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

Bản án số: 802/2026/DS-PT
Ngày 30 – 9 – 2026
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và cầm cố 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 Trương Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Bùi Anh Tuấn

Bà Giang Thị Cẩm Thuý

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Kim Thắng – 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 Huỳnh Diễm Lệ – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau (điểm cầu trung tâm) và tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 2 – Cà Mau (điểm cầu thành phần) xét xử phúc thẩm công khai trực tuyến vụ án dân sự thụ lý số: 521/2026/TLPT-DS ngày 19 tháng 8 năm 2026, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cầm cố quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 205/2026/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2026, 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: 717/2026/QĐ-PT ngày 04 tháng 9 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Hồ Thị P, sinh năm 1962; Căn cước công dân số 096162003336, cấp ngày 01/09/2021; Địa chỉ cư trú: Ấp F, xã T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị P theo văn bản ủy quyền ngày 16/6/2025: Bà Nguyễn Mai Huyền T, sinh năm 2002; Căn cước công dân số 096302006392, cấp ngày 25/9/2022; Địa chỉ cư trú: ấp G, xã T, tỉnh Cà Mau (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hồ Thị P: Bà Lê Huỳnh M là Luật sư của Văn phòng L2 thuộc Đoàn luật sư tỉnh C (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Bà Hứa Tuyết M1 (Hứa Thị B), sinh năm 1974; Căn cước công dân số 095174001350, cấp ngày 01/11/2022; Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã Đ, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

2. Ông Hứa Văn B1 (Hứa Văn B2), sinh năm 1979; Căn cước công dân số 096079001548, cấp ngày 25/02/2022; Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau (có mặt).

3. Bà Hứa Thị X (S), sinh năm 1984; Căn cước công dân số 096184014096, cấp ngày 02/8/2022; Địa chỉ cư trú: Ấp P, xã L, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

4. Ông Hứa Văn B3, sinh năm 1985; Căn cước công dân số 096085001399, cấp ngày 13/02/2025; Địa chỉ cư trú: Ấp I, xã T, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

5. Ông Hứa Văn G (Hứa Văn V), sinh năm 1988; Căn cước công dân số 096088012313, cấp ngày 28/6/2022; Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Hứa Văn B1 (Hứa Văn B2): Ông Quách Trọng P1 là Luật sư Chi nhánh Văn phòng L3 – Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông Đoàn Văn L, sinh năm 1961; Địa chỉ cư trú: Ấp F, xã T, tỉnh Cà Mau (xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Hứa Văn B1 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 13/6/2025 của bà Hồ Thị P cũng như tại phiên tòa người nhận ủy quyền của bà Hồ Thị P là bà Nguyễn Mai Huyền T, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hồ Thị P là bà Lê Huỳnh M cùng thống nhất trình bày:

Vào ngày 15/9/1996 vợ chồng ông Hứa Văn N (đã chết năm 2003) và bà Trương Thị D (đã chết năm 2014) có vay của vợ chồng bà P, ông L 10 chỉ vàng 24k. Hai bên thỏa thuận trường hợp vợ chồng ông N, bà D không trả nợ vay được thì vợ chồng ông N sẽ chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông L, bà P.

Do không có 10 chỉ vàng 24k để trả cho vợ chồng bà P nên vào ngày 19/3/1997 vợ chồng ông N, bà D đã thống nhất chuyển nhượng cho vợ chồng bà P, ông L phần đất diện tích 17.749,7m^2 (theo đo đạc thực tế diện tích 18.024,7m^2) thuộc thửa số 53, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại ấp F, xã T, tỉnh Cà Mau với giá 55 chỉ vàng 24k. Khi chuyển nhượng đất hai bên chỉ làm giấy tay và có sự xác nhận của chính quyền địa phương vào ngày 24/11/1997. Vợ chồng bà P đã trả cho vợ chồng ông N đủ 55 chỉ vàng 24k, trong đó có trừ 10 chỉ vàng 24k mà vợ chồng ông N vay ngày 15/9/1996. Sau khi nhận chuyển nhượng phần

đất nói trên, bà P, ông L trực tiếp quản lý, sử dụng đất và cất nhà kiên cố trên đất cho đến nay không xảy ra tranh chấp với ai.

Năm 2013, bà P, ông L ly hôn và ông L thống nhất giao phần đất chuyển nhượng nêu trên cho bà P tiếp tục quản lý, sử dụng nhưng đến nay bà P chưa được cấp quyền sử dụng đất.

Quá trình chuyển nhượng đất đến nay bà P có yêu cầu vợ chồng ông N, bà D phối hợp làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đến khi vợ chồng ông N, bà D chết vẫn chưa chuyển tên quyền sử dụng đất được cho bà P.

Nay bà P yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P, ông L với vợ chồng ông Hứa Văn N, bà Trương Thị Diệu V1 năm 1997; yêu cầu các con ông N, bà D gồm bà M, ông B1, bà X, ông B3, ông G giao đất cho bà P tiếp tục quản lý sử dụng để bà P đi đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P với diện tích theo đo đạc thực tế 18.024,7m^2 (trừ phần lộ bê tông 90,4m^2), đất toạ lạc tại ấp F, xã T, tỉnh Cà Mau.

- Tại đơn phản tố ngày 16 tháng 5 năm 2026 của các bị đơn gồm bà Hứa Tuyết M1, ông Hứa Văn B1, bà Hứa Thị X, ông Hứa Văn B3, ông Hứa Văn G cũng như tại phiên toà người nhận ủy quyền của các bị đơn là ông Nguyễn Toàn T1 trình bày:

Bà M1, ông B1, bà X, ông B3 và ông G là con ruột của ông Hứa Văn N (đã chết năm 2003) và bà Trương Thị D (đã chết 2014). Vào khoảng năm 1997 ông N có thỏa thuận miệng cầm cố cho bà Hồ Thị P phần đất diện tích 15.800m^2 (theo đo đạc thực tế diện tích 18.024,7m^2, đã trừ lộ bê tông diện tích 90,4m^2) thuộc thửa đất số 302, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại ấp A, xã T, tỉnh Cà Mau do UBND huyện T cấp QSD đất ngày 20/11/1995 đứng tên ông Hứa Văn N với giá 18 chỉ vàng 24k. Khi cố đất hai bên có làm giấy và do bà P quản lý. Khi cố đất phần đất tranh chấp nêu trên ông N giao bà P quản lý sử dụng. Đến hạn chuộc năm 2000, do không có vàng để trả, ông N bị bệnh nên bà P lấy nhà đất của gia đình ông N và nói khi nào đủ vàng chuộc đất thì lấy nhà đất lại. Sau đó tháng 6/2000 ông N thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên để vay tiền tại Ngân hàng Á - Chi nhánh C với số tiền 6.000.000 đồng. Số tiền vay ngân hàng ông N dùng một phần để điều trị bệnh, một phần ông N chuyển nhượng phần đất khác để cất nhà cho gia đình ở. Đến năm 2003 ông N chết, vì hoàn cảnh quá khó khăn nên các con ông N đi làm ăn xa mưu sinh chưa có tiền chuộc lại đất. Năm 2025, các con ông N về cùng nhau góp tiền để trả cho Ngân hàng Á – Chi nhánh C và mua 18 chỉ vàng 24k đến yêu cầu bà P cho các ông bà chuộc lại đất nhưng bà P không đồng ý.

Tại phiên tòa, người nhận ủy quyền của bị đơn cho rằng vào ngày 15/9/1996 ông N, bà D vay của bà P, ông L 16 chỉ vàng 24k, lãi suất vay 01 năm là 08 chỉ vàng 24k. Do không có khả năng thanh toán nợ nên vào năm 1997 bà P, ông L lấy đất của ông N, bà D để trừ nợ và có nói khi nào ông N, bà D có vàng bà P sẽ cho chuộc lại đất nhưng không có giấy tờ và cũng không ai biết.

Quá trình bà P quản lý đất bà P đã cất nhà kiên cố trên đất nhưng vợ chồng ông N và bị đơn không ai biết.

Vì vậy, bị đơn yêu cầu không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Yêu cầu bà Hồ Thị P trả lại cho bà M1, ông B1, ông G, ông Hứa Văn B3, bà X phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 18.024,7m^2. Bị đơn đồng ý trả lại cho bà Hồ Thị P 16 chỉ vàng 24k mà ông N, bà D đã vay vào ngày 15/9/1996.

Từ nội dung trên, tại Bản án sơ thẩm số: 205/2026/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 2 - Cà Mau quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 166 của Bộ luật tố tụng dân sự; 690, 691, 692, 705, 706, 707, 708 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 129 của Bộ luật dân sự; Điều 30, 31 của Luật đất đai năm 1993; Điều 137, 138 và 236 Luật đất đai; 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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là bà Hồ Thị P đối với bị đơn gồm bà Hứa Tuyết M1, ông Hứa Văn B1, ông Hứa Văn G, ông Hứa Văn B3, bà Hứa Thị X về việc tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn gồm bà Hứa Tuyết M1, ông Hứa Văn B1, ông Hứa Văn G, ông Hứa Văn B3, bà Hứa Thị X về việc yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố tài sản năm 1997 giữa ông Hứa Văn N với bà Hồ Thị P bà buộc bà Hồ Thị P trả lại phần đất diện tích theo đo đạc thực tế 18.024,7m^2, đất tọa lạc tại ấp F, xã T, tỉnh Cà Mau.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đề ngày 15/9/1996, ngày 19/3/1997 có xác nhận ngày 24 và 25/11/1997 giữa ông Đoàn Văn L với ông Hứa Văn N, phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 18.024,7m^2, đất tọa lạc tại ấp F, xã T, tỉnh Cà Mau do ông Hứa Văn N đứng tên. Buộc bà Hứa Tuyết M1, ông Hứa Văn B1, ông Hứa Văn G, ông Hứa Văn B3, bà Hứa Thị X tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao cho bà Hồ Thị P tiếp tục quản lý sử dụng phần đất theo đo đạc thực tế 18.024,7m^2. Phần đất có vị trí, kích thước, tứ cận theo Trích đo hiện trạng ngày 11/5/2026 của Công ty TNHH P2, cụ thể như sau: Mặt tiền giáp Gạch Nhà Nghệ có mốc M1M4 dài 36,18m; Mặt hậu giáp đất bà Lê Thị Mỹ A có mốc M2M3 dài 40,51m; Cạnh trái nhìn từ mặt tiền giáp đất bà Hứa Thị Đ có mốc M1M1’M1”M2 dài 472,31m; Cạnh phải nhìn từ mặt tiền giáp đất ông Phan Văn H có mốc M4M4’M4”M3 dài 472.54m.

Bà Hồ Thị P có quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Chi phí tố tụng khác: Buộc bà Hứa Tuyết M1, ông Hứa Văn B1, ông Hứa Văn G, ông Hứa Văn B3, bà Hứa Thị X có nghĩa vụ trả lại cho bà Hồ Thị P số tiền 43.385.000 đ (Bốn mươi ba triệu ba trăm tám mươi lăm nghìn đồng).

3. Về nghĩa vụ chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án: Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền và nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 08/7/2026 ông Hứa Văn B1 là bị đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, gia đình bị đơn đồng ý trả cho bà P 16 chỉ vàng 24k. Tại phiên toà phúc thẩm, ông Hứa Văn B1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Chúng tôi không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do không có văn bản hay tài liệu nào thể hiện bị đơn nhận 55 chỉ vàng 24k của nguyên đơn, chỉ có thể hiện bị đơn nhận 16 chỉ vàng 24k của nguyên đơn. Phần đất nguyên đơn sử dụng chưa đến 30 năm, nguyên đơn cũng không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử tuyên huỷ các giao dịch giữa các bên. Bị đơn đồng ý trả 16 chỉ vàng 24k cho nguyên đơn, yêu cầu nguyên đơn giao trả lại phần đất hoặc giá trị đất diện tích 18.024,7m^2 cho các bị đơn.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Xét tờ giao kèo thể hiện nếu không trả vàng và lãi thì chồng thêm 45 chỉ vàng 24k là nhận ruộng và cây nước. Như vậy, tờ giao kèo có thể hiện chuyển nhượng đất, điều đó phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự. Ông L đã giao đủ 55 chỉ vàng cho ông N, bà D, nếu không có việc thanh toán đủ 55 chỉ vàng 24k thì không có việc ông L bà P sử dụng đất và cất nhà ở. Do đó, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu ý kiến: Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Hứa Văn B1; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 205/2026/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 2 – Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của ông Hứa Văn B1 thực hiện trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về tố tụng: Bị đơn bà Hứa Tuyết M1, bà Hứa Thị X, ông Hứa Văn B3 vắng mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đoàn Văn L có yêu cầu xét xử vắng mặt nên tiến hành xét xử vắng mặt theo Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của ông Hứa Văn B1, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Các đương sự nguyên đơn và bị đơn đều xác định phần đất diện tích 18.024,7m^2, toạ lạc tại ấp F, xã T, tỉnh Cà Mau có nguồn gốc của vợ chồng ông Hứa Văn N (chết năm 2003) và bà Trương Thị D (chết năm 2014) là cha mẹ của các bị đơn.

Bà P xác định ngày 15/9/1996 vợ chồng ông N, bà D có vay của vợ chồng bà P, ông L 10 chỉ vàng 24k, hai bên thoả thuận trường hợp vợ chồng ông N, bà D không trả nợ vay được thì sẽ chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông L bà P; ngày 19/3/1997 vợ chồng ông N, bà D đã thống nhất chuyển nhượng cho vợ chồng ông L bà P phần đất diện tích 17.749,7m^2, đo đạc thực tế là 18.024,7m^2 với giá 55 chỉ vàng 24k, có làm giấy tay và chính quyền địa phương xác nhận ngày 24/11/1997.

Phía bị đơn thì xác định năm 1997 ông N, bà D có thoả thuận miệng cầm cố cho bà P 15.800m^2, theo đo đạc thực tế diện tích là 18.024,7m^2 đất thuộc thửa số 302, tờ bản đồ số 19, toạ lạc tại ấp A, xã T, tỉnh Cà Mau do Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hứa Văn N ngày 20/11/1995 với giá 18 chỉ vàng 24k, khi cố đất có làm giấy tay do bà P giữ. Tháng 6 năm 2000, ông N thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên cho Ngân hàng Á – Chi nhánh C để vay số tiền 6.000.000 đồng. Năm 2025, các con ông N cùng nhau góp tiền trả cho Ngân hàng và mua 18 chỉ vàng đến yêu cầu bà P cho chuộc lại đất nhưng bà P không đồng ý. Nhưng tại phiên toà sơ thẩm người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn và tại phiên toà phúc thẩm, bị đơn xác định số vàng cầm cố đất là 16 chỉ vàng 24k.

[3.2] Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là: Tờ giao kèo đề ngày 15/9 âm lịch; Biên nhận đề ngày 19/3/1997 và Biên nhận ngày 20/10/1997, cụ thể:

+ Tờ giao kèo ngày 15/9 âm lịch có nội dung như sau: "*Tôi đứng tên Đoàn Văn L ấp 1 xã T huyện T. Vào ngày 15 tháng 9 ân lịch Đoàn Văn L vợ Hồ Mỹ D1 có chồng 1 cây vàng cho ông Hứa Văn N vàng 24k ông Hứa Văn N, vợ Trương Thị D2 có nhận, từ đây đến cuối tháng 2 âm lịch, có vốn và lãi trả đủ thì thôi. Còn nếu cuối tháng 2 không trả thì ông Đoàn Văn L chồng thêm 4 cây 5 rưỡi vàng 24k thì ông Đoàn Văn L lấy vuông và trong đó có cây nước*".

+ Biên nhận ngày 19/3/1997 có nội dung: "*Ngày 19/3/1997 Tư L1 có đưa anh ba Ninh 6 chỉ vàng 24k theo đúng thời hạn như trên* ".

+ Biên nhận ngày 20/10/1997 có nội dung: "Tôi Nguyễn Trung T2 Trưởng ban Tư pháp xã có nhận anh L1 37 chỉ vàng 24k (ba bảy chỉ) về khoản g/q HĐ sang bán vuông tôm".

[3.3] Chứng cứ do nguyên đơn cung cấp chỉ thể hiện tờ giao kèo và biên nhận, trong đó tờ giao kèo là mượn vàng 10 chỉ và biên nhận ngày 19/3/1997 là nhận 6 chỉ vàng thể hiện ông Ninh N1 từ ông L1; còn biên nhận ngày

20/10/1997 do ông Nguyễn Trung T2 là Trưởng ban Tư pháp xã nhận của ông L1 37 chỉ vàng 24k.

Tại biên bản xác minh ông Nguyễn Trung T2 ngày 24/9/2026 ông T2 xác định nội dung biên nhận ngày 20/10/1997 là do ông viết và ký tên, tuy nhiên do điều kiện sức khoẻ tinh thần ông không đảm bảo nên ông không còn nhớ nội dung sự việc giữa các đương sự nêu trên. Tuy nhiên, theo quy định làm việc tại UBND xã T vào thời điểm năm 1996 – 1997 thì người dân địa phương thoả thuận chuyển nhượng đất sẽ giao tiền, vàng cho cán bộ địa phương, cán bộ địa phương sẽ làm biên nhận giao cho bên giao tiền, vàng. Sau đó, cán bộ địa phương sẽ giao lại ngay cho bên bán, sẽ làm biên nhận giao lại vàng, tiền và lưu trữ theo hồ sơ tại Uỷ ban.

Tại Biên bản xác minh ngày 25/9/2026 tại Uỷ ban nhân xã T xác định: Đối với yêu cầu cung cấp hồ sơ lưu trữ liên quan đến việc giao nhận vàng khi chuyển nhượng đất giữa ông Đoàn Văn L, bà Hồ Thị P và ông Hứa Văn N có sự tham gia của ông Nguyễn Trung T2, UBND không thể cung cấp cho Toà án, bởi sự việc đã diễn ra vào năm 1997 đến nay đã gần 30 năm và đã có nhiều thay đổi trong cơ cấu, tổ chức và di chuyển trụ sở làm việc. Hiện nau UBND xã T không có đủ cơ sở xác định vào năm 1997, UBND xã T có lưu hồ sơ theo đúng lời khai của ông Nguyễn Trung T2 hay không, cũng không tìm thấy văn bản nào để cung cấp theo yêu cầu của Toà án.

[3.4] Xét thấy, với chứng cứ do nguyên đơn, bị đơn cung cấp có cơ sở xác định giữa vợ chồng ông N, bà D với vợ chồng ông L, bà P có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như nguyên đơn trình bày; đồng thời, tại thời điểm năm 2000 đất đang thế chấp cho Ngân hàng Á – chi nhánh C; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các con ông N, bà D đang giữ. Qua xác minh tại UBND xã T cũng không xác định được ông Nguyễn Trung T2 nhận 37 chỉ vàng 24k của ông L để giao ông N là thanh toán tiền chuyển nhượng đất. Do đó, nguyên đơn chưa chứng minh được việc giao đủ 55 chỉ vàng cho cha mẹ bị đơn là ông N, bà D để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Toà án cấp sơ thẩm căn cứ vào tờ giao kèo mượn vàng và biên nhận vàng để xác định các bên có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa đủ căn cứ. Do đó, có căn cứ xác định nguồn gốc đất của vợ chồng ông N, bà D, nguyên đơn chưa chứng minh được có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chưa chứng minh việc giao đủ vàng, nên có căn cứ chấp nhận ý kiến trình bày của bị đơn, giữa ông N, bà D với ông L bà P là giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất, đồng thời có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc yêu cầu huỷ hợp đồng cầm cố.

[3.5] Từ nhận định nêu trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc yêu cầu bà P trả lại cho các con ông N, bà D phần đất diện tích 18.024,7m^2, đồng thời chấp nhận bị đơn giao trả lại cho nguyên đơn số vàng 16 chỉ vàng 24k. Tại phiên toà phúc thẩm, các đồng thừa kế ông N, bà D yêu cầu được nhận giá trị quyền sử dụng đất như chứng thư thẩm định giá tại Toà án cấp sơ thẩm. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của các bị đơn, hiện nay phần đất tranh chấp một phần bà P đã xây dựng nhà ở kiên cố và công trình, cây cối trên đất, nên cần

buộc bà P có nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng đất cho các con ông N, bà D với tổng số tiền là 1.478.025.400 đồng là phù hợp.

[4] Sau khi các bên thanh toán xong vàng và tiền thì bà P có quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

[5] Đối với số vàng 37 chỉ vàng ông Nguyễn Trung T2 nhận từ vợ chồng ông L, bà P; do ông T2 không cung cấp được biên nhận giao lại cho vợ chồng ông N, bà D, nên ông L, bà P có quyền yêu cầu giải quyết thành vụ kiện khác theo quy định pháp luật.

[6] Xét ý kiến phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Hứa Văn B1, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; giữ nguyên bản án sơ thẩm là chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[7] Về chi phí xem xét thẩm định đo đạc, đinh giá đất tranh chấp số tiền là 43.385.000 đồng bà P phải chịu, bà P đã nộp xong và chi hết. Các bị đơn không phải chịu.

[8] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Do có căn cứ sửa bản án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm được điều chỉnh cho phù hợp, theo đó nguyên đơn bà P phải chịu án phí của số tiền phải hoàn trả giá trị đất cho các bị đơn và các bị đơn phải chịu án phí trên số tiền giao trả cho nguyên bà P. Như vậy, án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch bà P phải chịu là 56.340.762 đồng. Các bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm là 10.400.000 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hứa Văn B1 không phải chịu; ông B1 đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0000427 ngày 08/7/2026 tại Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được hoàn lại.

[9] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hứa Văn B1; Sửa Bản án sơ thẩm số: 205/2026/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 2 - Cà Mau.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 166 của Bộ luật tố tụng dân sự; 690, 691, 692, 705, 706, 707, 708 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 129 của Bộ luật dân sự; Điều 30, 31 của Luật đất đai năm 1993; Điều 137, 138 và 236 Luật đất

đai; 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Hồ Thị P đối với bị đơn bà Hứa Tuyết M1, ông Hứa Văn B1, ông Hứa Văn G, ông Hứa Văn B3 và bà Hứa Thị X về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hứa Văn N, bà Trương Thị D với ông Đoàn Văn L, bà Hồ Thị P vào năm 1997, đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế 18.024,7m^2, đất toạ lạc tại ấp F, xã T, tỉnh Cà Mau.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn gồm bà Hứa Tuyết M1, ông Hứa Văn B1, ông Hứa Văn G, ông Hứa Văn B3, bà Hứa Thị X về việc yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố tài sản năm 1997 giữa ông Hứa Văn N với bà Hồ Thị P và yêu cầu bà Hồ Thị P trả lại phần đất diện tích theo đo đạc thực tế 18.024,7m^2, đất tọa lạc tại ấp F, xã T, tỉnh Cà Mau.

3. Buộc bà Hứa Tuyết M1, ông Hứa Văn B1, ông Hứa Văn G, ông Hứa Văn B3, bà Hứa Thị X có nghĩa vụ giao trả cho bà Hồ Thị P 16 chỉ vàng 24K.

4. Buộc bà Hồ Thị P có nghĩa vụ hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích 18.024,7m^2 với số tiền là 1.478.025.400 đồng cho các con ông N, bà D gồm: Hứa Tuyết M1, ông Hứa Văn B1, ông Hứa Văn G, ông Hứa Văn B3, bà Hứa Thị X.

5. Bà Hồ Thị P được quyền quản lý và sử dụng phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 18.024,7m^2. Phần đất có vị trí, kích thước, tứ cận theo Trích đo hiện trạng ngày 11/5/2026 của Công ty TNHH P2, cụ thể như sau: Mặt tiền giáp Gạch Nhà Nghệ có mốc M1M4 dài 36,18m; Mặt hậu giáp đất bà Lê Thị Mỹ A có mốc M2M3 dài 40,51m; Cạnh trái nhìn từ mặt tiền giáp đất bà Hứa Thị Đ có mốc M1M1’M1”M2 dài 472,31m; Cạnh phải nhìn từ mặt tiền giáp đất ông Phan Văn H có mốc M4M4’M4”M3 dài 472.54m.

6. Bà Hồ Thị P có quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

7. Về chi phí xem xét thẩm định đo đạc, đinh giá đất tranh chấp số tiền là 43.385.000 đồng bà P phải chịu, bà P đã nộp xong và chi hết. Các bị đơn không phải chịu.

8. Về án phí:

8.1. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Bà Hồ Thị P phải chịu là 56.340.762 đồng. Các bị đơn bà Hứa Tuyết M1, ông Hứa Văn B1, ông Hứa Văn G, ông Hứa Văn B3, bà Hứa Thị X phải chịu án phí sơ thẩm là 10.400.000 đồng.

8.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hứa Văn B1 không phải chịu; ông B1 đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0000427 ngày 08/7/2026 tại Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được hoàn lại.

9. Về nghĩa vụ chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án: Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

10. 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 4, 7, 8, 34, 36 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Cà Mau;
- TAND khu vực 2 - Cà Mau;
- THADS Khu vực 2 - Cà Mau;
- Đương sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

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

Trương Thanh Dũng