

Bản án số: 156/2026/DS-PT

Ngày 27 - 02 - 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 Đặng Minh Trung

Các Thẩm phán: Ông Phùng Văn Định

Ông Nguyễn A Đam

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Công Tấn là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Nguyệt Hân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 và ngày 27 tháng 02 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: 647/2025/TLPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 141/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cà Mau bị kháng cáo.

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

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1974; CCCD số 096074861825 cấp ngày 20/8/2021 (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1974; CCCD số 096174012262 cấp ngày 20/6/2021 (có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp K, xã T, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Mai Thiên T1 – Văn phòng L7 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh C (có mặt).

- Bị đơn:

1. Bà Lương Thị Đ, sinh năm 1952 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp K, xã T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của bà Đ: Ông Nguyễn Toàn T2, sinh năm 1985; Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau (Theo văn bản uỷ quyền ngày 24 tháng 02 năm 2026, có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đ: Luật sư Kim Chan Đa R – Công ty luật TNHH Luật sống thuộc Đoàn Luật sư tỉnh C (có mặt).

2. Anh Lương Văn C, sinh năm 2000 (vắng mặt).

3. Ông Lương Văn N (N7), sinh năm 1962 (có mặt).

4. Bà Võ Thị L (vợ ông Lương Văn T3 – con của ông Đ2, ông T3 đã chết).

5. Anh Lương Văn M (con ông T3, vắng mặt).

6. Chị Lương Thị L1 (con ông T3, vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp K, xã T, tỉnh Cà Mau.

7. Chị Nguyễn Hồng N1, sinh năm 1999 (vắng mặt).

8. Chị Nguyễn Chúc L2, sinh năm 1988 (vắng mặt).

9. Ông Nguyễn Quốc V (chồng bà Lương Thị N2 (Ba) – con của ông Đ2, bà N2 đã chết).

10. Chị Nguyễn Chúc L3 (con bà N2, vắng mặt).

11. Chị Nguyễn Diệu A (con bà N2, vắng mặt).

12. Chị Nguyễn S (S) Đ1 (con bà N2, vắng mặt).

13. Anh Nguyễn V1 (Q) T4 (con bà N2, vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp G, xã T, tỉnh Cà Mau.

14. Bà Lương Thị O, sinh năm 1970 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau.

15. Bà Lương Thị L4, sinh năm 1966 (xin vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp N, xã T, tỉnh Cà Mau.

16. Bà Lương Thị L5, sinh năm 1955 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau.

17. Bà Lương Thị H1, sinh năm 1950 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của bà H1: Ông Nguyễn Toàn T2, sinh năm 1985; Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau (Theo văn bản uỷ quyền ngày 24 tháng 02 năm 2026, có mặt).

18. Ông Lương Công N3, sinh năm 1965 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp N, xã B, tỉnh Cà Mau.

19. Ông Lương Văn C1, sinh năm 1947 (đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông C1:

- 19.1. Bà Võ Thị V2, sinh năm 1948 (vợ ông C1, có đơn xin vắng mặt)
- 19.2. Ông Lương Văn N4, 58 tuổi (con ông C1, vắng mặt).
- 19.3. Bà Lương Thị T5, 55 tuổi (con ông C1, vắng mặt).
- 19.4. Ông Lương Văn N5, 53 tuổi (con ông C1, vắng mặt).
- 19.5. Ông Lương Văn Q1, 48 tuổi (con ông C1, vắng mặt).
- 19.6. Ông Lương Văn N6, 46 tuổi (con ông C1, vắng mặt).
- 19.7. Ông Lương Văn H2, 43 tuổi (con ông C1, vắng mặt).
- 19.8. Ông Lương Văn M, 40 tuổi (con ông C1, vắng mặt).
- 19.9. Bà Lương Thị V3, 37 tuổi (con ông C1, vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp K, xã T, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Bà Lương Thị Đ, bà Lương Thị H1, bà Lương Thị Lụa L6 bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T trình bày:*

Vào ngày 10/02/2004 (al), ông Lương Công Đ2 có chuyển nhượng cho ông H, bà T phần đất ngang 12m, dài 36m diện tích 432m², tọa lạc tại ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau (Nay là ấp K, xã T, tỉnh Cà Mau). Giá chuyển nhượng 1m ngang là 3.000.000 đồng, tổng cộng là 36.000.000 đồng. Ông Đ2 bớt cho ông H, bà T 1.000.000 đồng, còn lại 35.000.000 đồng. Hai bên có lập giấy tay chuyển nhượng và có xác nhận của chính quyền địa phương. Để giảm thuế nên trong giấy chuyển nhượng ghi giá chuyển nhượng là 12.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng đất, ông Đ2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông H, bà T đã trả đủ tiền và ông Đ2 đã giao đất cho ông H, bà T sử dụng từ năm 2004 cho đến nay.

Ông H, bà T nhiều lần yêu cầu ông Đ2 tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà T nhưng ông Đ2 không thực hiện. Khi ông Đ2 chết, hàng thừa kế của ông Đ2 tiến hành làm thủ tục phân chia di sản thừa kế của ông Đ2. Ông H, bà T yêu cầu họ tách quyền sử dụng phần đất chuyển nhượng nhưng bà Đ là người được hưởng di sản thừa kế của ông Đ2 không đồng ý. Nay, ông H, bà T khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà T với ông Đ2 đối với phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 455,7m² và yêu cầu bà Đ và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Đ2 phải chuyển tên quyền sử dụng phần đất cho ông H, bà T.

- *Bị đơn, bà Lương Thị Đ, bà Lương Thị H1 trình bày:*

Cha mẹ bà Đ và bà H1 là ông Đ2, bà Đ3 (đều đã chết) có phần đất tọa lạc tại ấp Á, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau (Nay là ấp K, xã T, tỉnh Cà Mau) và ông Đ2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi bà Đ3 còn sống có nói lại là vào khoảng năm 2004, ông Đ2 có chuyển nhượng cho cha ông Hưởng là ông T6 phần đất chiều ngang 12m, dài khoảng 36m với giá 3.000.000 đồng/m ngang. Ông T6

chỉ trả được 15.000.000 đồng, còn lại 21.000.000 đồng chưa thanh toán. Vì ông T6 không trả đủ tiền nên ông Đ2 không có giao đất cho ông T6 và cũng không chuyển tên quyền sử dụng đất. Ông T6 yêu cầu ông Đ2, bà Đ3 chuyển tên đất xong mới trả đủ tiền. Khi ông T6 trả 15.000.000 đồng thì ông Đ2 có làm biên nhận nhưng đưa ông T6 giữ. Đến năm 2012, ông Đ2 làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm luôn diện tích phần đất đã chuyển nhượng cho ông T6. Ông T6, vợ chồng ông H không có ý kiến.

Từ khi ông Đ2, bà Đ3 chết, phần đất không ai sử dụng. Cách đây hơn một năm, ông H qua đồn cây, bà Đ, bà H1 không có ý kiến vì trên cây có nhiều tổ ong. Bà H1, bà L4 cho rằng giấy tay sang nhượng đất ông H, bà T cung cấp là giả.

Bà Đ, bà H1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông H, bà T và yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H, bà T. Đồng thời yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ2 với ông H, bà T. Yêu cầu ông H, bà T trả lại phần đất. Các bà đồng ý trả lại cho ông H, bà T 15.000.000 đồng.

- Bị đơn, ông Lương Văn N7 trình bày:

Ông là con của ông Đ2, bà Đ3. Vào khoảng năm 2004, ông Đ2 có chuyển nhượng cho ông H phần đất có chiều ngang 12m, dài 36m, tọa lạc tại ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau với giá là 3.000.000 đồng/01m ngang, là 36.000.000 đồng, ông Đ2 giảm 1.000.000 đồng, còn lại 35.000.000 đồng, ông H đã trả đủ tiền, trả cho ông Đ2, bà Đ3, bà Đ còn trực tiếp đếm tiền tiếp bà Đ3. Ông H nhận đất sử dụng từ năm 2004 cho đến nay.

Lý do thời điểm nhận chuyển nhượng không tách giấy chứng nhận là do phía ông H không chịu làm giấy. Đến khi muốn làm giấy thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ2 đang thế chấp vay tiền ngân hàng nên không làm được. Sau đó, ông Đ2 chuộc lại giấy chứng nhận. Sau khi ông Đ2 chết thì ông là người trực tiếp giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông giữ khoảng mười mấy năm. Cách đây 02 năm bà Đ từ Hàn Quốc về cất nhà ở trên phần đất của ông Đ2 và yêu cầu ông đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà Đ đi làm thủ tục tách quyền sử dụng đất cho ông, bà Đ, bà Võ Thị L (là chị dâu ông) và ông H nhưng sau đó bà Đ lại phát sinh tranh chấp với ông H nên chưa tách được.

Ông xác định việc bà H1, bà L4, bà Đ không thống nhất chuyển tên quyền sử dụng phần đất ông Đ2 đã chuyển nhượng cho ông H, bà T là không đúng. Những người anh em khác trong gia đình ai cũng thống nhất việc chuyển tên phần đất cho ông H. Ông thống nhất công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ2 với ông H, bà T nên tại vụ án này ông không có yêu cầu gì và cũng không có nghĩa vụ gì.

- Bị đơn, bà Lương Thị L4 trình bày:

Bà L4 thống nhất với trình bày của bà Đ, bà H1. Bà không thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà T.

Bà yêu cầu ông H, bà T trả lại đất cho bà Đ, bà H1 và bà. Bà thống nhất cùng với bà H1, bà Đ trả cho ông H, bà T 15.000.000 đồng. Trường hợp, ông H, bà T thắng kiện thì bà đồng ý cùng với bà H1, bà Đ chịu chi phí tố tụng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 141/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cà Mau quyết định:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/02/2004 âm lịch giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T với ông Lương Công Đ2 đối với phần đất diện tích 455,7m² tọa lạc tại ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay là ấp K, xã T, tỉnh Cà Mau) là có hiệu lực. Phần đất có vị trí, kích thước như sau: Mặt tiền giáp Quốc lộ F mốc M1'-M2 dài 12,4m; Mặt hậu giáp đất bà Lương Thị Đ mốc M5-M6 dài 12,2m; cạnh phải (nhìn từ mặt tiền) giáp đất ông Lương Công Đ2 mốc M1'-M6 dài 34,68m; cạnh trái (nhìn từ mặt tiền) giáp đất ông H, bà T nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn V4 mốc M2-M5 dài 37,72m (kèm theo Bản trích đo hiện trạng của Công ty TNHH P).

Ông H, bà T có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng phải đúng quy định của pháp luật về đất đai.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lương Thị Đ, bà Lương Thị H1 về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lương Công Đ2 với ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T và yêu cầu ông H, bà T trả lại phần đất tranh chấp.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 14 tháng 10 năm 2025, bà Lương Thị Đ có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà.

Ngày 15 tháng 10 năm 2025, bà Lương Thị H1, bà Lương Thị L4 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của các bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Lương Thị Đ, bà Lương Thị H1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bà Lương Thị L4 có đơn yêu cầu giải quyết vụ án vắng mặt và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phần tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, Luật sư Kim Chan Đ4 Ra tranh luận: Yêu cầu giám định chữ ký của ông Đ2 trong tờ nhượng đất vì cần thiết cho việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn trình bày đã thanh toán cho ông Đ2 toàn bộ giá trị chuyển nhượng 35.000.000 đồng là không có chứng cứ chứng minh.

Ông X xác nhận vào tờ chuyển nhượng sau khi lập khoảng 1 tháng. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Đ, bà H1 là ông Nguyễn Toàn T2 tranh luận: Bà Đ3 là vợ ông Đ2 không có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Lời khai của người làm chứng, người liên quan, nguyên đơn là có mâu thuẫn nhau. Cần giám định chữ ký, chữ viết của ông Đ2. Ông X làm chứng không thực tế. Đề nghị bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, Luật sư Mai Thiên T1 tranh luận: Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ2 với ông H có xác nhận của T7 ấp và Ủy ban nhân dân xã T. Khi chuyển đất, ông Đ2 đã giao đất cho ông H, bà T và ông H, bà T cũng đã thanh toán toàn bộ giá trị hợp đồng chuyển nhượng. Yêu cầu giám định chữ ký của ông Đ2 là không cần thiết. Vì bà Đ, bà H1, bà L4 đã thừa nhận tại cấp sơ thẩm, ông Đ2 có chuyển nhượng đất cho nguyên đơn. Bà Đ đã làm hàng rào để ngăn cách với đất của ông H, bà T. Ông Đ2 là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi chuyển nhượng bà Đ3 biết và có nhận tiền. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Án lệ số 55/2022/AL ngày 07 tháng 9 năm 2022 và Án lệ số 04/2016/AL ngày 03 tháng 3 năm 2016. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn, ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T tranh luận: Không tranh luận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Lương Văn N7 tranh luận: Không tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa 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 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bà Lương Thị Đ, bà Lương Thị H1, bà Lương Thị L4. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 141/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của bà Lương Thị Đ, bà Lương Thị H1, bà Lương Thị L4, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bà Lương Thị Đ, bà Lương Thị H1, bà Lương Thị L4 kháng cáo cho rằng, cha của bà Đ, bà H1, bà L4 là ông Lương Công Đ2 có chuyển nhượng cho ông T6 là cha của ông H phần đất ngang 12m, dài 36m, không có chuyển nhượng đất cho ông H. Trình bày này của bà Đ, bà H1, bà L4 là không có chứng cứ chứng minh. Nguyên đơn, ông Nguyễn Văn H có cung cấp cho Tòa án “*Giấy sang đất thổ*

cư” có xác nhận của Ban nhân dân ấp 5B, xã T và Ủy ban nhân dân xã T ngày 30/3/2004. Nội dung giấy chuyển nhượng đất trên thể hiện: Ông Lương Công Đ2 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H phần đất ngang 12m, dài 36m. Như vậy, có cơ sở xác định ông Lương Công Đ2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn H. Về giá trị chuyển nhượng và việc thanh toán tiền chuyển nhượng: Theo Giấy tay chuyển nhượng thì giá chuyển nhượng là 12.000.000 đồng, theo sự thừa nhận của ông H, bà T giá chuyển nhượng là 35.000.000 đồng; ghi trong hợp đồng 12.000.000 đồng là để tránh thuế và ông H, bà T bà đã trả đủ 35.000.000 đồng cho ông Đ2. Còn bà L4, bà Đ, bà H1 thì cho rằng ông T6 chỉ mới trả được 15.000.000 đồng còn thiếu 21.000.000 đồng chưa trả. Xét thấy, các đương sự không có gì chứng minh việc đã trả được 35.000.000 đồng hay 15.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông Lương Văn N7 là con ông Đ2 và cũng là bị đơn trong vụ án xác định ông H, bà T đã trả đủ số tiền 35.000.000 đồng, khi giao tiền có ông N7 chứng kiến. Hơn nữa, trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi giá trị hợp đồng 12.000.000 đồng, khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong, ông Đ2 đã giao đất cho ông H canh tác và cũng không có chứng cứ nào khác chứng minh ông Đ2 tiếp tục yêu cầu ông H trả tiền sau khi giao đất. Điều này đã thể hiện, ông H, bà T đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng cho ông Đ2, bà Đ3.

[2] Về việc bà Đ3 không ký tên vào giấy chuyển nhượng: Bà L4, bà Đ cho rằng bà Đ3 là vợ ông Đ2 nhưng không ký tên vào giấy chuyển nhượng là không đúng. Xét thấy, mặc dù bà Đ3 không ký tên vào giấy chuyển nhượng nhưng bà L4, bà Đ xác định tại thời điểm chuyển nhượng bà Đ3 biết, không ngăn cản, bà Đ3 là người trực tiếp nhận một phần tiền chuyển nhượng. Từ thời điểm ông Đ2 chuyển nhượng đến khi bà Đ3 chết, bà Đ3 biết việc ông Đ2 chuyển nhượng đất cho ông H, bà T nhưng bà Đ3 không có ý kiến việc chuyển nhượng đất này. Do đó, bà Đ3 đã mặc nhiên đồng ý việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đ2 cho ông H, bà T.

[3] Về người sử dụng phần đất: Ông H, bà T cho rằng sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay nhưng bà Đ chỉ thừa nhận ông H, bà T sử dụng đất từ năm 2025. Xét thấy, Tại Biên bản ghi lời khai đương sự ngày 10/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cà Mau), ông Lương Văn N7 là con ông Đ2 là em bà Đ, bà H1 và là anh của bà L4 cung cấp thông tin: “Ông H nhận đất sử dụng dụng từ năm 2004 đến nay” (Bút lục 106). Tại Biên bản thẩm định ngày 09 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cà Mau) thể hiện: Trên đất, ông H, bà T có trồng có 16 cây dừa và có bồi đắp đất cao so với khi nhận chuyển nhượng khoảng 1m, có trụ đá giáp ranh giữa ông N7, ông H, ông Đ2 (Bút lục 90-92). Như vậy, thực tế ông H, bà T đã nhận đất từ khi nhận chuyển nhượng năm 2004, đã trồng cây, cắm trụ đá, san lấp mặt bằng và có ranh giới với các phần đất khác. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ2 với ông H tuy không tuân thủ hình thức theo quy định nhưng ông H đã nhận đất sử dụng từ năm 2004 và đã thanh toán toàn bộ giá trị của hợp đồng nên Hợp đồng trên vẫn được công nhận có hiệu lực pháp luật. **Tuy diện tích chuyển nhượng giữa ông H, bà T với Đ2 chưa đủ 500m² nhưng ông H, bà T vẫn**

còn diện tích đất khác liền kề nên vẫn đủ điều kiện tách thửa. Án sơ thẩm công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/02/2004 âm lịch giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T với ông Lương Công Đ2 đối với phần đất diện tích 455,7m² tọa lạc tại ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay là ấp K, xã T, tỉnh Cà Mau) là có căn cứ đúng quy định pháp luật.

[4] Tại phiên toà, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lương Thị Đ và người đại diện theo uỷ quyền của bà Lương Thị Đ, bà Lương Thị H1 cho rằng: Ông Đ2 không có ký tên vào vào tờ sang nhượng đất nên đề nghị giám định chữ ký của ông Đ2. Hội đồng xét xử xét thấy, tại phiên toà sơ thẩm, bà Đ và bà H1 đều thừa nhận ông Đ2 có chuyển nhượng đất cho nguyên đơn nhưng không đồng ý chuyển tên cho ông H, bà T8 vì ông H, bà T chưa thanh toán đủ tiền. Ngoài ra, ông Lương Văn N (Nét) là con ông Đ2 và là đồng bị đơn cũng thừa nhận ông N (Nét) chứng kiến việc chuyển nhượng, chứng kiến ông Đ2 ký tên vào giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, bà T. Như vậy, chính các bị đơn thừa nhận ông Đ2 có chuyển nhượng đất cho ông H, bà T nên việc giám định chữ ký của ông Đ2 trong hợp đồng chuyển nhượng đất trên là không cần thiết cho việc giải quyết vụ án.

[5] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Lương Thị Đ, bà Lương Thị H1, bà Lương Thị L4. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 141/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 2 - Cà Mau. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử phúc thẩm có điều chỉnh cách tuyên án.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lương Thị Đ, bà Lương Thị H1 được miễn nộp do là người cao tuổi và có đơn xin miễn theo quy định. Bà Lương Thị L4 phải chịu 300.000 đồng án phí; bà L4 có nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng, được chuyển thu án phí.

[7] 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 nên không đặt ra xem xét.

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 Lương Thị Đ, bà Lương Thị H1, bà Lương Thị L4.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 141/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 2 - Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/02/2004 âm lịch giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T với ông Lương Công Đ2 đối với phần đất diện tích 455,7m² tọa lạc tại ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay là ấp K, xã T, tỉnh Cà Mau) là có hiệu lực. Phần đất có vị trí, kích thước như sau: Mặt tiền giáp Quốc lộ F mốc M1'-M2 dài 12,4m; Mặt hậu giáp đất bà Lương Thị Đ mốc M5-M6 dài 12,2m; cạnh phải (nhìn từ mặt tiền) giáp đất ông Lương Công Đ2 mốc M1'-M6 dài 34,68m; cạnh trái (nhìn từ mặt tiền) giáp đất ông H, bà T nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn V4 mốc M2-M5 dài 37,72m (kèm theo Bản trích đo hiện trạng ngày 10/01/2025 của Công ty TNHH P).

Ông H, bà T có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng phải đúng quy định của pháp luật về đất đai.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lương Thị Đ, bà Lương Thị H1 về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lương Công Đ2 với ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T và yêu cầu ông H, bà T trả lại phần đất tranh chấp.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Lương Thị Đ, bà Lương Thị H1, bà Lương Thị L4 có nghĩa vụ thanh toán cho ông H, bà T số tiền 11.254.000 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 trên, người phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lương Thị H1, bà Lương Thị Đ được miễn án phí. Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T được trả 432.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0016552 ngày 23/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình (Nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 - Cà Mau).

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lương Thị Đ, bà Lương Thị H1 được miễn nộp. Bà Lương Thị L4 phải chịu 300.000 đồng. Bà L4 có nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai số 0002701 ngày 21 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau, được chuyển thu án phí.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo 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:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cà Mau;
- Phòng THADS Khu vực 2 – Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Minh Trung