TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 270/2026/DS-PT
Ngày 27 - 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 Đặng Minh Trung

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn A Đam

Ông Nguyễn Trọng Quế

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

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà**:* Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 27 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: 697/2025/TLPT-DS ngày 15 tháng 12 năm 2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 182/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 1 - Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 09/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn*:** Bà Trần Thị B, sinh năm 1957.

Địa chỉ cư trú: Khóm T, phường H, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đỗ Quốc T, sinh năm 1988; Địa chỉ cư trú: Khóm G, phường H, tỉnh Cà Mau (Theo Văn bản uỷ quyền ngày 12/7/2023, có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Du Thị Bột L luật sư của Văn phòng L3 thuộc Đoàn luật sư tỉnh C (có mặt).

***- Bị đơn*:** Bà Châu Loan A, sinh năm 1957 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Khóm T, phường H, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1960 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Khóm T, phường H, tỉnh Cà Mau.

2. Anh Đỗ Quốc T, sinh năm 1988 (có mặt).

3. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1984 (vắng mặt).

4. Anh Ngô Đức D, sinh năm 1991 (có mặt).

5. Ông Ngô Châu D1, sinh năm 1981 (vắng mặt).

6. Ông Ngô Phương D2, sinh năm 1983 (vắng mặt).

7. Ông Ngô Bảo D3, sinh năm 1986 (vắng mặt).

8. Bà Ngô Thị Lan P, sinh năm 1989 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm T, phường H, tỉnh Cà Mau.

9. Ông Mai Hồng K, sinh năm 1987 (vắng mặt).

10. Bà Trần Phương A1, sinh năm 1987 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm B, phường E (nay là phường T), tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông K và bà Phương A1: Bà Hồ Thị Thu T3, sinh năm 1981. Địa chỉ: Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ (nay Khu vực L, phường T, thành phố Cần Thơ, theo Văn bản ủy quyền ngày 02/01/2025, có mặt).

- *Người kháng cáo*: Ông Mai Hồng K và bà Trần Phương A1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Đỗ Quốc T trình bày:

Năm 1994, ông Nguyễn Văn T1 và bà Trần Thị B có nhận chuyển nhượng của ông Ngô Thanh B1 và bà Châu L1 Anh 02 công đất trồng lúa tầm lớn (tương đương 2.592m²) tại ấp T, xã H, tỉnh Cà Mau, với giá 1,2 lượng vàng 24kara. Bà B đã giao vàng đầy đủ cho bà Loan A và bà Loan A đã giao đất cho nguyên đơn quản lý canh tác cho đến nay nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Việc chuyển nhượng có xác lập giấy tay, không có công chứng, chứng thực. Phần đất nhận chuyển nhượng thuộc thửa số 20, tờ bản đồ số 16, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp quyền sử dụng đất cho bà Châu L1 Anh đứng tên vào năm 2021 (diện tích 2.911,9m²). Bà B và ông T1 nhiều lần yêu cầu vợ chồng bà L1 Anh làm thủ tục sang tên nhưng ông, bà không thực hiện.

Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.592m²; yêu cầu khởi kiện bổ sung công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1994 theo Giấy tay mua bán đất giữa ông Ngô Thanh B1 và bà Châu Loan A với ông Nguyễn Văn T1 và bà Trần Thị B, đối với phần đất nuôi trồng thủy sản có diện tích 2.592m² tại thửa đất số 20, tờ bản đồ số 16, toạ lạc tại ấp T, xã H, tỉnh Cà Mau (nay là khóm T, phường H, tỉnh Cà Mau) và yêu cầu huỷ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/8/2022 giữa bà Châu Loan A với ông Mai Hồng K và bà Trần Phương A1 đối với phần đất có diện tích 2.592 m², thửa 20, tờ bản đồ số 16.

- Bị đơn, bà Châu Loan A có yêu cầu phản tố trình bày:

Bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa bà với anh Mai Hồng K và chị Trần Phương A1 ngày 11/8/2022 đối với phần đất diện tích 2.911,9 m^2 thuộc thửa số 20, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp T, xã H, tỉnh Cà Mau. Vì bà cho rằng hợp đồng chuyển nhượng này để đảm bảo khoản vay 200.000.000 đồng, lãi 4%/tháng, đóng lãi cho ông K nhưng không nhớ chính xác cụ thể. Nay bà Loan A đồng ý trả số tiền vay 200.000.000 đồng.

Tại phiên tòa bà đồng ý trả số tiền 200.000.000 đồng và lãi theo quy định pháp luật từ ngày 11/8/2022 cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

Năm 1994, bà đi nước ngoài không có địa phương, việc chuyển nhượng 02 công đất trồng lúa tầm lớn tại ấp T, xã H, tỉnh Cà Mau, theo yêu cầu của bà B và ông T1 là không có, bà cho rằng cố đất, hiện nay ông T1 và bà B đang quản lý, sử dụng phần đất trên. Ông B1 không có nói lại chuyển nhượng giá bao nhiêu. Năm 2019, ông B1 chết, sau đó bà làm thủ tục cấp đất năm 2021, cấp lại 03 giấy quyền sử dụng đất (sang tên từ ông B1 qua tên bà). Bà không ký tên vào giấy tay mua bán đất và không có nhận 1,2 lượng vàng 24k của vợ chồng bà B. Năm 2023, bà B làm sẵn "GIẤY TAY MUA BÁN ĐẤT" đến nhờ bà ký tên vào. Phần đất bà B và ông T1 nhận chuyển nhượng quản lý, canh tác từ năm 1994 đến nay, bà không có ý kiến. Phần đất ông T1 và bà B nhận chuyển nhượng nằm trong quyền sử dụng đất của bà đứng tên nhưng không xác định thửa đất nào. Bà cho con ruột là anh Ngô Đức D mượn 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 21, tờ bản đồ số 16 diện tích 2.937,4m² và thửa số 20, tờ bản đồ số 16 diện tích 2.911.9m² (đất đã chuyển nhượng cho bà B và ông T1) để cầm cố người khác.

Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà B. Bà không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1994 theo giấy tay mua bán đất giữa ông Ngô Thanh B1 và bà Châu Loan A với ông Nguyễn Văn T1 và bà Trần Kim B2, đối với phần đất nuôi trồng thủy sản có diện tích 2.592m² tại thửa đất số 20, tờ bản đồ số 16, toạ lạc tại ấp T, xã H, tỉnh Cà Mau (nay là ấp T, phường H, tỉnh Cà Mau) và huỷ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/8/2022.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Mai Hồng K, bà Trần Phương A1 trình bày:

Ngày 11/8/2022 ông Mai Hồng K, bà Trần Phương A1 và bà Châu L1 Anh ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 16, diện tích 2.911,9m², loại đất nuôi trồng thủy sản, tọa lạc tại: ấp T, xã H, tỉnh Cà Mau với giá chuyển nhượng là: 200.000.000 đồng. Ông K và bà Phương A1 đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền cho bà L1 Anh, đồng thời bà Loan A cũng giao đất.

Do bà Loan A không thực hiện nghĩa vụ ông K và bà Phương A1 yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/8/2022 ông Mai Hồng K, bà Trần Phương A1 và bà Châu Loan A thuộc thửa

đất số 20, tờ bản đồ số 16, diện tích 2.911,9m²; loại đất nuôi trồng thủy sản, tọa lạc tại: ấp T, xã H, tỉnh Cà Mau.

Buộc bà Loan A giao trả lại phần đất cho ông K và bà Phương A1 không có hợp đồng vay, chỉ có chuyển nhượng và được điều chỉnh trang 4 của giấy chứng nhận.

Đối với yêu cầu của bà L1 Anh trả số tiền vay 200.000.000 đồng bà không đồng ý.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 182/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 1 - Cà Mau quyết định:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị B.

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 16, diện tích 2.592m^2, loại đất nuôi trồng thủy sản, giữa ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị B với ông Ngô Thành B3, bà Châu Loan A. Tọa lạc tại khóm T, phường H, tỉnh Cà Mau.

- Phần đất có tứ cận giáp ranh: Phía Đông giáp bà Châu Loan A, Phía Tây giáp bà Ngô Linh V, Phía Bắc H, Phía Nam giáp Ngô Linh V.

- Do không đo đạc được nên phần đất nằm một phần trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 219597, do Sở T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Châu L1 Anh vào ngày 19 tháng 4 năm 2021 diện tích 2.911.9m^2. Do giấy chứng nhận cấp cho bà Châu Loan A, nên bà Châu Loan A có trách nhiệm làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đứng tên cho cho nguyên đơn. Đồng thời, buộc ông Ngô Phương D2, chị Ngô Thị Lan P, anh Ngô Đức D, ông Ngô Châu D1 có trách nhiệm làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

- Nguyên đơn có nghĩa vụ liên hệ Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 16, diện tích 2.592 m^2, loại đất nuôi trồng thủy sản, tọa lạc tại khóm T, phường H, tỉnh Cà Mau theo quy định.

- Đề nghị Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Châu Loan A để chuyển tên quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo quy định.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Châu Loan A và nguyên đơn về việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Châu Loan A với ông Mai Hồng K, bà Trần Phương A1, công chứng số 6752, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/8/2022, tại Văn phòng Công chứng Đất Mũi tỉnh L3 là vô hiệu.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Mai Hồng K và bà Trần Phương L2 về việc yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Châu Loan A với ông Mai Hồng K, bà Trần Phương A1, công chứng số 6752, quyển số 03/2022 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 11/8/2022,

tại Văn phòng Công chứng Đất Mũi tỉnh L3 và buộc và buộc bà Châu Loan A phải trả lại phần đất.

- Buộc bà Châu L1 Anh trả lại số tiền 262.986.000 đồng, cho ông Mai Hồng K và bà Trần Phương A1.

- Buộc bà Châu Loan A phải hoàn trả cho bà Trần Thị B số tiền bằng 1.500.000 đồng *(chưa nộp).*

- Buộc ông Mai Hồng K, bà Trần Phương A1 hoàn trả lại cho bà Trần Thị B số tiền bằng 1.500.000 đồng *(chưa nộp).*

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

Ngày 08 tháng 10 năm 2025, ông Mai Hồng K, bà Trần Phương A1 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, bác yêu cầu phản tố của bị đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông K, bà A1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của ông Mai Hồng K, bà Trần Phương A1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phần tranh luận tại phiên toà phúc thẩm:

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Mai Hồng K, bà Trần Phương A1 là bà Hồ Thị Thu T3 tranh luận: Bà Châu L1 Anh vay của ông Mai Hồng K, bà Trần Phương A1 200.000.000 đồng và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo khoản vay nhưng lại đảm bảo khoản vay bằng phần đất đã chuyển nhượng cho người khác. Ông K, bà Phương A1 sẽ tự thoả thuận việc bồi thường thiệt hại và không yêu cầu bồi thường thiệt hại trong vụ án này.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án; của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của ông Mai Hồng K, bà Trần Phương A1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 182/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 1 - Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của ông Mai Hồng K, bà Trần Phương A1, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế 2.791,4m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DB 219597 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh C, cấp ngày 19/4/2021 cho bà Châu Loan A (diện tích 2.911,9m^2), thuộc thửa số 20, tờ bản đồ số 16; tọa lạc ấp T, phường H, Cà Mau (nay là Khóm T, phường H, tỉnh Cà Mau). Đến ngày 28/7/2023, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên được điều chỉnh trang 4 sang tên ông Mai Hồng K, bà Trần Phương A1.

[2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Thanh B1, bà Châu Loan A với ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị B năm 1994 được lập bằng văn bản, không công chứng, chứng thực, không đăng ký với cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng, ông B1, bà Loan A đã giao cho ông T1, bà B phần đất đã chuyển nhượng với diện tích tích theo đo đạc thực tế 2.791,4m^2, đồng thời bà B cũng đã giao toàn bộ giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 1,2 lượng vàng 24kara cho bà Loan A. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tuy không tuân thủ hình thức theo quy định. Nhưng sau khi chuyển nhượng đất, bà B, ông T1 đã nhận đất canh tác ổn định đến nay. Bà B đã thanh toán toàn bộ giá trị hợp đồng là 1,2 lượng vàng 24k nên hợp đồng chuyển nhượng đất được công nhận hiệu lực. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Châu Loan A cũng thừa nhận và đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T1, bà B. Do đó, án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này có hiệu lực là đúng quy định. Tuy nhiên, tại cấp sơ thẩm, bị đơn không chấp nhận cho đo đạc phần đất đã chuyển nhượng nên cấp sơ thẩm chỉ tuyên theo giấy chuyển nhượng đất là 2 công tầm 3m với diện tích 2.592m^2 nên diện tích không chính xác. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn thống nhất cho đo đất và thống nhất giao phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 2.791,4m^2 cho bà Trần Thị B tiếp tục sử dụng nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm về phần này. Việc sửa án sơ thẩm không có lỗi của cấp sơ thẩm do phát sinh tình tiết mới tại cấp phúc thẩm.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Châu Loan A với ông Mai Hồng K, bà Trần Phương A1 được lập ngày 11 tháng 8 năm 2022 với nội dung ông K, bà Phương A1 nhận chuyển nhượng của bà Châu L1 Anh quyền sử dụng phần đất diện tích 2.911,9m² thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại: ấp T, xã H, tỉnh Cà Mau với giá 200.000.000 đồng. Ông K và bà Phương A1 đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền cho bà L1 Anh nhưng không có nhận đất. Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng này được lập thành văn bản, có chứng thực và đăng ký với cơ quan có thẩm quyền và điều chỉnh trang 4 sang tên của ông K, bà Phương A1. Tuy nhiên, từ khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông K, bà Phương A1 không có nhận đất. Thực tế, phần đất bà Châu L1 Anh chuyển nhượng cho ông ông K, bà Phương A1 theo đo đạc thực tế chính là phần đất bà B đã nhận chuyển nhượng và canh tác từ năm 1994 đến nay. Do đó, đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng là quyền sử dụng phần đất diện tích 2.911,9m², thuộc thửa số 20, tờ bản đồ số 16, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp quyền sử dụng đất cho bà Châu L1 Anh đứng tên vào năm 2021 không còn thuộc quyền sử dụng đất của bà Châu Loan A do đã chuyển giao trên thực tế cho bà B, ông T1 sử dụng. Tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của ông Mai Hồng K, bà Trần Phương A1 là bà Hồ Thị Thu T3 thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/8/2022 giữa ông Mai Hồng K, bà Trần Phương A1 với bà Châu Loan A là hợp đồng giả cách để che giấu hợp đồng vay tài sản với số tiền 200.000.000 đồng. Do đó, án sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Châu Loan A với ông Mai Hồng K, bà Trần Phương A1 ngày 11 tháng 8 năm 2022 vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[4] Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của ông Mai Hồng K, bà Trần Phương A1 không yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Hồng K, bà Trần Phương A1 với bà Châu Loan A và sẽ tự thoả thuận về việc bồi thường thiệt hại với bà Châu Loan A do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét giải quyết.

[5] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Mai Hồng K, bà Trần Phương A1. Sửa bản án sơ thẩm số 182/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 1 - Cà Mau.

[6] Chi phí tố tụng: Bà Trần Thị B tự nguyện chịu toàn bộ chi phí đo đạc số tiền 7.092.000 đồng. Bà B đã nộp và đối chiếu xong.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Mai Hồng K, bà Trần Phương A1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng. Ông K, bà Phương A1 có nộp tạm ứng án phí 600.000 đồng, được chuyển thu án phí.

[8] 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 2 Điều 308, Điều 309 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 ông Mai Hồng K, bà Trần Phương A1.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 182/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 1 - Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị B:

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị B với ông Ngô Thành B3, bà Châu L1 Anh phần đất diện tích theo đo đạc thực tế 2.791,4 m^2, thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại khóm T, phường H, tỉnh Cà Mau.

Bà Trần Thị B, ông Nguyễn Văn T1 được tiếp tục sử dụng phần đất diện tích theo đo đạc thực tế 2.791,4m^2, có vị trí tứ cận: Phía đông cạnh M1M2 dài 77,31m; Phía tây cạnh M3M4 dài 77,72m; Phía bắc cạnh M4M1 dài 36m; Phía nam cạnh M3M2 dài 36,05m.

(Kèm theo bản vẽ hiện trạng ngày 25 tháng 3 năm 2026 của Công ty TNHH MTV T4)

Các đương sự có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất trên theo quy định.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Châu Loan A và nguyên đơn về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Châu Loan A với ông Mai Hồng K, bà Trần Phương A1, công chứng số 6752, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/8/2022, tại Văn phòng Công chứng Đất Mũi tỉnh L3 là vô hiệu.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Mai Hồng K và bà Trần Phương L2 về việc yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Châu Loan A với ông Mai Hồng K, bà Trần Phương A1, công chứng số 6752, quyển số 03/2022 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 11/8/2022, tại Văn phòng Công chứng Đất Mũi tỉnh L3 và buộc và buộc bà Châu Loan A phải trả lại phần đất.

Buộc bà Châu Loan A trả cho ông Mai Hồng K và bà Trần Phương A1 số tiền 262.986.000 đồng.

4. Chi phí tố tụng: Bà Trần Thị B tự nguyện chịu chi phí đo đạc số tiền 7.092.000 đồng (đã nộp xong). Buộc bà Châu Loan A phải hoàn trả cho bà Trần Thị B số tiền bằng 1.500.000 đồng. Buộc ông Mai Hồng K, bà Trần Phương A1 hoàn trả lại cho bà Trần Thị B số tiền bằng 1.500.000 đồng. Chi phí sao lục tài liệu ông Mai Hồng K, bà Trần Phương A1 phải chịu 300.000 đồng (đã nộp xong).

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 các khoản tiền nêu trên thì người phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản lãi chậm thi hành theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

5. Án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch: Nguyên đơn không phải chịu án phí. Ông Mai Hồng K, bà Trần Phương A1 phải nộp án phí 300.000 đồng. Ngày 03/4/2025, ông Mai Hồng K, bà Trần Phương A1 có nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo B4 lại thu số 0010617, được chuyển thu án phí. Bà Châu Loan A được miễn nộp án phí.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Mai Hồng K, bà Trần Phương A1 phải chịu 600.000 đồng. Ngày 08 tháng 10 năm 2025, ông K, bà Phương A1 có nộp tạm ứng án phí 600.000 đồng theo Biên lai thu số 0001302 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.

7. 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 1 – Cà Mau;
- Phòng THADS Khu vực 1 – Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Minh Trung