

Bản án số: 181/2026/DS-PT

Ngày: 05 - 03 - 2026

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
hợp đồng chuyển nhượng và cầm cố
quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH QUỐC 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: Ông Nguyễn Thành Lập;

Bà Tiêu Hồng Phụng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thuỷ 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 Bùi Trung Biển - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02 và 05 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 622/2025/TLPT-DS ngày 28 tháng 11 năm 2025 về tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng và cầm cố đất quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 224/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 03/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Sơn Văn C, sinh năm 1954 (có mặt).

Căn cước công dân số: 096054002947; ngày cấp: 18/11/2021; nơi cấp Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Cư trú tại: Ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Sơn Văn C:

+ Bà Ngô Đào M - Trợ giúp pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh C (có mặt).

+ Ông Trần Hoàng P - Luật sư của Văn phòng L4 thuộc Đoàn luật sư tỉnh C (vắng mặt khi tuyên án).

2. Bà Võ Thị N, sinh năm 1959.

Số căn cước công dân: 096159005301, cấp ngày 12/08/2021, nơi cấp Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Cư trú tại: Ấp C, xã T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị N: Ông Sơn Văn C1, sinh năm 1980; Cư trú tại: Ấp C, xã T, tỉnh Cà Mau (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 06/6/2024) (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Võ Văn T, sinh năm 1953 (có mặt).

Số căn cước công dân: 096053002824, cấp ngày 30/08/2021, nơi cấp Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Cư trú tại: Ấp C, xã T, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Võ Văn T: Luật sư Trịnh Thanh L - Luật sư của Văn phòng L5 thuộc Đoàn luật sư tỉnh C (có mặt).

2. Bà Hồ Thị H, sinh năm 1956 (có mặt).

Số căn cước công dân: 096156006383, cấp ngày: 09/08/2021, nơi cấp Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Cư trú tại: Ấp C, xã T, tỉnh Cà Mau.

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

1. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1956 (có mặt).

2. Ông Nguyễn Thành L1, sinh năm 1958 (có mặt).

3. Bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1955 (vắng mặt).

Cùng cư trú tại: Ấp C, xã T, tỉnh Cà Mau.

4. Ngân hàng N3 - Khu vực C (vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm B, xã C, tỉnh Cà Mau.

5. Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã T, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Bà Võ Thị N là nguyên đơn và ông Võ Văn T và bà Hồ Thị H là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án ông Sơn Văn C (nguyên đơn) trình bày:

Ngày 25/4/1995 âm lịch ông có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Võ Văn T và bà Hồ Thị H phần đất diện tích 07 công tầm lớn, hai bên có làm giấy nhượng đất, giá chuyển nhượng 16 chỉ vàng 24k, đất tọa lạc ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau. Giấy nhượng đất được các hộ giáp ranh và Ban N4 ký xác nhận. Giấy

nhượng đất do ông T ký sẵn đưa cho ông giữ, ông đã nhận đất canh tác và giao đủ vàng, từ khi chuyển nhượng đất đến nay ông đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông T tách quyền sử dụng đất cho ông nhưng vợ chồng ông T cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là QSDĐ) đang thế chấp cho ngân hàng để vay tiền nên chưa làm thủ tục tách QSDĐ cho ông. Đến năm 2000 ông T hứa làm thủ tục tách QSDĐ cho ông nên ông đem giấy chuyển nhượng QSDĐ đến Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) xã T xác nhận nhưng ông T không thực hiện việc làm các thủ tục tách QSDĐ theo quy định, ông T cho rằng đất của vợ chồng ông T chuyển nhượng cho ông nhiều hơn 07 công và phần hơn đó trị giá 3.000.000 đồng nên ông đã đưa thêm 3.000.000 đồng cho vợ chồng ông T. Đến năm 2015 ông yêu cầu địa phương giải quyết nhưng không thành.

Sau khi tiến hành đo đạc lại phần đất tranh chấp thì ông xác định có thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện, do bản vẽ hiện trạng đo đạc ngày 03/11/2022 xác định phần đất tranh chấp có phần đất ông Biện Văn T1 đang canh tác, sử dụng có diện tích 802,6m². Tuy nhiên, sau khi đo đạc lại thì phần đất ông T1 đang sử dụng không liên quan đến phần đất tranh chấp ông yêu cầu; ông vẫn thống nhất với kết quả định giá không yêu cầu định giá lại, phần đất ông nhận chuyển nhượng hiện nay do ông L1 đang canh tác, sử dụng do giữa ông với ông L1 đổi đất với nhau. Tuy nhiên, trong vụ án này ông không yêu cầu Tòa án giải quyết việc ông với ông L1 đổi đất với nhau, nếu sau này có tranh chấp sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác. Nay ông yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 25/4/1995 âm lịch giữa ông Võ Văn T và bà Hồ Thị H với ông và chuyển tên cho ông đứng tên phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 8.955,8m², tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị N trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp của ông bà nội cho lại cha Võ Văn L3, mẹ Võ Thị S (đều đã chết), sau khi cha mẹ chết thì bà nội Lê Thị T2 còn sống (đã chết 1982), 03 anh chị em của bà sống cùng bà nội, ông D sống với bà ngoại, bà nội có phần đất khoảng mười mấy công, cha mẹ có 04 người con chung là Võ Văn M1 (đã chết), Võ Văn D, ông Võ Văn T và bà. Khi đó bà nội còn sống có cho bà 02 công đất tầm lớn, cho ông D 01 công đất tầm lớn, phần còn lại cho ông T. Việc bà nội cho đất có làm giấy tờ theo “Giấy cho đất” lập ngày 29/10/1982. Bà có cất nhà lá trên phần đất này. Đến năm 1993 bà cho ông T mượn lại phần đất 02 công mà bà nội đã cho, khi đó bà đã tháo dỡ căn nhà lá. Việc cho mượn đất không có làm giấy tờ nhưng có chứng cứ là lời thừa nhận của ông T có mượn 02 công đất của bà, thể hiện tại tờ “Ý kiến phản tố” ngày 20/7/2021 của ông Võ Văn T, bản gốc tờ “Ý kiến phản tố” là do ông T cung cấp cho Tòa án khi ông C khởi kiện ông T, bản gốc có tại hồ sơ vụ án, bà chỉ có bản phô tô. Bà cho ông T mượn 02 công đất để cầm cố hay chuyển nhượng cho ông C thì bà không rõ, phần đất này ông T đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ vào thời gian nào thì bà không biết, đến năm 2018 bà mới biết ông T được cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 20/02/1995 do ông T và ông Chiến tranh C2. Bà N thống nhất kết quả đo đạc lại, thống nhất với kết quả định giá trước đây (không yêu cầu định giá lại). Nay bà N yêu cầu ông Võ Văn T và bà Hồ Thị H trả lại cho bà N phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 2.592m² (là đã trừ diện tích căn nhà của

ông L1), đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau, đồng thời yêu cầu huỷ một phần giấy chứng nhận QSDĐ do ông Võ Văn T đứng tên để chuyển tên lại cho bà N đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T ông Võ Văn R (tại phiên tòa sơ thẩm) trình bày:

Ông T không đồng ý với lời trình bày của ông C, vào năm 1995 vợ chồng ông T và bà H có cổ phần đất diện tích 06 công tằm lớn cho ông Sơn Văn C, thời gian cổ 10 năm, giá cổ 16 chỉ vàng 24k, sau đó vợ chồng ông có yêu cầu ông C đưa thêm 3.000.000 đồng. Khi cổ đất có làm giấy cổ đất do ông C cất giữ. Phần đất cổ cho ông C vợ chồng ông đã thế chấp cho ngân hàng N3 chi nhánh huyện C (viết tắt là NH Nông nghiệp) để vay tiền. Ông xác định vợ chồng ông không có chuyển nhượng đất cho ông C, cũng không có ký tên vào giấy nhượng đất, vì vợ chồng ông T đều không biết chữ. Sau khi tiến hành đo đạc lại phần đất tranh chấp thì bản vẽ hiện trạng đo đạc ngày 03/11/2022 xác định phần đất tranh chấp có phần đất ông Biện Văn T1 đang canh tác, sử dụng có diện tích 802,6m². Tuy nhiên, sau khi đo đạc lại thì phần đất ông T1 đang sử dụng không liên quan đến phần đất tranh chấp; ông vẫn thống nhất với kết quả định giá (không yêu cầu định giá lại). Đối với thửa số 1 và số 5 thể hiện tại bản vẽ hiện trạng ngày 08/01/2025 đang tranh chấp ranh đất với ông Nguyễn Thành L1 thì thống nhất không có yêu cầu gì trong vụ án này, nếu sau này có tranh chấp thì sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông C thì không đồng ý, vì là đất cổ, ông xin chuộc lại phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 8.955,8m², tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau, đồng ý trả lại cho ông C 16 chỉ vàng 24k. Đồng thời, buộc vợ chồng ông Nguyễn Thành L1 tháo dỡ nhà để trả lại phần đất cho ông T.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị N, nguồn gốc phần đất bà N yêu cầu là của bà Nguyễn Thị Sáu N2 (mẹ của ông T), đất chưa có giấy chứng nhận QSDĐ nhưng do ông T canh tác, sử dụng nên đến năm 1995 có chủ trương cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì ông T kê khai và được cấp giấy chứ không phải cấp giấy theo thủ tục cha mẹ tặng cho, diện tích được cấp là 13.320m², ông T được đứng tên toàn bộ phần đất ông bà khai phá, anh em ruột của ông T không được tặng cho và cũng không được cấp giấy, không có sự việc ông bà cho ông D 01 công đất, cho bà N 02 công đất nên không có việc ông T mượn đất của bà N 02 công. Đối với tờ “Ý kiến phản tố” ngày 20/7/2021 của ông Võ Văn T là không phải của ông T, ông T cũng không có giữ bản gốc. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà N thì ông T không đồng ý, vì không có việc mượn đất. Tuy nhiên, nếu sau này ông T chuộc lại phần đất tranh chấp với ông C thì sẽ cho bà N 02 công đất, còn trong vụ án này thì không đồng ý trả.

Bà Hồ Thị H trình bày: Bà là vợ ông T, thống nhất ý kiến ông T, không có ý kiến gì khác.

Bà Nguyễn Thị N1 trình bày: Bà là vợ ông C, thống nhất ý kiến ông C, không có ý kiến gì khác.

Ông Nguyễn Thành L1 trình bày: Đối với phần đất tranh chấp hiện nay giữa ông C với ông T là do ông đổi đất với ông C, khi đổi đất không làm giấy tờ, trong

vụ án này ông không có yêu cầu Toà án giải quyết việc ông với ông C đòi đất với nhau, nếu sau này không thoả thuận được thì ông sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác. Sau khi đòi đất, thì ông mới cất nhà khi đó ông T, bà H không ngăn cản, đối với căn nhà thì ông không có yêu cầu gì nếu buộc trả đất thì ông sẽ tự di dời căn nhà. Thống nhất với kết quả định giá, không có yêu cầu định giá lại. Đối với thửa số 1 và số 5 thể hiện tại bản vẽ hiện trạng ngày 08/01/2025 đang tranh chấp ranh đất với ông T thì thống nhất không có yêu cầu gì trong vụ án này, nếu sau này có tranh chấp thì sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác. Đối với yêu cầu của vợ chồng ông T thì ông không đồng ý, ông đồng ý với nội dung khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng N3 chi nhánh huyện C trình bày: Do ông Võ Văn T đã trả xong khoản tiền vay vào ngày 10/02/2022 nên không có yêu cầu gì trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 224/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Cà Mau, đã quyết định (tóm tắt):

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Sơn Văn C.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn T và bà Hồ Thị H với ông Sơn Văn C theo “*Giấy nhượng đất*” lập ngày 25/4/1995 âm lịch có hiệu lực.

Ông Sơn Văn C được sử dụng và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất theo đo đạc thực tế có vị trí tranh chấp M2M3M4M5M6M7M8M9M12M15, diện tích 8.955,8m², thuộc thửa số

Ông Sơn Văn C có quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật

[2] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị N, về việc yêu cầu ông Võ Văn T và bà Hồ Thị H trả lại cho bà Võ Thị N phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 2.592m². Đồng thời, yêu cầu huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Võ Văn T đứng tên để chuyển tên lại cho bà Võ Thị N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 2.592m², đất tọa lạc tại

[3] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Văn T và bà Hồ Thị H, về việc yêu cầu chuộc lại phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 8.955,8m², tọa lạc tại Đồng thời, yêu cầu ông Nguyễn Thành L1 và bà Nguyễn Thị L2 tháo dỡ nhà để trả lại phần đất cho ông Võ Văn T.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Ngày 15 tháng 10 năm 2025 ông Võ Văn T và bà Hồ Thị H là bị đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ nội dung khởi kiện của ông Sơn Văn C. Yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết trong tờ nhượng đất ngày 25/4/1995 có chữ ký, chữ viết tên Võ Văn T và Hồ Thị H.

Ngày 14 tháng 10 năm 2025 bà Võ Thị N là nguyên đơn kháng cáo toàn bộ

bản án, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Sơn Văn C1 là đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị N xác định giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị N và trình bày: Yêu cầu Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị N.

- Ông Võ Thanh T3 xác định giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư Trịnh Thanh L là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Võ Thanh T3 trình bày:

Phần đất tranh chấp hiện nay nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ cấp ngày 20/02/1995 với diện tích 13.320m², đứng tên Võ Văn T và Hồ Thị H. Đây là chứng cứ pháp lý gốc, có hiệu lực pháp lý cao nhất để xác định chủ sử dụng đất.

Ông T không có giao dịch chuyển nhượng QSDĐ cho ông Sơn Văn C. Ông T và bà H hoàn toàn không ký, không viết bất kỳ chữ nào trên giấy nhượng đất do ông C cung cấp.

Việc xác nhận của ông Nguyễn Việt H1 là trưởng ấp C vào năm 1996, của UBND xã T vào năm 2000 không phải là chứng thực hợp đồng theo quy định của pháp luật đất đai thời điểm đó. Giấy tay không có giá trị chuyển nhượng hợp pháp vì không tuân thủ thủ tục bắt buộc theo Luật Đất đai 1993.

Tại cấp sơ thẩm, ông T yêu cầu thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ của ông T, hồ sơ cấp chứng minh nhân dân, hồ sơ vay để xác định ông T không biết chữ.

Từ những căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C.

- Bà Ngô Đào M và Luật sư Trần Hoàng P là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Sơn Văn C trình bày: Các nội dung trình bày của ông Võ Văn T và Luật sư tại phiên tòa phúc thẩm không có gì mới, yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu:*

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tiến hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự; Các đương sự chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ theo pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị N, ông Võ Văn T và bà Hồ Thị H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 224/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét đơn kháng cáo của bà Võ Thị N là nguyên đơn và đơn kháng cáo của ông Võ Văn T và bà Hồ Thị H là bị đơn nộp trong thời hạn quy định của pháp luật. Về tố tụng, quan hệ tranh chấp, 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.

[2] Tại phần thủ tục bắt đầu phiên tòa phúc thẩm, ông Võ Văn T khẳng định trước Hội đồng xét xử là ông rút ủy quyền cho con ông là Võ Văn R, ông tự tham gia tố tụng. Xét ý chí chấm dứt ủy quyền của ông Võ Văn T trong quan hệ ủy quyền là tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Võ Văn T

[3.1] Ông C cho là đã nhận chuyển nhượng QSDĐ từ ông T, ông C xuất trình chứng cứ là bản chính “Giấy nhượng đất”. Hội đồng xét xử xem xét các chứng cứ để xác định có phải ông T ký tên trong “Giấy nhượng đất” hay không, nhận thấy:

[3.1.1] Ông T xác định ông không biết chữ, chỉ gạch thập và lặn tay nên chữ ký trong giấy nhượng đất do ông C xuất trình không phải chữ ký của ông.

Để chứng minh cho việc mình không biết chữ, chỉ gạch thập và lặn tay trong các văn bản từ trước đến nay, ngày 03/10/2023 ông T có đơn yêu cầu tòa thu thập tài liệu liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông năm 1995, tại UBND huyện C hoặc cơ quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C...” (bút lục 146).

[3.1.2] Theo yêu cầu trên, cấp sơ thẩm đã thu thập “Đơn xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ” ghi ngày 07/8/1993. Trong đơn thể hiện có chữ ký và chữ viết họ tên Võ Văn T (bút lục 242). Lý giải về vấn đề này, ông T cho rằng đơn xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ là cán bộ địa phương làm hộ ông vì ông không biết chữ.

[3.1.3] Như vậy, chính ông T là người yêu cầu Tòa án thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ để thể hiện là ông không biết chữ, chỉ gạch thập và lặn tay nhưng khi thu thập Đơn xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ có chữ ký và ghi họ tên của ông T thì ông lại cho là do người khác ký thay.

[3.2] Tại “*Giấy nhượng đất*” do ông C xuất trình, có ông Nguyễn Việt H1 (tên gọi khác là Nguyễn Huy H2) là Trưởng ban nhân dân ấp Cái Rô tại thời điểm năm 1995 có ký xác nhận. Tại đơn xin xác nhận ngày 18/9/2023 và biên bản làm việc ngày 11/10/2024 của Tòa án cấp sơ thẩm, thì ông H2 xác định chính ông T là người mang “*Giấy nhượng đất*” đến gặp ông để nhờ ông ký xác nhận (Bút lục số 139, 143).

[3.3] Đối chiếu với sự việc ông T trình bày có người ký thay ông trong Đơn xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ nêu trên, thì cũng có khả năng ông T nhờ người ký thay tên ông trong Giấy nhượng đất, sau đó ông T mang đến nhờ ông H2 xác nhận, như ông H2 trình bày.

[4] Để xác định có việc chuyển nhượng QSDĐ hay cầm cố QSDĐ, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1] Ông T xác định cầm cố QSDĐ cho ông C nhưng ông trình bày hợp đồng cầm cố ông không có giữ mà đưa ông C giữ, đối với ông C xác định không có hợp đồng cầm cố.

Để chứng minh có việc cầm cố, ông T có cung cấp “*Giấy xác nhận*” của ông Lê Văn H3 nội dung cho rằng ông H3 là người viết giấy cổ đất dùm cho ông C và ông T, cổ phần đất 06 công tâm 3 mét, giá cổ 16 chỉ vàng, thời hạn cổ 10 năm, cổ đất năm 1995. Giấy xác nhận ông H3 không có ký tên, không có xác nhận của chính quyền địa phương (bút lục 164). Tòa án cấp sơ thẩm không làm việc được với ông Lê Văn H3 đề ghi nhận ý kiến về vấn đề trên, do ông H3 không có nhà (bút lục 117).

[4.2] Tại Biên bản hòa giải ngày 15/01/2021, ông T trình bày thời gian cổ đất là 10 năm (bút lục 19).

Tại đơn phản tố ghi ngày 15/01/2021, ông T trình bày: “...Nội dung thỏa thuận: Khi nào vợ chồng tôi có 16 chỉ vàng 24K thì được chuộc lại đất bất cứ thời gian nào... (bút lục 59).

Tại Biên bản phiên tòa ngày 16/10/2024, ông T xác định thời hạn cổ đất là 5 năm (bút lục 216).

Như vậy, những lời trình bày của ông T về thời hạn cổ đất có mâu thuẫn với nhau.

[4.3] Tại các biên bản hòa giải, ông T thừa nhận có nhận của ông C 16 chỉ vàng 24K, sau có nhận thêm của ông C 3.000.000 đồng (bút lục 11, 19, 21).

[4.4] Ông C nhận đất năm 1995, đến năm 1998 ông C đổi đất cho ông Nguyễn Thành L1. Năm 2014 ông L1 cất nhà kiên cố (kết cấu bê tông cốt thép). Nhà ông T cách nhà ông L1 khoảng 400 mét, ông T thường xuyên sinh sống ở địa phương, có đi công việc nhưng chỉ vài ngày thì trở về (bút lục 141, 142).

Như vậy, khi ông L1 xây nhà kiên cố, ông T biết nhưng không có ý kiến phản đối hoặc ngăn cản. Ông T xác định có báo chính quyền địa phương nhưng không có chứng cứ chứng minh.

[4.5] Tại phiên tòa ngày 16/10/2024, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T trình bày: “... Theo quy định Luật đất đai năm 1987 Ủy ban nhân dân xã không được xác nhận mà Ủy ban nhân dân huyện mới có thẩm quyền, chuyển nhượng năm 1995 thì áp dụng luật thời gian đó không thể áp dụng luật hiện nay, cho là có giấy chuyển nhượng nhưng tại thời điểm chuyển nhượng là vi phạm...” (bút lục 215).

[5] Liên kết những lời trình bày, chứng cứ nêu trên cho thấy lời trình bày của ông C về việc có nhận chuyển nhượng QSDĐ của ông T là có căn cứ.

[6] Xét hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ

Như vậy giữa vợ chồng ông T và bà H đã tiến hành giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, không vi phạm đạo đức xã hội. Việc giao kết trên đã được lập thành văn bản thể hiện ý

chí của bên chuyển nhượng và bên được chuyển nhượng nhưng vợ chồng ông T và bà H không thực hiện làm thủ tục chuyển QSDĐ cho ông C như đã thỏa thuận. Theo quy định thì giao dịch chuyển nhượng QSDĐ phải được công chứng, chứng thực tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mới có hiệu lực pháp luật. Giao dịch chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng ông T, bà H với ông C vi phạm về hình thức. Tuy nhiên trên thực tế bên được chuyển nhượng đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ thanh toán là 16 lượng vàng 24k, sau đó thêm 3.000.000 đồng. Bên chuyển nhượng đã thực hiện nghĩa vụ giao đất cho bên được chuyển nhượng, đồng thời bên được chuyển nhượng đã sử dụng đất suốt từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Vì vậy cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng ông T, bà H với ông C là hoàn toàn phù hợp với quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, điểm b.3, mục b, mục 2.3, mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004 ngày 10-8-2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

[7] Từ những căn cứ, phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông T, bà H.

[8] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị N.

[8.1] Bà N trình bày Nguồn gốc phần đất tranh chấp của ông bà nội cho lại cha Võ Văn L3, mẹ Võ Thị S (đều đã chết), sau khi cha mẹ chết thì bà nội Lê Thị T2 (đã chết 1982), khi còn sống bà nội có phần đất khoảng mười mấy công. Khi đó bà nội có cho bà N 02 công đất tầm lớn, cho ông D 01 công đất tầm lớn, phần còn lại cho ông T, việc bà nội cho đất có làm “*Giấy cho đất*” lập ngày 29/10/1982 (giấy cho đất do bà N cung cấp không có chữ ký, chữ viết của người được cho đất). Đến năm 1993 bà N cho ông T mượn lại phần đất 02 công mà bà nội đã cho, cho mượn không có làm giấy tờ.

[8.2] Ông T xác định nguồn gốc phần đất bà N yêu cầu là của bà Nguyễn Thị Sáu N2 (mẹ của ông T), đất chưa có giấy chứng nhận QSDĐ nhưng do ông T canh tác, sử dụng nên đến năm 1995 có chủ trương cấp giấy chứng nhận thì ông T kê khai và được cấp giấy chứ không phải cấp giấy theo thủ tục cha mẹ tặng cho, diện tích được cấp là 13.320m², ông T đứng tên toàn bộ phần đất ông bà khai phá, anh em ruột của ông T không được tặng cho và cũng không được cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

[8.3] Tòa án cấp sơ thẩm có thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông T, thể hiện ông T được cấp đất lần đầu, thuộc diện tự đăng ký kê khai và làm đơn xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ với diện tích 13.320m², cấp ngày 20/02/1995.

Nhận thấy, nếu trường hợp có sự việc tặng cho đất từ năm 1982 như bà N trình bày, thì khi có chủ trương cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì bà N phải làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ hoặc có ý kiến khi ông T kê khai cấp giấy chứng nhận QSDĐ trên phần đất bà được tặng cho.

[8.4] Bà N cho rằng cho ông T mượn phần đất diện tích 02 công tầm lớn, với chứng cứ là bản phô tô tờ “*Ý kiến phản tố*” ngày 20/7/2021 (bút lục 65) của ông Võ Văn T, nội dung thể hiện ông T có mượn của bà 02 công đất. Tuy nhiên, tại hồ sơ vụ án không có bản gốc tờ “*Ý kiến phản tố*” ngày 20/7/2021 của ông Võ Văn T và

ông T cũng xác định ông không có làm hoặc giữ bản gốc tờ “*Ý kiến phản tố*” ngày 20/7/2021 như bà N trình bày.

[8.5] tại Đơn khởi kiện (bút lục 16) và B tự khai ghi ngày 15/8/2024 (bút lục 15), bà N không đề cập đến tờ “*Ý kiến phản tố*” của ông T như nêu trên. Đến khi cấp sơ thẩm hòa giải, bà N mới xuất trình bản phô tô tờ “*Ý kiến phản tố*” nêu trên.

[9] Từ những tình tiết, chứng cứ và nhận định trên, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N, là có căn cứ.

[10] Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Văn T, bà Hồ Thị H và kháng cáo của bà Võ Thị N, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[11] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

[12] Án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Võ Thị N, Ông Võ Văn T và bà Hồ Thị H được miễn do là người cao tuổi.

[13] 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị N, ông Võ Văn T và bà Hồ Thị H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 224/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Sơn Văn C.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn T và bà Hồ Thị H với ông Sơn Văn C theo “*Giấy nhượng đất*” lập ngày 25/4/1995 âm lịch có hiệu lực.

Ông Sơn Văn C được sử dụng và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất theo đo đạc thực tế có vị trí tranh chấp M2M3M4M5M6M7M8M9M12M15, diện tích 8.955,8 m², thuộc thửa số 328, tờ bản đồ số 6 (Bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2013), đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp C, xã T, tỉnh Cà Mau).

Ông Sơn Văn C có quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật

(Kèm theo bản vẽ hiện trạng ngày 08/01/2025 của Trung tâm K).

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị N, về việc yêu cầu ông Võ Văn T và bà Hồ Thị H trả lại cho bà Võ Thị N phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 2.592m². Đồng thời yêu cầu huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Võ Văn T đứng tên để chuyển tên lại cho bà Võ Thị N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 2.592 m², đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp C, xã T, tỉnh Cà Mau).

(Kèm theo sơ đồ thửa đất của Trung tâm K).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Văn T và bà Hồ Thị H, về việc yêu cầu chuộc lại phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 8.955,8m², tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau và đồng ý trả lại cho ông Sơn Văn C 16 chỉ vàng 24k. Đồng thời, yêu cầu ông Nguyễn Thành L1 và bà Nguyễn Thị L2 tháo dỡ nhà để trả lại phần đất cho ông Võ Văn T.

4. Về chi phí đo đạc và định giá:

Buộc ông Võ Văn T và bà Hồ Thị H phải trả chi phí đo đạc và định giá cho ông Sơn Văn C số tiền 22.584.000 đồng (Hai mươi hai triệu năm trăm tám mươi bốn nghìn đồng).

Buộc bà Võ Thị N phải trả chi phí đo đạc cho ông Sơn Văn C số tiền 6.896.000 đồng (Sáu triệu tám trăm chín mươi sáu nghìn đồng).

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

5. Án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm

Bà Võ Thị N, ông Võ Văn T và bà Hồ Thị H 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.

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;

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

- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

Đỗ Cao Khánh

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thành Lập

Tiêu Hồng Phụng

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;
- 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**

Đỗ Cao Khánh