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

Bản án số: 371/2025/DS-PT
Ngày: 09 – 9 – 2025
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 Huỳnh Thị Kiều Anh.

2. Bà Lê Thị Thuý Linh.

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Anh Khoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

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

Ngày 09 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau – Cơ sở 2 xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 101/2025/TLPT-DS ngày 23 tháng 6 năm 2025 của Toà án nhân dân tỉnh Bạc Liêu về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2025/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu (nay là Toà án nhân dân khu vực 9, tỉnh Cà Mau) bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 275/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*:

1.1. Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1965.

1.2. Bà **Đoàn Thị H**, sinh năm 1966.

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp C, xã N, tỉnh Cà Mau).

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông **Trần Quốc B**, sinh năm 1991. Địa chỉ: Ấp P, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (Theo văn bản ủy quyền ngày 21/11/2022)(nay là ấp P, xã H, tỉnh Cà Mau)*(có mặt).*

2. *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Đoàn Thị H*: Ông **Phạm Hữu H1** – Luật sư Công ty L thuộc Đoàn luật sư tỉnh C *(có mặt)*.

3. *Bị đơn*: Bà **Nguyễn Thị H3**, sinh năm 1968 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp P, xã V, tỉnh Cà Mau). *Người đại diện theo uỷ quyền*: Ông Phan Văn S, sinh năm 1973. Địa chỉ: Ấp L, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp L, xã P, tỉnh Cà Mau)*(có mặt)*.

4. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*:

4.1. Chị **Lê Thị Ngọc H2**, sinh năm 1992 *(vắng mặt)*.

4.2. Chị **Lê Ngọc M**, sinh năm 1996 *(có mặt)*.

4.3. Anh **Lê Phú S1**, sinh năm 1999 *(có mặt)*.

4.4. Chị **Lê Thị Cẩm T1**, sinh năm 1994 *(vắng mặt)*.

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp P, xã V, tỉnh Cà Mau).

4.5. Chị **Lê Thủy C** (tên thường gọi: S2), sinh năm 2002 *(có mặt)*.

Địa chỉ: Ấp H, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp H, xã V, tỉnh Cà Mau).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị H3.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Đoàn Thị H cùng trình bày:*

Vào ngày 15/02/1999, nguyên đơn có nhận chuyển nhượng phần đất biền lá diện tích khoảng 01 công tầm cấy của vợ chồng bị đơn, tọa lạc tại ấp C, xã N, huyện H với giá 1.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đất giữa hai bên có làm giấy tay, có ông Bùi Chiều M1 là người bàn cận chứng kiến. Ngay khi làm giấy tay mua bán đất, vợ chồng nguyên đơn đã giao đủ số tiền 1.000.000 đồng cho vợ chồng bị đơn nhận. Đến khoảng năm 2006 – 2007, ông Lê Phú M2 chết, vợ chồng nguyên đơn nhiều lần liên hệ với bị đơn để yêu cầu bị đơn sang tên phần đất chuyển nhượng cho vợ chồng nguyên đơn, nhưng bị đơn không đồng ý.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, nguyên đơn bồi đắp thành đất nền, đã cất nhà kiên cố (cất nhà bằng bê tông cốt thép), xây chuồng heo, xây trụ rào, kéo chì rai và trồng nhiều cây trồng lâu năm trên đất từ năm 1999 đến nay.

Nay, nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với vợ chồng bị đơn đối với phần đất diện tích qua đo đạc thực tế là 1.206,7m$^2$, tọa lạc tại ấp C, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu

vợ chồng nguyên đơn phải di dời tài sản và giao trả lại phần đất tranh chấp cho bị đơn.

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:* Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Theo bị đơn bà Nguyễn Thị H3 trình bày:*

Bị đơn là vợ của ông Lê Phú M2, ông M2 đã chết vào năm 2007.

Bị đơn không có ký tên vào "Tờ nhượng đất" đề ngày "15/02/99" với vợ chồng nguyên đơn. Bị đơn không biết chữ ký đứng tên Lê Phú M2 ở mục người nhượng đất trong "Tờ nhượng đất" đề ngày "15/02/99" do nguyên đơn cung cấp có phải của chồng bị đơn ký hay không. Trước đây khi chồng bị đơn còn sống, bị đơn không có nghe ông M2 nói gì về việc chuyển nhượng đất cho vợ chồng nguyên đơn. Vợ chồng bị đơn chỉ cho vợ chồng nguyên đơn mượn sử dụng phần đất đang tranh chấp khoảng năm 1999 – 2000. Khi cho mượn, không có làm giấy tờ. Phần đất đang tranh chấp, vợ chồng bị đơn đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1997, tại thửa đất số 138, tờ bản đồ số 01 *(cấp theo Quyết định số 171/QĐ-UB ngày 16/4/1995 của UBND huyện H)*. Bị đơn bà H3 không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng nguyên đơn. Trường hợp có sơ sở xác định phần đất tranh chấp chồng bị đơn là ông Lê Phú M2 đã chuyển nhượng cho vợ chồng nguyên đơn, bị đơn cũng không đồng ý với việc chuyển nhượng này vì từ trước đến nay bị đơn hoàn toàn không có ký giấy tờ gì liên quan đến việc chuyển nhượng đất và cũng không biết gì về việc chuyển nhượng đất này.

Bị đơn có yêu cầu phản tố, yêu cầu vợ chồng nguyên đơn phải di dời các tài sản và giao trả lại cho bị đơn phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 1.206,7m$^2$, tọa lạc tại ấp C, xã N, huyện H, tỉnh Bạc.

*Theo người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Ngọc H2, chị Lê Thị Cẩm T1, chị Lê Ngọc M, anh Lê Phú S1, chị Lê Thủy C thống nhất trình bày:* Các anh, chị là con của vợ chồng ông Lê Phú M2, bà Nguyễn Thị H3. Các anh, chị thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu của bà Nguyễn Thị H3. Ngoài ra, các anh, chị không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Từ nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2025/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu (nay là Toà án nhân dân khu vực 9, tỉnh Cà Mau) đã tuyên xử:

**1**. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Đoàn Thị H đối với phần diện tích 141,9m$^2$ nằm trong phần đất đã thu hồi tuyến đường V - C - Cạnh Đ.

**2**. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Đoàn Thị H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/1999 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Đoàn Thị H với vợ chồng ông Lê Phú M2, bà Nguyễn Thị H3 đối với phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 1.206,7m$^2$, toạ lạc tại ấp C, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (có tuyên vị trí, tứ cạnh).

Vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Đoàn Thị H được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất nêu trên.

**3**. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị H3 về việc yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Đoàn Thị H phải di dời các tài sản và giao trả lại cho bà Nguyễn Thị Hồng P đất qua đo đạc thực tế có diện tích là 1.206,7m$^2$, tọa lạc tại ấp C, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

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

Ngày 28 tháng 4 năm 2025, bị đơn bà Nguyễn Thị H3 kháng cáo yêu cầu huỷ một phần bản án sơ thẩm; sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc nguyên đơn di dời tài sản trả lại cho bị đơn diện tích 1.206,7m$^2$.

Tại phiên toà phúc thẩm, bị đơn có thay đổi kháng cáo, cụ thể: yêu cầu nguyên đơn trả giá trị phần đất tranh chấp với số tiền 120.000.000 đồng, do nguyên đơn đã xây dựng công trình kiên cố trên đất.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là ông Phạm Hữu H1 trình bày: Không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H3, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu ý kiến*:

*Về tố tụng:* Từ khi thụ lý đến thời điểm trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết Tòa án tống đạt các văn bản tố tụng cho đương sự và Viện kiểm sát đúng theo quy định. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm.

*Về việc giải quyết vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 22/2025/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

## 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 các 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:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H3 trong thời hạn luật định. Căn cứ vào Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, được chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên toà phúc thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị H3 thay đổi một phần kháng cáo: Đồng ý cho nguyên đơn được được quyền sử dụng đất, nhưng phải trả giá trị cho bà với số tiền 120.000.000 đồng. Xét việc thay đổi, bổ sung một phần kháng cáo của bị đơn không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu, nên Hội đồng xét xử chấp nhận, theo quy định tại khoản 3 Điều 298 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với vợ chồng bị đơn đối với phần đất diện tích qua đo đạc thực tế 1.206,7m$^2$, tọa lạc tại ấp C, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Bị đơn có yêu cầu phản tố, yêu cầu vợ chồng nguyên đơn phải di dời các tài sản và giao trả lại cho bị đơn phần đất qua đo đạc thực tế diện tích 1.206,7m$^2$, tọa lạc tại ấp C, xã N, huyện H, tỉnh Bạc.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H3:

[3.1] Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/11/2024 (bút lục 175-179) và mảnh trích đo địa chính ngày 12/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, tỉnh Bạc Liêu (bút lục 61) thể hiện đất tranh chấp có vị trí, tứ cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp rạch Cái Chanh N, cạnh dài 30,0m

- Hướng Tây giáp phần đất tranh chấp (thửa 1), cạnh dài 33,33m.

- Hướng Nam giáp phần đất không tranh chấp của ông Lê Phú M2, có cạnh dài 37,74m.

- Hướng Bắc giáp phần đất không tranh chấp của ông Lê Phú M2, có cạnh dài 22,67m + 1,13m + 13,85m.

Diện tích 1.206,7m$^{2,}$ nằm trong thửa 0138, tờ bản đồ số 01 do ông Lê Phú M2 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hiện trạng trên đất có các tài sản của nguyên đơn, gồm: Nhà chính: Ngang 10,45m x dài 22,70m = 237,215m$^2$. Kết cấu: Một phần khung sườn cột bằng bê tông cốt thép, một phần khung sườn cột bằng cây gỗ địa phương, mái lộp tol kẽm,

trần lót cách nhiệt, nền lót gạch men, một phần vách xây tường 10cm có tô xi măng, một phần vách lộp tol.

Nhà phụ: Ngang 5,5m x dài 9,7m = 53,35m$^2$. Kết cấu: Móng kê tán, khung sườn cột bê tông cốt thép, một phần vách xây tường 10cm có tô xi măng cao 1,2m + một phần vách đóng tol, đỡ mái sắt hộp 36, mái lộp tol kẽm, nền lót gạch men.

Mái che 1: Ngang 3,1m x dài 10,6m = 32,86m$^2$. Kết cấu: Đỡ mái sắt hộp 36, mái lộp tol kẽm, cột đỡ mái che bằng bê tông tiết diện 20cm x 20 cm.

Mái che 2: Ngang 7,6m x dài 10,1m = 76,76m$^2$. Kết cấu: Đỡ mái sắt hộp 36, mái lộp tol kẽm, cột đỡ mái che bằng bê tông + sắt ống phi 90.

Mái che 3 (Trái lá bên hông nhà chính): Ngang 5,9m x dài 08m = 47,2m$^2$. Kết cấu: Khung sườn cột gỗ địa phương, mái lộp lá.

Mái che 4 (Bên trên hầm lươn 1): Ngang 5,7m x dài 4,7m = 26,79m$^2$. Kết cấu: Khung sườn cột gỗ địa phương, mái lộp lá.

Mái che 5 (Bên trên hầm lươn 2): Ngang 5,7m x dài 8,4m = 47,88m$^2$. Kết cấu: Khung sườn cột gỗ địa phương, một phần mái lộp tol túp lô xi măng + một phần mái lộp lá.

Mái che 6 (Bên trên chuồng heo 1): Ngang 5,7m x dài 6,4m = 36,48m$^2$. Kết cấu: Khung sườn cột gỗ địa phương, mái lộp lá.

Mái che 7 (Bên trên chuồng heo 2): Ngang 3,4m x dài 4,4m = 14,96m$^2$. Kết cấu: Khung sườn cột gỗ địa phương, mái lộp lá.

Chuồng heo 1: Ngang 3,4m x dài 5,9m = 20,06m$^2$. Kết cấu: Xây tường cao 01m không tô xi măng, nền láng xi măng.

Chuồng heo 2: Ngang 2,2m x dài 4,7m = 10,34m$^2$. Kết cấu: Xây tường cao 01m không tô xi măng, nền láng xi măng.

Hầm nuôi lươn 1: Ngang 03m x dài 05m = 15m$^2$. Kết cấu: Xây tường xung quanh cao 0,5m có tô xi măng bên mặt ngoài, mặt trong dán gạch men, nền lót gạch men.

Hầm nuôi lươn 2: Ngang 3,8m x dài 4,4m = 16,72m$^2$. Kết cấu: Xây tường xung quanh cao 0,5m mặt ngoài có tô xi măng, mặt trong dán gạch men, nền lót gạch men.

Một nhà vệ sinh có hầm tự hoại nằm trong nhà chính: Ngang 2,2m x dài 3,4m = 6,82m$^2$. Kết cấu: Vách xây tường 10 cm có tô xi măng, chiều cao 3,5m, mái lộp tol kẽm, nền lót gạch men.

Một lối đi xi măng (lối đi bên trong nhà): Ngang 01m dài 35,8m = 35,8m$^2$.

Một lối đi xi măng (lối đi xung quanh chuồng lươn, chuồng heo): Ngang

2,5m dài 20m = 50m$^2$.

Một sân xi măng (Sân xi măng nối liền sân gạch men): Ngang 2,3m x dài 12,8m = 29,44m$^2$.

Một sân gạch men (bên dưới mái che 2): Ngang 8,35m x dài 10,1m = 84,335m$^2$.

Một trại xuồng: Ngang 03m x dài 15m = 45m$^2$. Kết cấu: Khung sườn cột gỗ địa phương, mái lộp lá.

Một trụ điện bằng bê tông chiều cao 06m, phần trên trụ điện có ghép nối một đoạn sắt V7 dài 01m.

Một trụ điện bằng bê tông chiều cao 04m, phần trên trụ điện có ghép nối một đoạn sắt V7 dài 03m.

02 cái đồng hồ điện

01 cây nước ống nhựa phi 49 không có tay bơm.

01 cây nước ống nhựa phi 60 không có tay bơm.

01 cây nước ống nhựa phi 90 không có tay bơm.

50 cây bông trang đường kính gốc dưới 3cm.

06 cây mai vàng đường kính gốc từ 05cm đến 10cm.

07 cây chuối

13 cây dừa đã cho trái

01 cây mít đã cho trái nhưng tán nhỏ

01 cây đước đường kính gốc trên 30cm.

[3.2] Xét yêu cầu của bị đơn đòi nguyên đơn trả giá trị quyền sử dụng đất, xét thấy:

- Về nguồn gốc đất: Cả nguyên đơn và bị đơn đều cho rằng diện tích đất của vợ chồng bị đơn, 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.

- Về quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Diện tích đất tranh chấp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Phú M2 – là chồng của bị đơn bà Nguyễn Thị H3. Được các đương sự thừa nhận, 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.

- Về quá trình sử dụng: Nguyên đơn cho rằng nhận chuyển nhượng của ông Lê Phú M2. Đồng thời cung cấp "Tờ nhượng đất" đề ngày "15/02/99" có ông Bùi Chiều M1 ký tên bàn cận, kế cận (Bút lục 07). Mặc dù chưa đủ cơ sở kết luận chữ

ký tên Lê Phú M2 trên tờ nhượng đất có phải của ông Lê Phú M2 hay không, nhưng người làm chứng ông Bùi Chiều M1, ông Nguyễn Văn T2 xác định có sự việc ông M2 đã chuyển nhượng đất và nhận đủ tiền từ ông T, bà Đoàn Thị H từ năm 1999.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H3 cho rằng bà và ông M2 chỉ cho ông T và bà Đoàn Thị Hồng M3 đất tranh chấp để cất nhà tạm sử dụng, không có việc chuyển nhượng như nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị Hồng C1 trình bày, mà không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Bên cạnh, ông T và bà Đoàn Thị H sử dụng đất tranh chấp từ năm 1999, bà Nguyễn Thị H3 có đất giáp ranh với phần đất tranh chấp, nguyên đơn đã xây dựng nhà kiên cố, trồng cây lâu năm, …như biên bản thẩm định của Toà án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu ngày 26/11/2024, nhưng bà Nguyễn Thị H3 không phản đối, nên việc bà Nguyễn Thị H3 cho rằng không biết có sự việc chuyển nhượng đất cho ông T, bà Đoàn Thị H hay không là không có cơ sở chấp nhận.

[3.3] Bị đơn Nguyễn Thị H3 yêu cầu hoãn phiên toà để giám định chữ ký tên của bà trong "Tờ nhượng đất ngày 15/02/99". Song, nguyên đơn xác định chữ ký tên "Nguyễn Thị Thu H3" không phải do bà Nguyễn Thị Hồng K, viết họ tên, mà do người khác viết thay, nên bà không yêu cầu giám định nữa.

[3.4] Từ những phân tích trên, cho thấy giữa các đương sự có tồn tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vi phạm về mặt hình thức, nhưng ông T và bà Đoàn Thị H đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã phát sinh hiệu lực, theo quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, Toà án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Bị đơn kháng cáo yêu cầu được chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố, nhưng không có chứng cứ mới làm thay đổi bản chất vụ việc, nên không chấp nhận kháng cáo của bị đơn về việc đòi nguyên đơn trả giá trị diện tích đất 1.206,7m$^2$.

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

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị H3 không được chấp nhận kháng cáo, nên phải chịu 300.000 đồng, theo quy định tại khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[6] Quan điểm của Kiểm sát viên có căn cứ được chấp nhận toàn bộ.

*Vì các lẽ trên,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

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

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 1 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 2 Điều 129, điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 27 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; Điều 2, 6, 7, 7a, 7b, 9 và Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự; điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H3.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2025/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu (nay là Toà án nhân dân khu vực 9, tỉnh Cà Mau).

Tuyên xử:

**1**. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Đoàn Thị H đối với phần diện tích 141,9m$^2$ nằm trong phần đất đã thu hồi tuyến đường V - C - Cạnh Đ.

**2**. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Đoàn Thị H.

2.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/1999 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Đoàn Thị H với vợ chồng ông Lê Phú M2, bà Nguyễn Thị H3 đối với diện tích đo đạc thực tế 1.206,7m$^2$, toạ lạc tại ấp C, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Đất có vị trí, tứ cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp rạch Cái Chanh N, cạnh dài 30,0m.

- Hướng Tây giáp phần đất tranh chấp (thửa 1), cạnh dài 33,33m.

- Hướng Nam giáp phần đất không tranh chấp của ông Lê Phú M2, có cạnh dài 37,74m.

- Hướng Bắc giáp phần đất không tranh chấp của ông Lê Phú M2, có cạnh dài 22,67m + 1,13m + 13,85m.

Hiện trạng trên đất có các tài sản của nguyên đơn, gồm: Nhà chính: Ngang 10,45m x dài 22,70m = 237,215m$^2$. Kết cấu: Một phần khung sườn cột bằng bê tông cốt thép, một phần khung sườn cột bằng cây gỗ địa phương, mái lộp tol kẽm, trần lót cách nhiệt, nền lót gạch men, một phần vách xây tường 10cm có tô xi măng, một phần vách lộp tol.

Nhà phụ: Ngang 5,5m x dài 9,7m = 53,35m$^2$. Kết cấu: Móng kê tán, khung sườn cột bê tông cốt thép, một phần vách xây tường 10cm có tô xi măng cao 1,2m

+ một phần vách đóng tol, đỡ mái sắt hộp 36, mái lộp tol kẽm, nền lót gạch men.

Mái che 1: Ngang 3,1m x dài 10,6m = 32,86m$^2$. Kết cấu: Đỡ mái sắt hộp 36, mái lộp tol kẽm, cột đỡ mái che bằng bê tông tiết diện 20cm x 20 cm.

Mái che 2: Ngang 7,6m x dài 10,1m = 76,76m$^2$. Kết cấu: Đỡ mái sắt hộp 36, mái lộp tol kẽm, cột đỡ mái che bằng bê tông + sắt ống phi 90.

Mái che 3 (Trái lá bên hông nhà chính): Ngang 5,9m x dài 08m = 47,2m$^2$. Kết cấu: Khung sườn cột gỗ địa phương, mái lộp lá.

Mái che 4 (Bên trên hầm lươn 1): Ngang 5,7m x dài 4,7m = 26,79m$^2$. Kết cấu: Khung sườn cột gỗ địa phương, mái lộp lá.

Mái che 5 (Bên trên hầm lươn 2): Ngang 5,7m x dài 8,4m = 47,88m$^2$. Kết cấu: Khung sườn cột gỗ địa phương, một phần mái lộp tol túp lô xi măng + một phần mái lộp lá.

Mái che 6 (Bên trên chuồng heo 1): Ngang 5,7m x dài 6,4m = 36,48m$^2$. Kết cấu: Khung sườn cột gỗ địa phương, mái lộp lá.

Mái che 7 (Bên trên chuồng heo 2): Ngang 3,4m x dài 4,4m = 14,96m$^2$. Kết cấu: Khung sườn cột gỗ địa phương, mái lộp lá.

Chuồng heo 1: Ngang 3,4m x dài 5,9m = 20,06m$^2$. Kết cấu: Xây tường cao 01m không tô xi măng, nền láng xi măng.

Chuồng heo 2: Ngang 2,2m x dài 4,7m = 10,34m$^2$. Kết cấu: Xây tường cao 01m không tô xi măng, nền láng xi măng.

Hầm nuôi lươn 1: Ngang 03m x dài 05m = 15m$^2$. Kết cấu: Xây tường xung quanh cao 0,5m có tô xi măng bên mặt ngoài, mặt trong dán gạch men, nền lót gạch men.

Hầm nuôi lươn 2: Ngang 3,8m x dài 4,4m = 16,72m$^2$. Kết cấu: Xây tường xung quanh cao 0,5m mặt ngoài có tô xi măng, mặt trong dán gạch men, nền lót gạch men.

Một nhà vệ sinh có hầm tự hoại nằm trong nhà chính: Ngang 2,2m x dài 3,4m = 6,82m$^2$. Kết cấu: Vách xây tường 10 cm có tô xi măng, chiều cao 3,5m, mái lộp tol kẽm, nền lót gạch men.

Một lối đi xi măng (lối đi bên trong nhà): Ngang 01m dài 35,8m = 35,8m$^2$.

Một lối đi xi măng (lối đi xung quanh chuồng lươn, chuồng heo): Ngang 2,5m dài 20m = 50m$^2$.

Một sân xi măng (Sân xi măng nối liền sân gạch men): Ngang 2,3m x dài 12,8m = 29,44m$^2$.

Một sân gạch men (bên dưới mái che 2): Ngang 8,35m x dài 10,1m =

84,335m$^2$.

Một trại xuồng: Ngang 03m x dài 15m = 45m$^2$. Kết cấu: Khung sườn cột gỗ địa phương, mái lộp lá.

Một trụ điện bằng bê tông chiều cao 06m, phần trên trụ điện có ghép nối một đoạn sắt V7 dài 01m.

Một trụ điện bằng bê tông chiều cao 04m, phần trên trụ điện có ghép nối một đoạn sắt V7 dài 03m.

02 cái đồng hồ điện

01 cây nước ống nhựa phi 49 không có tay bơm.

01 cây nước ống nhựa phi 60 không có tay bơm.

01 cây nước ống nhựa phi 90 không có tay bơm.

50 cây bông trang đường kính gốc dưới 3cm.

06 cây mai vàng đường kính gốc từ 05cm đến 10cm.

07 cây chuối

13 cây dừa đã cho trái

01 cây mít đã cho trái nhưng tán nhỏ

01 cây đước đường kính gốc trên 30cm.

(Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/11/2024 và mảnh trích đo địa chính số 51-2022 ngày 12/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, tỉnh Bạc Liêu).

2.2. Vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Đoàn Thị H được quyền sử dụng đất và liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký biến động cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất nêu tại tiểu mục 2.1 của phần quyết định này theo quy định của pháp luật.

(Mãnh trích đo địa chính số 51-2022 ngày 12/12/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H, tỉnh Bạc Liêu là bộ phận gắn liền của bản án).

**3**. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H3 về việc yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Đoàn Thị H phải di dời các tài sản và giao trả lại cho bà Nguyễn Thị Hồng P đất qua đo đạc thực tế có diện tích 1.206,7m$^2$, tọa lạc tại ấp C, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

**4.** Về chi phí tố tụng:

Ông Nguyễn Văn T, bà Đoàn Thị H phải chịu 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng).

Bà Nguyễn Thị H3 phải chịu 3.951.000 đồng (Ba triệu chín trăm năm mươi một ngàn đồng).

Ông Nguyễn Văn T và bà Đoàn Thị H đã nộp tạm ứng và chi xong 4.551.000 đồng (Bốn triệu năm trăm năm mươi một ngàn đồng), buộc bà Nguyễn Thị H3 phải hoàn lại 3.951.000 đồng (Ba triệu chín trăm năm mươi một ngàn đồng) cho ông Nguyễn Văn T, bà Đoàn Thị H.

**5.** Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch:

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H3 phải chịu 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng).

Ông Nguyễn Văn T và bà Đoàn Thị H không phải chịu. Ông T và bà H đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0006512 ngày 06/10/2022 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9, tỉnh Cà Mau) được hoàn lại toàn bộ.

**6.** Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị H3 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng). Bà H3 đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0004272 ngày 29/4/2025 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9, tỉnh Cà Mau) được chuyển thu án phí.

**7**. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án dân sự 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:***
- Toà PT - TANDTC tại TPHCM;
- VKSND tỉnh Cà Mau (Trụ sở 2);
- TAND khu vực 9, tỉnh Cà Mau;
- PTHADS khu vực 9, tỉnh Cà Mau;
- THADS 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**