

Bản án số: 501/2026/DS-PT
Ngày 28 – 7 – 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 Nguyễn Thành Lập

Các Thẩm phán: Ông Ninh Quang Thế
Bà Tiêu Hồng Phụng

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nhỏ – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 7 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: 265/2026/TLPT-DS ngày 25 tháng 5 năm 2026 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 104/2026/DS-ST ngày 31 tháng 3 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: 407/2026/QĐ-PT ngày 08 tháng 6 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Kiều Doãn T, sinh năm 1979 (Có mặt);

Căn cước công dân số: 033079011495, cấp ngày 04/02/2022.

2. Bà Trần Thị H, sinh năm 1982 (Có mặt);

Căn cước công dân số: 033182004484, cấp ngày 21/10/2022;

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp C, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau. Nay là: Ấp A, xã K, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Kiều Doãn T và bà Trần Thị H: Ông Nguyễn Thanh Đ, sinh năm 1966; Địa chỉ: Số A, đường N, khóm A, phường A, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Tuyết M, sinh năm 1959 (Vắng mặt);

Căn cước công dân số: 096159001159, cấp ngày 07/8/2023.

2. Ông Lý Công T1, sinh năm 1981 (Vắng mặt);

Căn cước công dân số: 096081011025, cấp ngày 21/01/2023.

3. Ông Lý Quốc T2, sinh năm 1983 (Vắng mặt);

Căn cước công dân số: 096083007875, cấp ngày 18/5/2023.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp C, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau. Nay là: Ấp A, xã K, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của bà M, ông T1, ông T2: Ông Nguyễn Đông D, sinh năm 1978: Địa chỉ: Số B, đường T, khóm A, phường T, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Tuyết M, ông Lý Công T1, ông Lý Quốc T2, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo bà Trần Thị H trình bày:*

Vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng của ông Lý Văn Đ1 (là chồng bà M) diện tích đất theo các hợp đồng sang nhượng đất như sau:

+ Giấy hợp đồng sang đất nền ngày 14/7/2016, phần đất ngang 08 mét dài, 30 mét, diện tích 240m², tọa lạc tại ấp C, xã K với số tiền 140.000.000 đồng; vợ chồng bà đã giao tiền cho ông Đ1 xong và ông Đ1 đã giao đất cho vợ chồng bà quản lý sử dụng từ năm 2016 cho đến nay, bà cất nhà ở ổn định và xây nhà máy xay xác lúa trên phần đất sang nhượng.

+ Hợp đồng sang nhượng đất ngày 22/8/2022, phần đất phía sau phần đất chuyển nhượng ngày 14/7/2016, ngang 08 mét, dài 17 mét hết hậu đất, giáp đất bà T3, diện tích 136m², đất tọa lạc tại ấp C, xã K với số tiền 56.000.000 đồng, vợ chồng bà đã giao đủ tiền cho ông Đ1 và ông Đ1 đã giao đất cho bà, có cắm trụ đá. Phần đất có vị trí tiếp giáp như sau: Phía đông nối liền phần đất nhà máy X xay xác lúa, phía tây giáp bờ đất bà T3, phía nam giáp kênh T, phía bắc giáp phần đất còn lại của ông Lý Văn Đ1.

+ Hợp đồng sang nhượng đất ngày 25/11/2022, phần đất ngang 18,5 mét, dài 22 mét, diện tích 407m², đất tọa lạc tại ấp C, xã K với số tiền 111.000.000 đồng, ông Đ1 đã nhận đủ tiền và giao đất cho bà, có cắm trụ đá. Phần đất có vị trí tiếp giáp như sau: Phía đông giáp ông Huỳnh Thanh G, phía tây giáp bờ bà T3, phía nam giáp phần đất bà sang nhượng của ông Đ1 ngày 22/8/2022, phía bắc giáp đất ông Lý Văn Đ1.

Ba phần đất theo các hợp đồng sang nhượng trên cùng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lý Văn Đ1 có diện tích 783m², theo đo đạc thực tế là 878,2m².

+ Hợp đồng sang nhượng đất ngày 16/4/2023, phần đất có diện tích 459,4m², theo đo đạc thực tế là 475,2m², đất tọa lạc tại ấp C, xã K với số tiền 90.000.000 đồng, bà đã giao tiền cho ông Đ1 xong và ông Đ1 đã giao đất cho bà, có cắm trụ đá. Phần đất có vị trí tiếp giáp: Phía đông giáp đất ông Kiều Doãn T

(phần đất vợ chồng bà nhận chuyển nhượng trước đó của ông Đ1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), phía tây giáp đất ông Lý Văn L, phía nam giáp đất ông Lý Văn Đ1, phía bắc giáp đất bà Nguyễn Thúy A.

Tổng diện tích đất mà ông Lý Văn Đ1 sang nhượng cho vợ chồng bà 04 lần là 1.242,4m² với tổng số tiền là 397.000.000 đồng. Ông Lý Văn Đ1 đã giao cho vợ chồng bà 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà cất giữ để làm thủ tục chuyển nhượng sang tên, nhưng do ông Đ1 bị bệnh và đã chết nên không làm thủ tục sang tên cho vợ chồng bà được.

Nay bà yêu cầu công nhận hợp đồng sang nhượng đất giữa vợ chồng bà với ông Lý Văn Đ1 là hợp pháp, yêu cầu hàng thừa kế của ông Lý Văn Đ1 là ông Lý Công T1, ông Lý Quốc T2 Tuấn và bà Nguyễn Tuyết M tiếp tục thực hiện các hợp đồng sang nhượng ngày 14/7/2016, ngày 22/8/2022, ngày 25/11/2022 và ngày 16/4/2023 mà ông Lý Văn Đ1 đã ký với vợ chồng bà.

- Theo ông Kiều Doãn T trình bày:

Ông T thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của bà Trần Thị H.

- Theo ông Nguyễn Đông D trình bày:

Ông không đồng ý theo yêu cầu của ông T, bà H. Ông xác định giữa ông Lý Văn Đ1 có ký hợp đồng sang nhượng đất với vợ chồng ông Kiều Doãn T, bà Trần Thị H và vợ chồng bà H đã trả tiền cho ông Đ1 xong. Tuy nhiên phần đất chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng ông Đ1, bà M thể hiện tại Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có bà M và ông Đ1 cùng đứng tên, bà M và ông Đ1 chung sống từ năm 1980 đến năm 1981 sinh con là ông Lý Công T1 nên hôn nhân giữa ông Đ1 và bà M là hôn nhân thực tế. Do đó, tài sản của ông Đ1 cụ thể là phần đất tranh chấp là tài sản chung của bà M và ông Đ1, ông Đ1 chuyển nhượng đất cho bà H và ông T bà M không hay biết cũng không có ký tên hay bất cứ văn bản nào thể hiện sự đồng ý của bà M. Bà M chỉ biết và đồng ý đối với diện tích chuyển nhượng đất tại phần có nhà máy xây xác lúa. Ngoài ra đối với các lần chuyển nhượng sau là ngày 22/8/2022, ngày 25/11/2022 và ngày 16/4/2023 bà M không hay biết chỉ đến khi ông Đ1 chết, bà làm thủ tục nhận thừa kế từ ông Đ1 thì mới hay ông Đ1 chuyển nhượng cho ông T, bà H. Mặt khác đối với phần đất tranh chấp theo các hợp đồng chuyển nhượng thì khi chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ1 đều thế chấp vay vốn tại Ngân hàng nên đã vi phạm quy định của pháp luật về hôn nhân và pháp luật dân sự nên các hàng thừa kế của ông Đ1 là bà Nguyễn Tuyết M, ông Lý Công T1 và ông Lý Quốc T2 yêu cầu huỷ các hợp đồng sang nhượng đất ngày 14/7/2016, ngày 22/8/2022, ngày 25/11/2022 và ngày 16/4/2023 mà ông Lý Văn Đ1 đã ký với ông T2, bà H. Yêu cầu ông T2, bà H trả lại đất cho các hàng thừa kế của ông Lý Văn Đ1. Bà M đồng ý trả lại vợ chồng bà H tiền sang nhượng đất theo giá của chứng thư thẩm định giá.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 104/2026/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cà Mau quyết định:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Kiều Doãn T, bà Trần Thị H đối với bà Nguyễn Tuyết M, ông Lý Công T1, ông Lý Quốc T2.

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “giấy hợp đồng sang đất nền ngày 14/7/2016, hợp đồng sang nhượng đất ngày 22/8/2022 và ngày 25/11/2022 phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 878,2m² tại thửa số 582, 583, 584, 454, 506, 278 tờ bản đồ số 9 bản đồ chỉnh lý năm 2020; tọa lạc tại ấp C, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau (Nay là ấp A, xã K, tỉnh Cà Mau) là hợp pháp, phần đất có vị trí như sau.

Cạnh dài từ M5-M6 giáp lộ bê tông 03 mét (Kênh S)

Cạnh dài từ M6-M7-M8 giáp lộ bê tông 02 mét (Kênh L).

Cạnh dài từ M8-M9 giáp phần đất ông Lý Văn L.

Cạnh dài từ M9-M11 giáp phần đất ông Lý Công T1 (con ông Lý Văn Đ1).

Cạnh dài từ M11-M12 giáp phần đất bà Đỗ Mỹ D1.

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng sang nhượng đất ngày 16/4/2023 phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 475,2m² tại thửa số 568, 617, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579 và 254 tờ bản đồ số 9 bản đồ chỉnh lý năm 2020; tọa lạc tại ấp C, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau (Nay là ấp A, xã K, tỉnh Cà Mau) là hợp pháp, phần đất có vị trí như sau.

Cạnh dài từ M5-M6-M7 giáp phần đất bà Nguyễn Thúy Á.

Cạnh dài từ M4-M5 giáp phần đất ông Lý Văn L.

Cạnh dài từ M4-M10 giáp phần đất ông Trần Thanh H1.

Cạnh dài từ M.

(Kèm theo bản vẽ hiện trạng ngày 31/5/2024 của Trung tâm Kỹ thuật - Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh C).

Ông Kiều Doãn T, bà Trần Thị H được tiếp tục quản lý, sử dụng các căn nhà cất trên đất gồm: nhà máy xây xác lúa và nhà ở có diện tích 164,0m²; 10 bụi chuối, 13 cây dừa chưa cho trái, 03 cây xoài, 01 cây mít, 03 cây ổi, 01 cây đu đủ, 03 bụi mía và 01 cây ớt.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục đăng ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận theo đúng quy định pháp luật.

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

Ngày 14/4/2026, bà Nguyễn Tuyết M, ông Lý Công T1, ông Lý Quốc T2 có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm: Tuyên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lý Văn Đ1 với ông Kiều Doãn T, bà Trần Thị H là vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Đông D là người đại diện của bà Nguyễn Tuyết M, ông Lý Công T1, ông Lý Quốc T2 giữ nguyên kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên toà:

Ông D phát biểu: Quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng ông Đ1 và bà M, nên một mình ông Đ1 tự chuyển nhượng là vi phạm quy định pháp luật. Tại thời điểm chuyển nhượng của 03 lần sau thì quyền sử dụng đất đang thế chấp vay vốn tại ngân hàng nên các hợp đồng chuyển nhượng đều bị vô hiệu. Án sơ thẩm cho rằng đã thực hiện 2/3 hợp đồng nên công nhận hợp đồng là chưa thoả đáng. Do đó, yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Đ phát biểu: Quyền sử dụng đất cấp riêng cho ông Đ1 chứ không phải cấp cho ông Đ1 và bà M hay cấp cho hộ gia đình. Đối với các hợp đồng chuyển nhượng, nguyên đơn đã trả xong tiền cho ông Đ1, ông Đ1 đã giao đất cho nguyên đơn. Mặc dù tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, quyền sử dụng đất ông Đ1 đang thế chấp ngân hàng nhưng sau đó nguyên đơn đã trả nợ ngân hàng thay cho ông Đ1 xong, Ngân hàng đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ1 và ông Đ1 đã giao cho nguyên đơn quản lý để làm thủ tục tách thửa, nhưng do ông Đ1 bị bệnh chết nên chưa làm thủ tục tách thửa được. Xét hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn với ông Đ1 là hợp pháp. Do đó, kiến nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Doãn T, bà H thống nhất với ý kiến tranh luận của ông Đ, không có ý kiến tranh luận thêm.

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 bà Nguyễn Tuyết M, ông Lý Công T1, ông Lý Quốc T2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của bà Nguyễn Tuyết M, ông Lý Công T1, ông Lý Quốc T2, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Ông Kiều Doãn T và bà Trần Thị H (nguyên đơn) khởi kiện bà Nguyễn Tuyết M, ông Lý Công T1, ông Lý Quốc T2 (bị đơn) yêu cầu công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với ông Lý Văn Đ1 (là chồng bà M, là cha của ông T1, ông Quốc T2) ngày 14/7/2016, ngày 22/8/2022, ngày 15/11/2022 và ngày 16/4/2023; buộc các bị đơn (là người thừa kế của ông Đ1) tiếp tục thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu huỷ các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên và buộc nguyên đơn trả lại phần diện tích đất chuyển nhượng cho bị đơn.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Việc nguyên đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lý Văn Đ1 theo các hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/7/2016, ngày 22/8/2022, ngày 15/11/2022, ngày 16/4/2023 là có thực tế, được bị đơn thừa nhận. Đây là tình tiết

không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Xét các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với ông Lý Văn Đ1 ngày 14/7/2016, ngày 22/8/2022, ngày 25/11/2022 và ngày 16/4/2023 thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng được xác lập trên cơ sở tự nguyện, hình thức hợp đồng được lập thành bằng văn bản. Tuy văn bản hợp đồng chưa thực hiện đúng theo quy định, không có công chứng, chứng thực nhưng hợp đồng chuyển nhượng đã được các bên thực hiện. Nguyên đơn đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng đất cho ông Đ1; ông Đ1 đã giao đất cho nguyên đơn quản lý sử dụng, nguyên đơn đã xây cất nhà ở, nhà máy X1 lúa và trồng cây ăn trái trên đất, đồng thời ông Đ1 cũng giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Đ1 đứng tên cho nguyên đơn quản lý để lập thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất, nhưng do ông Đ1 chết nên chưa lập thủ tục chuyển tên được.

[2.3] Tại phiên toà sơ thẩm, đại diện bị đơn xác định bà M chỉ biết việc ông Đ1 sang nhượng phần đất hiện có nhà máy xay xát lúa theo hợp đồng ngày 14/7/2016, còn hợp đồng sang nhượng ngày 22/8/2022 do liền kề với phần nhà máy xay xát lúa nên bà M cứ nghĩ là đã chuyển nhượng cho ông T2, bà H nên không có ngăn cản; đối với hợp đồng ngày 25/11/2022 và ngày 16/4/2023 thì do hiện trạng tiếp giáp với phần đất còn lại của ông Đ1, nguyên đơn cũng không có đầu tư, xây dựng gì nên bà M không biết ông Đ1 đã chuyển nhượng cho nguyên đơn, chỉ đến khi ông Đ1 chết bà M làm thủ tục nhận thừa kế từ ông Đ1 thì bà M mới biết. Nhưng từ khi bà M biết việc ông Đ1 chuyển nhượng đất cho bà H, ông T2 thì bà M không có ý kiến gì và cũng không phát sinh tranh chấp cho đến khi bà H, ông T2 khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng thì mới phát sinh tranh chấp. Hơn nữa, khi bà M lập thủ tục xin nhận thừa kế di sản của ông Đ1 để lại thì bà M chỉ xin thừa kế đối với phần diện tích đất 751,4m² thuộc thửa đất số 568 do ông Đ1 đứng tên quyền sử dụng đất (bà M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/01/2024, diện tích 751,4m² thuộc thửa đất số 680), các phần đất còn lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Đ1 đứng tên (trong đó có các phần đất ông Đ1 chuyển nhượng cho nguyên đơn nêu trên) bà M cũng không đặt ra. Điều này chứng minh bà M đã biết phần đất ông Đ1 chỉ còn lại diện tích 751,4m² thuộc thửa đất số 568. Mặt khác, theo Bản vẽ hiện trạng thì các phần đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông Đ1 theo các hợp đồng ngày 14/7/2026, ngày 22/8/2022, ngày 125/11/2022 có tổng diện tích 878,2m² và phần đất sang nhượng ngày 16/4/2023 diện tích 475,2m² có vị trí giáp ranh liền kề với phần đất ông Lý Công T1 đang quản lý sử dụng, đã có ranh giới, nên việc nguyên đơn quản lý sử dụng phần đất này đương nhiên ông T1 phải biết. Do đó, việc bị đơn cho rằng không biết việc ông Đ1 chuyển nhượng các phần đất trên cho nguyên đơn là chưa có căn cứ thuyết phục.

[2.4] Đối với trình bày của bị đơn cho rằng quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng ông Đ1 và bà M, nên việc ông Đ1 chuyển nhượng cho nguyên đơn không có bà M ký tên là vi phạm pháp luật hôn nhân gia đình, xét thấy: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1995 thể hiện cấp cho ông Đ1 đứng tên; đến năm 2022, ông Đ1 lập thủ tục xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất và được cấp đổi lại cũng cấp cho ông Đ1 đứng tên. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1995 và cấp đổi lại năm 2022 chỉ cấp cho ông Đ1 chứ không thể hiện có cấp cho ông Đ1, bà M hay cấp cho hộ gia đình. Bà M cũng không có ý kiến hay phản đối gì về việc ông Đ1 đứng tên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, việc ông Đ1 được Nhà nước thừa nhận đứng tên quyền sử dụng đất là hoàn toàn hợp pháp, nên ông Đ1 có quyền định đoạt việc chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất do ông Đ1 đứng tên.

[2.5] Đối với quyền sử dụng đất do ông Đ1 đứng tên, ngoài việc ông Đ1 chuyển nhượng cho nguyên đơn theo 04 lần chuyển nhượng nêu trên, thì ông Đ1 còn có 02 lần chuyển nhượng cho nguyên đơn và chuyển nhượng cho nhiều người khác và họ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng các bị đơn cũng không có ý kiến gì.

[2.6] Như vậy, có căn cứ chứng minh quyền sử dụng đất là tài sản của ông Đ1, không phải là tài sản chung của vợ chồng ông Đ1 và bà M, nên ông Đ1 có quyền định đoạt việc chuyển nhượng cho người khác; do đó, việc ông Đ1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo các hợp đồng ngày 14/7/2016, ngày 22/8/2022, ngày 25/11/2022, ngày 16/4/2023 là không vi phạm pháp luật như ý kiến bị đơn đặt ra.

[3] Đối với ý kiến của bị đơn cho rằng khi chuyển nhượng, quyền sử dụng đất đang thế chấp vay vốn tại ngân hàng là vi phạm quy định của luật về dân sự, xét thấy: Mặc dù tại thời điểm ông Đ1 lập hợp đồng chuyển nhượng cho nguyên đơn thì quyền sử dụng đất ông Đ1 đang thế chấp vay vốn tại ngân hàng, nhưng hiện nay khoản nợ vay ngân hàng đã được tất toán xong, ngân hàng đã giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ1 và đã xoá đăng ký thế chấp, ông Đ1 cũng giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn quản lý để lập thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất. Như vậy, việc thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên cũng không ảnh hưởng gì đến quyền lợi của ngân hàng, nên không thể xem vấn đề nêu trên là điều kiện để huỷ hoặc vô hiệu đối với các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên đã được xác lập giữa nguyên đơn với ông Đ1.

[4] Từ nhận định trên, xét thấy Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa nguyên đơn với ông Đ1 ngày 14/7/2016, ngày 22/8/2022, ngày 25/11/2022, ngày 16/4/2023 và buộc các bị đơn là những người thừa kế của ông Đ1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ. Do đó, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn bà Nguyễn Tuyết M, ông Lý Công T1, ông Lý Quốc T2, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

Tuy nhiên, cấp phúc thẩm có điều chỉnh lại các tuyên so với quyết định của bản án sơ thẩm.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Tuyết M, ông Lý Công T1, ông Lý Quốc T2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng, đã dự nộp được chuyển thu.

[6] 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 bà Nguyễn Tuyết M, ông Lý Công T1, ông Lý Quốc T2.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 104/2026/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cà Mau.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Kiều Doãn T, bà Trần Thị H đối với bà Nguyễn Tuyết M, ông Lý Công T1, ông Lý Quốc T2.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Kiều Doãn T, bà Trần Thị H với ông Lý Văn Đ1 được xác lập theo “giấy hợp đồng sang đất nền ngày 14/7/2016, hợp đồng sang nhượng đất ngày 22/8/2022 và ngày 25/11/2022 đối với phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 878,2m² theo vị trí, ranh giới, kích thước tại các điểm M5,M6,M7,M8,M9,M11,M12 của Bản vẽ hiện trạng (Bút lục 102) và hợp đồng sang nhượng đất ngày 16/4/2023 đối với phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 475,2m² theo vị trí, ranh giới, kích thước tại các điểm M4,M5,M6,M7,M8,M9,M10 của Bản vẽ hiện trạng (Bút lục 104); đất tọa lạc tại ấp C, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau (nay là ấp A, xã K, tỉnh Cà Mau).

Buộc bà Nguyễn Tuyết M, ông Lý Công T1, ông Lý Quốc T2 tiếp tục thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên.

(Kèm theo 02 bản vẽ hiện trạng ngày 03/6/2024 của Trung tâm Kỹ thuật - Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh C).

Ông Kiều Doãn T, bà Trần Thị H được tiếp tục quản lý, sử dụng các căn nhà cất trên đất gồm: Nhà máy xay xác lúa và nhà ở có diện tích 164,0m²; 10 bụi chuối, 13 cây dừa chưa cho trái, 03 cây xoài, 01 cây mít, 03 cây ổi, 01 cây đu đủ, 03 bụi mía và 01 cây ớt.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để lập thủ tục đăng ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận theo đúng quy định pháp luật. Trường hợp bà Nguyễn Tuyết M, ông Lý Công T1, ông Lý Quốc T2 không thực hiện, thì ông Kiều Doãn T và bà Trần Thị H có quyền tự mình liên hệ với cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai để đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

- Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Tuyết M, ông Lý Công T1, ông Lý Quốc T2 liên đới hoàn trả lại cho ông Kiều Doãn T, bà Trần Thị H tiền chi phí tố tụng 41.382.000 đồng.

Kể từ ngày ông Kiều Doãn T, bà Trần Thị H có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền nêu trên thì hàng tháng bà Nguyễn Tuyết M, ông Lý Công T1, ông Lý Quốc T2 còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Tuyết M, ông Lý Công T1 và ông Lý Quốc T2 phải chịu 300.000 đồng.

Ông Kiều Doãn T và bà Trần Thị H không phải chịu án phí. Ngày 23/11/2023 ông T và bà H đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0006053 của Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 2-Cà Mau) được nhận lại.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Tuyết M, ông Lý Công T1 và ông Lý Quốc T2 mỗi người phải chịu số tiền 300.000 đồng. Ngày 14/4/2026 bà M, ông T1, ông T2 mỗi người đã dự nộp 300.000 đồng theo các biên lai thu số 0004445; 0004440; 000442 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được đối trừ chuyển thu án phí.

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.

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, 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:

- 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).

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

Nguyễn Thành Lập