1,66%/tháng) x 24 = 131.172.000 đồng). Bồi thường chi phí đầu tư làm tăng giá trị đất là 120.000.000 đồng.

[2.2] Bị đơn ông Trần Hoàng P1 yêu cầu phản tố: Huỷ hợp đồng cố đất giữa ông P1 và ông C. Buộc ông C và vợ bà N1 phải trả cho vợ chồng ông P1 phần đất vuông 6 công tại ấp G, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau cho vợ chồng ông P1 quản lý sử dụng. Đồng thời di dời chòi tạm mà vợ chồng ông C bà N1 cất tạm trên phần đất vườn mà bà V giao cho ông P1 quản lý. Ông P1 chấp nhận hoàn trả số tiền đã nhận từ ông C là 330.000.000 đồng.

[2.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị N có yêu cầu độc lập: Tuyên vô hiệu đối với thoả thuận giữa ông C và ông Trần Hoàng P1. Buộc ông C phải di dời toàn bộ tài sản và trả lại cho bà N và ông P1 phần đất 06 vuông (tương ứng khoản 7.776 m^2) tại ấp G, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn P3:

[3.1] Tại Công văn số 07/CV ngày 07/01/2026 của Công ty TNHH P4 cung cấp: Diện tích đất tranh chấp thuộc thửa tạm 1, 3 theo hồ sơ do Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp, thể hiện: Thửa tạm 2, 3 thuộc một phần thửa 433; thửa tạm 1 thuộc một phần thửa 411, 412, tờ bản đồ số 9 – bản đồ chỉnh lý năm 2018. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thể hiện: Thửa 412, 433 do bà Nguyễn Thị V đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bút lục 147, 148); thửa 411 do ông Nguyễn Tân X quản lý, sử dụng (bút lục 179).

[3.2] Các đương sự trong vụ án thống nhất nguồn gốc đất tranh chấp của bà Nguyễn Thị V là mẹ ruột của ông C và ông P3, đất do bà Nguyễn Thị V đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thuộc tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3.3] Ông P3 cho rằng diện tích đất nguyên đơn ông C đang tranh chấp là của mẹ Nguyễn Thị V tặng cho, nhưng bà V vẫn còn đứng tên. Do cần tiền chăm lo cho bà V, nên ông đã cố đất cho ông C, chứ không có việc chuyển nhượng như ông C trình bày. Ông P3 chỉ trình bày, mà không có chứng cứ chứng minh việc cố đất cho ông C.

[3.4] Ông C cho rằng ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chứ không phải cố đất. Đồng thời, cung cấp chứng cứ là tờ nhượng đất và nhận đủ tiền, viết giấy tay (bút lục 01, 02) có ông C, bà V, cùng những người làm chứng bà Trần Mỹ H1, ông Trần Hoàng V2, bà Trần Mỹ D1, ông Trần Văn B là anh, chị em của nguyên đơn, bị đơn trong vụ án ký tên.

[3.5] Mặc dù quyền sử dụng đất do bà V đứng tên, nhưng bà V xác định đã cho ông P3 và trong giấy tay chuyển nhượng đất cũng có bà V ký tên. Cho nên, có căn cứ xác định có tồn tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Ông P3 đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất.

[3.6] Bà Huỳnh Thị N là vợ ông P3. Bà V xác định là cho đất ông P3 và bà N. Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/7/2023 (âm lịch) không có bà N ký tên. Song, bà N trình bày bà chỉ biết cố đất để lấy tiền lo cho bà V khi bị bệnh. Cho thấy, bà N có sử dụng số tiền từ việc chuyển quyền sử dụng đất vì mục đích chung của gia đình, nên việc bà N cho rằng không biết là không có căn cứ.

[3.7] Hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/7/2023 (âm lịch) không đúng về mặt hình thức, nhưng người nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền và quản lý, sử dụng đất, được xem là đã thực hiện được 2/3 nghĩa vụ, nên có căn cứ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật, theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị N, bà Nguyễn Thị V: Như phân tích tại mục [3], không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà N, bà V.

[5] Từ phân tích tại mục [3], [4], Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Bị đơn ông Trần Hoàng P1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo nhưng không có cơ sở chấp nhận, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm, theo quy định tại khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[6] Do quyền sử dụng đất một phần do bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Tân X đứng tên, nên cần tuyên bổ sung quyền, nghĩa vụ đăng ký kê khai quyền sử dụng đất và kiến nghị cơ quan có thẩm quyền trong việc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

[7] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn ông Trần Hoàng P1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị N, bà Nguyễn Thị V không được chấp nhận kháng cáo, nên mỗi người phải chịu 300.000 đồng. Tuy nhiên, bà V là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí (bút lục 169), nên được miễn nộp án phí phúc thẩm, theo quy định tại khoản

1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, điểm c khoản 1 Điều 24, điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[9] Quan điểm đề xuất của Kiểm sát viên tại phiên tòa chưa đủ cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 157, khoản 2, Điều 227, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, 129 và Điều 500 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 166, 188 của Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 4, khoản 6 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Hoàng P1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị N, bà Nguyễn Thị V.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2025/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn C đối với bị đơn ông Trần Hoàng P1 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 13/7/2023 âm lịch.

1.1. Giao cho ông Trần Văn C được quyền quản lý, sử dụng phần đất theo trích đo hiện trạng ngày 17/7/2025 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn P4 thuộc thửa giả định 1, 3 có vị trí, kích thước, diện tích theo đo đạc thực tế như sau: Mặt tiền giáp Kinh 1 mốc M3, M4 dài 36.3m; mặt hậu giáp thửa 368 mốc M1, M2 dài 31.71m; cạnh bên phải (*nhìn từ mặt tiền)* giáp thửa 424, 444 mốc M2, M3 dài 255.89m; cạnh bên trái (*nhìn từ mặt tiền)* giáp thửa 411 mốc M1, M4 dài 195.68m. Diện tích là 9024.3m^2, trong đó thửa số 3 có 73m^2 đất đường bê tông (hiện trạng) và 113.8m^2 là bờ đất, được trích đo một phần thửa đất số 411, 412 và 433 tờ bản đồ số 9, chỉnh lý năm 2018 tại ấp G, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay là ấp G, xã T, tỉnh Cà Mau).

1.2. Kể từ ngày bản án có hiệu lực, bà Nguyễn Thị V, ông Trần Hoàng P1, bà Huỳnh Thị N có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục sang tên phần đất cho ông Trần Văn C; trường hợp bà Nguyễn Thị V, ông Trần Hoàng P1, bà Huỳnh Thị N gây khó khăn trong việc hoàn tất thủ tục sang tên thì ông C được quyền chủ động đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai để làm thủ tục sang tên, đăng ký quyền sử dụng phần đất nêu tại tiểu mục 1.1 của quyết định này.

1.3. Đề nghị Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất điều chỉnh (giảm) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Tân X, bà Nguyễn Thị V sang tên ông Trần Văn C đối với diện tích đất tại tiểu mục 1.1 của quyết định này theo quy định.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Hoàng P1 về việc: Huỷ hợp đồng cầm cố đất giữa ông P1 với ông C, buộc ông C di dời chòi tạm ra khỏi diện tích đất tranh chấp, ông P1 đồng ý trả lại ông C 330.000.000 đồng (Ba trăm ba mươi triệu đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị N về việc: Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P1 và ông C, buộc ông C di dời tài sản để trả lại đất cho ông P1, bà N.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trần Hoàng P1, bà Huỳnh Thị N hoàn lại cho ông Trần Văn C chi phí đo đạc số tiền 11.177.000 đồng (Mười một triệu một trăm bảy mươi bảy nghìn đồng, lấy tròn số) và chi phí định giá số tiền 8.424.000 đồng (tám triệu bốn trăm hai mươi bốn nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành xong khoản tiền nêu trên thì phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

5. Về án phí dân sự:

5.1. Buộc bị đơn ông Trần Hoàng P1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị N mỗi người phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Ngày 06/9/2024, ông P1, bà N mỗi người nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo các biên lai số 0016410 và 0016411 tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 – Cà Mau) được đối trừ chuyển thu án phí.

Nguyên đơn ông Trần Văn C không phải chịu án phí sơ thẩm (ông C đã được miễn nộp tạm ứng án phí khi thụ lý vụ án).

5.2. Buộc bị đơn ông Trần Hoàng P1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị N mỗi người phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Ngày 25/9/2025, ông P1 nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000484; ngày 01/10/2025, bà Huỳnh Thị N nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000673 cùng của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được chuyển thu án phí.

Bà Nguyễn Thị V được miễn nộp án phí phúc thẩm.

6. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: 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 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.

Nơi nhận:
- TANDTC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Cà Mau;
- TAND khu vực 2, tỉnh Cà Mau;
- PTHADS khu vực 2, tỉnh Cà Mau;
- Đương sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

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

(Đã ký)

Lê Phan Công Trí