TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Bản án số: 80/2026/DS-PT Ngày 29 - 01 - 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: Bà Hoàng Thị Hải Hà

Các Thẩm phán: Bà Châu Minh Nguyệt

Ông Bùi Anh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thúy An 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 Thuý Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 01 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: 640/2025/TLPT-DS ngày 03 tháng 12 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 184/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Cbị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 557/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1962 (có mặt).

Số căn cước công dân: 09606200***, cấp ngày 15/8/2021.

Địa chỉ cư trú: 582/5/130A, đường Đ, phường V, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn L: Ông Dương Công L, sinh năm 1983 (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 28/11/2023, có mặt).

Địa chỉ cư trú: Số 112 đường T, khóm 18, phường T, tỉnh C.

- Bị đơn:

1. Ông Phan Văn H, sinh năm 1957 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã L, tỉnh C.

2. Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1978 (có mặt).

Số căn cước công dân: 096078011***, cấp ngày 18/11/2021.

Địa chỉ cư trú: Ấp Nhà Phấn Gốc, xã Lương Thế Trân, tỉnh Cà Mau.

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

1. Bà Lê Thị D, sinh năm 1978 (vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1960 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp N, xã L, tỉnh C.

3. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1965 (có mặt).

4. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1955 (vắng mặt).

5. Bà Lý Thị L, sinh năm 1955 (vắng mặt).

6. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1977 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, tỉnh C.

7. Bà Lê Huỳnh Đ, sinh năm 1968 (vắng mặt).

Số căn cước công dân: 079168001***, cấp ngày 10/5/2021.

Địa chỉ cư trú: 582/5/130A, đường Đ, phường V, Thành phố H.

8. Bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1954 (vắng mặt).

9. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1958 (có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã Lương T, tỉnh C.

10. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Số 1, đường T, khóm 2, phường L, tỉnh C.

11. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1968 (đã chết).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Phí:

+ Ông Lê Trung T, sinh năm 1964 (vắng mặt).

+ Ông Lê Trung D, sinh năm 1996 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, tỉnh C.

12. Bà Nguyễn Thị Thùy L, sinh năm 1970 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Số 323/6, đường N, phường A, Thành phố H.

13. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1974 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Số 80/8, Hoàng Hoa Thám, phường G, Thành phố H.

** Người kháng cáo:*

1. Ông Nguyễn Văn L – Nguyên đơn.

2. Các ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Thùy L, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị N –Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án ông Nguyễn Văn L (nguyên đơn) và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào khoảng năm 1995, ông L có nhận chuyển nhượng của ông H phần đất có diện tích 07 công tầm lớn, đất tọa lạc tại ấp Nhà Phấn Gốc, xã Phú Hưng, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau, giá chuyển nhượng 06 cây vàng 24k, đã giao đủ vàng nhưng không có làm biên nhận được ông H thừa nhận tại biên bản, hai bên chỉ giao dịch miệng, không có làm hợp đồng, phần đất do ông H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử đụng đất, ông L có nhận đất sau đó đưa cho em ruột là ông Nguyễn Văn N mượn canh tác. Sau đó, ông Nghĩnh cho em ruột là ông Nguyễn Minh T thuê vào năm 2017, thời hạn 03 năm, giá 10.000.000 đồng/năm, hiện đã hết hạn thuê nhưng ông T không trả lại đất. Tòa án có tiến hành đo đạc nhưng ông T không đồng ý cho đo đạc. Trên phần đất tranh chấp là đất nuôi trồng thủy sản, không có cống xổ vuông hay ống bọng, thống nhất kết quả định giá theo diện tích quyền sử dụng đất. Nay ông L yêu cầu ông H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển tên sang cho ông L đứng tên phần đất có diện tích 07 công tầm lớn, đất tọa lạc tại ấp Nhà Phấn Gốc, xã Phú Hưng, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau. Đồng thời, buộc ông T phải giao lại cho ông phần đất nêu trên. Nếu trường, hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì ông L không yêu cầu Tòa án xử lý hậu quả và cũng không yêu cầu bồi thường thiệt hại, ông L tự thỏa thuận sau không yêu cầu gì trong vụ án này.

Bị đơn ông Phan Văn H trình bày: Vào năm 2000 ông có chuyển nhượng cho mẹ vợ là bà Nguyễn Thị Hoa Khôi (mẹ ruột ông L, đã chết năm 2000), khi chuyển nhượng không có giấy tờ, chỉ nói miệng, diện tích chuyển nhượng 06 công tầm lớn, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông đứng tên, diện tích 7.800 m^2, thuộc thửa số 583, tờ bản đồ số 6B, cấp ngày 06/6/2000, đất tọa lạc tại ấp Tân Ánh, xã Phú Hưng, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau, giá chuyển nhượng 06 cây vàng 24k, đã nhận đủ vàng, đã giao đất cho bà Khôi, gia đình bà Khôi sử dụng, sau khi bà Khôi chết thì ông Nguyễn Văn Sang (chồng bà Khôi) có phân chia phần đất cho các con, ông T được cho phần đất khác nhưng sau đó đổi lại phần đất bà Khôi chuyển nhượng cho ông T sử dụng, hiện nay ông Sang đã chết. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông cũng đồng ý vì chuyển nhượng cho ai cũng là chuyển nhượng nhưng yêu cầu ông L phải trả cho ông số tiền hụi 245.900.000 đồng mà bà Nguyễn Thị T nợ hụi ông. Nếu ông L đồng ý trả số tiền trên thì ông sẽ chuyển tên giấy chứng nhận sang ông L đứng tên. Sau đó, ông thay đổi ý kiến xác định ông không có chuyển nhượng cho ông L, ông chỉ chuyển nhượng cho mẹ vợ là bà Nguyễn Thị Hoa Khôi (mẹ ruột ông L nhưng đã chết), bà Khôi là người hỏi để nhận chuyển nhượng đất nhưng vàng là do ông T trả cho ông, ông T trả nhiều lần đã trả đủ 06 cây vàng 24k, do là anh em nên khi trả không làm giấy tờ gì, hiện nay ông đã chuyển nhượng lại cho ông T, ông T đã giao đủ giá chuyển nhượng, do giữa ông với ông T không có tranh chấp với nhau, ông cũng đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho ông T quản lý, đã giao đất cho ông T canh tác, sử dụng nhưng chưa chuyển tên quyền sử dụng đất, hai bên không có tranh

chấp nên không có yêu cầu gì trong vụ án này, ông không đồng ý cho tiến hành đo đạc phần đất tranh chấp vì ông L không có liên quan. Đối với số tiền hụi bà T thiếu ông không yêu cầu gì trong vụ án này. Nếu trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì ông không có yêu cầu Tòa án xử lý hậu quả và cũng không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Ông Nguyễn Minh T trình bày: Ông H trình bày là đúng có sự việc chuyển nhượng giữa ông H với bà Khôi, ông có nhận đất canh tác từ việc cha ông là ông Sang cho và đổi đất đúng như ông H trình bày. Đối với ý kiến của nguyên đơn về việc thuê đất thì do ông Sang cho ông Nghĩnh mượn đất 10 năm, sau đó ông Nghĩnh cho ông thuê nhưng sau đó mấy ngày thì ông Sang lấy đất lại. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến của ông H thì ông không đồng ý, vì phần đất tranh chấp hiện nay ông được cha tặng cho, ông là người trả Ngân hàng số tiền 44.388.650 đồng do bà T là người nhận số tiền này để chuộc giấy chứng quyền sử dụng đất do ông H đứng tên. Hiện nay, ông quản lý đất cùng vợ là Lê Thị Diệu. Ngoài ra, bà T còn mượn ông 10 chỉ vàng 24k và số tiền 25.000.000 đồng nên yêu cầu bà T phải trả lại cho ông số tiền là 69.388.650 đồng và 10 chỉ vàng 24k. Đồng thời, yêu cầu ông H chuyển tên quyền sử dụng đất sang cho ông đứng tên vì ông H đã chuyển nhượng cho mẹ ông, đã giao đủ vàng như ông H đã trình bày. Sau đó, ông thay đổi ý kiến xác định phần đất tranh chấp hiện nay không liên quan gì đến ông L, ông H đã thống nhất giao đất cho ông canh tác, hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc ông đang giữ, phần đất đang tranh chấp ông không cầm cố, thế chấp cho ai, trong vụ án này ông không có yêu cầu bà T trả tiền còn nợ, nếu không thỏa thuận được ông sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác. Ông thống nhất với kết quả định giá và không đồng ý cho tiến hành đo đạc phần đất tranh chấp vì ông L không có liên quan. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông L thì ông không đồng ý, phần đất này ông nhận chuyển nhượng từ ông H, đã giao đủ 06 cây vàng 24k, ông đã nhận đất canh tác, nhưng chưa chuyển tên quyền sử dụng đất, giữa ông với ông H không có tranh chấp nên trong vụ án này ông không có yêu cầu gì đối với việc ông nhận chuyển nhượng của ông H.

Bà Nguyễn Thị Kim Ngô trình bày: Bà là vợ ông H, thống nhất với ý kiến của ông H, không có ý kiến gì khác. Do điều kiện đi lại khó khăn bà yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt khi hòa giải, xét xử.

Ông Nguyễn Văn Lùng trình bày: Ông là anh em ruột với ông L, ông T; ông H là anh rễ. Đối với việc tranh chấp thì ông không rõ, ông chỉ biết ông H có phần đất khi mẹ ông là Mạc Thị Hoa Khôi còn sống thì ông H có chuyển nhượng nhưng không biết chuyển nhượng cho ai, chuyển nhượng cho ông L hay bà Khôi nên việc ông T cho rằng được tặng cho thì ông không biết. Sự việc tranh chấp hiện nay ông không biết và không có ý kiến gì, không có yêu cầu gì đối với phần đất tranh chấp, không yêu cầu chia thừa kế. Tuy nhiên, ông T là trai út nuôi cha mẹ là người trực tiếp canh tác, sử dụng phần đất tranh chấp từ trước đến nay (hơn 40 năm) nên ý

kiến của ông tiếp tục giao đất cho ông T sử dụng. Do ông không có liên quan, không yêu cầu gì nên yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt khi hòa giải, xét xử.

Bà Nguyễn Thị T trình bày: Bà là anh em ruột với ông L, ông T; ông H là anh rễ. Bà có biết việc ông H chuyển nhượng cho ông L phần đất 07 công, giá chuyển nhượng 01 cây vàng 24k/công, do anh em nên không làm giấy tờ, ông L đã trả đủ vàng, ông L không có nhận đất làm mà giao phần đất cho cha mẹ làm. Sau khi mẹ chết thì giao đất lại cho ông Nghĩnh canh tác, thời gian sau cố lại cho ông T, giá 01 cây vàng 24k, sau đó ông L đã trả lại cho ông T 01 cây vàng 24k để lấy lại phần đất nhưng ông T không trả lại đất. Ông T nhờ ông H thế chấp phần đất để vay số tiền 30.000.000 đồng. Sau đó, bà hỏi mượn tiền của ông T số tiền 20.000.000 đồng thì ông T đưa 30.000.000 đồng và giao lại số nợ ngân hàng cho bà, bà định trả ngân hàng lấy quyền sử dụng đất về trả cho ông L thì ông T đã trả cho ngân hàng và giữ bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với lời trình bày của ông H cho rằng bà có nợ tiền hụi số tiền 245.000.000 đồng là không đúng, bà chỉ nợ hụi ông H số tiền 216.000.000 đồng, bà có nhờ Luật sư đem tiền đến trả nhưng ông H không nhận. Đối với ông T cho rằng bà có nợ số tiền 25.000.000 đồng và 20 chỉ vàng 24k là không đúng, thực tế bà chỉ thiếu số tiền 45.000.000 đồng gồm vốn, lãi tiền ngân hàng mà ông T đã trả thay. Bà đã nhiều lần nhờ Luật sư đem tiền trả cho ông T và ông H để lấy bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông T và ông H không nhận tiền, cũng không trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong vụ án này, bà không yêu cầu gì đối với tiền hụi, tiền vay, bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý với lời trình bày của bị đơn, bà không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với phần đất tranh chấp, cũng không yêu cầu chia thừa kế. Do bà không có liên quan, không yêu cầu gì nên yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt khi hòa giải, xét xử.

Ông Nguyễn Văn N trình bày: Ông là anh em ruột với ông L, ông T; ông H là anh rễ. Ông xác định đơn đề nghị và văn bản trình bày ý kiến đề ngày 27/8/2024 đúng là do ông làm và ký tên. Theo ông biết thì ông L có nhận chuyển nhượng của ông H phần đất có diện tích 07 công tầm lớn. Sau đó, ông L có cho ông mượn phần đất để canh tác, ông có cho ông T thuê lại vào năm 2017, thời hạn thuê 03 năm, giá thuê 10.000.000 đồng/năm. Hiện đã hết thời hạn thuê nhưng ông T không trả lại đất. Ông thống nhất với toàn bộ lời trình bày cũng như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý với lời trình bày của bị đơn, ông không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với phần đất tranh chấp, cũng không yêu cầu chia thừa kế. Do ông không có liên quan, không yêu cầu gì nên yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt khi hòa giải, xét xử.

Bà Lê Huỳnh Điệp trình bày: Bà là vợ của ông L, thời điểm ông L chuyển nhượng đất của ông H, bà và ông L là vợ chồng. Tuy nhiên, đây là tài sản riêng của ông L nên bà không có yêu cầu gì, thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông L và xin từ chối tham gia tố tụng.

Ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị Thùy L trình bày: Ông, bà là anh em ruột với ông L, ông T; ông H là anh rễ. Ông, bà thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L, tại biên bản hòa giải ở xã bị đơn đều thừa nhận theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên yêu cầu Tòa án chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do ông, bà không có liên quan, không yêu cầu gì nên yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt khi hòa giải, xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 184/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Cđã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 117, 119, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự;

Căn cứ các Điều 12, 26 Nghị quyết số: 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L, về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn H với ông Nguyễn Văn L, chuyển tên sang cho ông L đứng tên phần đất có diện tích 07 công tầm lớn, đất tọa lạc tại ấp Nhà Phấn Gốc, xã Phú Hưng, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau (nay là ấp Nhà Phấn Gốc, xã Lương Thế Trân, tỉnh Cà Mau); đồng thời, buộc ông Nguyễn Minh T phải trả lại cho ông Nguyễn Văn L phần đất nêu trên.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 09/10/2025 ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Thuỳ Linh, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị N kháng cáo với nội dung đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Ý kiến phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay; đương sự vắng mặt tại phiên tòa không có lý do là thực hiện không đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Thuỳ Linh, bà Nguyễn Thị Thuý, bà Nguyễn Thị N. Sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Cà Mau, tỉnh Cà Mau, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L và ông Phan Văn H vô hiệu, buộc ông Phan Văn H giao trả cho ông Nguyễn Văn L 06 lượng vàng 24K; Đối với phần đất chuyển nhượng 07 công, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp

cho ông H diện tích 7.800m^2 hiện do ông T đang quản lý, giữa ông H và ông T không tranh chấp nên không tuyên giao trả đất cho ông H.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, qua kết quả tranh luận công khai tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện tài liệu, chứng cứ, phần tranh luận;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Thuý, bà Nguyễn Thị N thay đổi, bổ sung nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm do không đo đạc được cũng như ông T quản lý đất nên đề nghị tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, buộc ông Phan Văn H giao trả lại 06 lượng vàng 24k cho ông Nguyễn Văn L; đối với ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Thùy L vắng mặt không rõ lý do. Việc thay đổi nội dung kháng cáo không vượt quá phạm vị kháng cáo vì nội dung kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm do vi phạm tố tụng và nội dung cho rằng vô hiệu nhưng không xử lý buộc ông H trả lại vàng.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị N:

Căn cứ tài liệu chứng cứ tại hồ sơ thể hiện quá trình tranh chấp ông L có đơn yêu cầu đến chính quyền địa phương. Tại biên bản làm việc với ông Phan Văn H và bà Nguyễn Thị Ngô ngày 11/7/2023 (BL 09,10); biên bản làm việc với ông Nguyễn Minh T ngày 14/7/2023 (BL07, 08) thể hiện ông H, bà Ngô, ông T đều thừa nhận có việc ông H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L, do ông T có nhờ ông H thế chấp quyền sử dụng đất đứng tên ông H (phần đất đã chuyển nhượng cho ông L) để vay số tiền 30.000.000 đồng, sau đó ông T có đưa tiền trả cho ngân hàng nhưng bà Thuý đề nghị nhận khoản vay lại, đến khi ông H cần tiền muốn vay ngân hàng thì bà T không trả, do ông T nhờ ông H vay nên ông T có trách nhiệm xuất tiền trả với điều kiện ông H phải làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất sang tên ông T đứng tên và ông H đã đồng ý, phần đất ông L nhận chuyển nhượng của ông H hiện nay ông T đang đứng tên quyền sử dụng, sau này bà Thuý trả tiền thiếu ông và nợ của bà T mà ông trả thay thì ông chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn L, phần đất đang tranh chấp ông T vừa canh tác khoảng 02 tháng nay. Tại biên bản làm việc ngày 25/7/2023 (BL 05,06) bà Nguyễn Thị T xác nhận có nhờ ông H vay tiền ngân hàng và nội dung liên quan đến việc ông T trả nợ thay đồng thời bà T đề nghị ông T chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn L. Tại biên bản hòa giải ngày 14/8/2023 (BL 14 đến 16) ông Phan Văn H, ông Nguyễn Văn Tuấn trình bày nội dung ông H có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn L, khi nào bà Thuý trả tiền cho ông T thì ông T chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông L; khi tiến hành thẩm định đo đạt phần đất

tranh chấp (BL 64) ông T trình bày khi nào bà T trả tiền và vàng cho ông thì ông sẽ trả lại đất cho ông H.

Đến ngày 13/12/2023 ông Phan Văn H thay đổi lời trình bày cho rằng chuyển nhượng cho mẹ vợ là bà Khôi, ông T trả nợ thay cho bà Thuý, ông T đề nghị được chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông T nên ông đồng ý, nếu ông L trả tiền và vàng thay cho bà Thuý thì ông sẽ chuyển tên quyền sử dụng cho ông L (BL 40); Biên bản hoà giải tại Tòa án ngày 19/12/2023 (BL 44), biên bản làm việc ngày 28/8/2024 (BL 131), biên bản làm việc ngày 05/9/2025 (BL 177) ông T và ông H xác định nội dung lúc thì ông H chuyển nhượng cho bà Khôi, ông T được cha mẹ cho đất sau đó đổi đất lấy phần đất tranh chấp, lúc thì ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Hoà.

Theo biên bản làm việc ngày 14/7/2023 (BL07, 08) ông T cũng thừa nhận ông T mới sử dụng phần đất tranh chấp khoản 02 đến 03 tháng. Tại phiên toà sơ thẩm ông T lại trình bày ông T là người nhận chuyển nhượng đất của ông Hoà, ông H cũng trình bày chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T vào năm 2000. Tại phiên toà phúc thẩm ông T cho rằng đã sử dụng đất từ khi chuyển nhượng. Lời trình bày của ông T mâu thuẫn với biên bản ngày 14/7/2023 và biên bản ngày ngày 19/12/2023 về việc ông T sử dụng đất năm 2023 và được cha mẹ tặng cho đối với phần đất tranh chấp.

Như vậy, căn cứ vào lời trình bày của ông H và ông T từ thời điểm phát sinh tranh chấp, có căn cứ xác định có sự kiện ông H chuyển nhượng đất cho ông L nhưng ông H chưa chuyển tên quyền sử dụng cho ông L, sau đó ông H thế chấp quyền sử dụng để vay tiền cho ông T, sau đó bà Thuý vay lại, bà Thuý không thanh toán nên ông T phải thanh toán và ông T có trả thay cho bà Thuý nợ vàng. Như vậy, các sự kiện này các đương sự trình bày phù hợp với nhau, anh chị em trong gia đình ai cũng thừa nhận.

Từ căn cứ trên có cơ sở chấp nhận kháng cáo của phía nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Chấp nhận có hợp đồng chuyển nhượng bằng miệng giữa ông L và ông Hoà. Do hợp đồng bằng miệng và chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, phần đất hiện do ông T quản lý canh tác nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông H. Căn cứ Điều 117, 122, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông H là vô hiệu. Xét ông H thừa nhận có chuyển nhượng cho ông L, ông H thừa nhận có nhận vàng từ ông L và nhận vàng từ mẹ ông L là cụ Khôi trả vàng giúp cho ông L số vàng 06 lượng vàng 24k (BL 10). Do vô hiệu nên xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, giao trả những gì đôi bên đã nhận, buộc ông H giao trả cho ông L 06 lượng vàng 24k. Đối với phần đất chuyển nhượng, hiện nay do ông T quản lý, sử dụng, giữa ông T và ông H không tranh

chấp nên không xem xét giải quyết, trường hợp ông H và ông T có tranh chấp thì có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác.

[3] Đối với ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Thùy L có kháng cáo nhưng vắng mặt không rõ lý do nên đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Linh và ông Cương.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về chi phí định giá: Chi phí định giá số tiền 20.700.000 đồng, do hợp đồng vô hiệu nên nguyên đơn và bị đơn phải chịu mỗi người ½. ông L đã dự nộp xong, buộc ông H trả lại cho ông L 10.350.000 đồng.

[6] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch ông L không phải chịu. Do yêu cầu của ông L được chấp nhận nên buộc ông H phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng. Ông T là người quản lý đất bị ông L kiện, ông H xác nhận giao đất cho ông T và bản án không tuyên buộc bất cứ nghĩa vụ nào ông T phải thực hiện, tranh chấp đất xuất phát từ hợp đồng nên tuyên vô hiệu hợp đồng, không buộc ông T phải chịu án phí sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Thuý, bà Nguyễn Thị N không phải chịu, đã dự nộp được nhận lại. Riêng ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Thuỳ Linh kháng cáo nhưng vắng mặt nên án phí đã dự nộp được sung công quỹ nhà nước.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 296, Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Thùy L.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị N. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 184/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Căn cứ vào các Điều 117, 122, 119, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự;

Căn cứ các Điều 12, 26, 29 Nghị quyết số: 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.

1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn H với ông Nguyễn Văn L đối với phần đất có diện tích 07 công tầm lớn, đất tọa lạc

tại ấp Nhà Phấn Gốc, xã Phú Hưng, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau (nay là ấp Nhà Phấn Gốc, xã Lương Thế Trân, tỉnh Cà Mau).

Buộc ông Phan Văn Hoà trả lại cho ông Nguyễn Văn L 06 lượng vàng 24K.

Không xem xét phần đất ông Nguyễn Văn Tuấn đang quản lý sử dụng.

2. Về chi phí định giá: Ông Nguyễn Văn L, ông Phan Văn Hoà phải chịu chi phí định giá với số tiền 20.700.000 đồng, ông L đã nộp xong. Buộc ông Phan Văn H phải trả lại cho ông Nguyễn Văn L 10.350.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn L không phải chịu. Buộc ông Phan Văn H phải nộp án phí không có giá ngạch 300.000 đồng.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị N không phải chịu.

Ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị N đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo các biên lai thu số 0001866 ngày 14/10/2025 và các biên lai thu số 0002361, 0002362, 0002365 ngày 16/10/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được hoàn lại. Ông Nguyễn Văn L được miễn nộp tạm ứng án phí nên không đặt ra việc hoàn lại.

Ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Thuỳ Linh mỗi người phải chịu 300.000 đồng. Ngày 16/10/2025, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Thuỳ Linh đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo các biên lai thu số 0002364, 0002367 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được sung quỹ nhà nước.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án dân sự, 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.

4. 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 THA Dân sự 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

Hoàng Thị Hải Hà

Thành viên Hội đồng xét xử **Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa**

Châu Minh Nguyệt **Bùi Anh Tuấn** **Hoàng Thị Hải Hà**