

Bản án số: 410/2026/DS-PT

Ngày 11 - 6 - 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 A Đam

Các Thẩm phán: Ông Bùi Anh Tuấn

Bà Đinh Cẩm Đào

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Thế Bắc là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Quyền - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 6 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: 52 /2025/TLPT-DS ngày 06 tháng 02 năm 2026 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 34/2025/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Cà Mau bị kháng cáo.

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị D, sinh năm 1987. Địa chỉ: Ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau. (Có mặt).

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị D: Ông Nguyễn Pháp X, sinh năm 1990. Địa chỉ: Ấp T, xã A, tỉnh Cà Mau. (Vắng mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1985. Địa chỉ: Đường số G, nhà số A, khu dân cư T, khóm A, phường B, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn A: Bà Nguyễn Việt Q, sinh năm 1985. Địa chỉ: Khóm B, phường V, tỉnh Cà Mau. (Có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phan Thanh T, sinh năm 1978. Địa chỉ: Ấp T, xã H, tỉnh Cà Mau. (Có đơn xin vắng mặt).

2. Bà Lê Thị D1, sinh năm 1988. Địa chỉ: Đường số G, nhà số A, khu dân cư T, Khóm A, phường B, tỉnh Cà Mau. (Có đơn xin vắng mặt).

3. Văn phòng C1. Địa chỉ: Số B đường H, khóm D, phường B, tỉnh Cà Mau. (Có đơn xin vắng mặt).

4. Ông Lê Văn B, sinh năm 1972. Địa chỉ: Ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau). (*Vắng mặt*).
5. Bà Võ Thị B1, sinh năm 1981. Địa chỉ: Ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau. (*Vắng mặt*).
6. Chị Lê Thị N, sinh năm 2004 và chị Lê Ngọc V, sinh năm 2008. Cùng địa chỉ: Ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau. (*Vắng mặt*).
Người kháng cáo: Bà Phạm Thị D là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn bà Phạm Thị D và người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị D là ông Nguyễn Pháp X, trình bày: Nguồn gốc phần đất đang có tranh chấp là của bà D nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn B vào năm 2022, diện tích 3.085,1m², đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp T, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (Nay là ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau) với giá chuyển nhượng 600.000.000 đồng. Đến ngày 17/10/2022, bà Phạm Thị D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất chuyển nhượng của ông Lê Văn B.

Khoảng tháng 12 năm 2022, bà D cần tiền để xử lý công việc cá nhân nên có nhờ ông Phan Thanh T để hỏi vay tiền của vợ chồng ông Nguyễn Văn Á, bà Lê Thị D1 số tiền 450.000.000 đồng. Khi vay tiền không làm biên nhận, hợp đồng vay tiền mà giữa bà D và ông Á thỏa thuận làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng giả cách), lãi suất 4%/tháng. Nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà D chuyển nhượng cho ông Á phần đất 3.085,1m², đất trồng lúa tại thửa đất số 32, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại ấp T, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (Nay là ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau) với giá chuyển nhượng 450.000.000 đồng. Ông Nguyễn Văn Á đã giao 450.000.000 đồng cho ông Phan Thanh T. Sau đó, ông T đưa lại cho bà cùng ngày 29/12/2022 tại quán cà phê gần Văn phòng công chứng Trần Thanh B2. Tuy nhiên, ông T chỉ đưa cho bà số tiền 426.000.000 đồng, do ông T trừ 1 tháng đầu tiền lãi suất là 18.000.000 đồng, phí môi giới cho ông T 5.000.000 đồng, phí công chứng hợp đồng chuyển nhượng 1.000.000 đồng. Việc ông T giao tiền cho bà số tiền 426.000.000 đồng chỉ có ông Phan Thanh T, ông Á và bà biết, giao nhận tiền tại quán cà phê không biết tên.

Bà đã thanh toán tiền lãi suất cho ông Á từ ngày 29/12/2022 đến ngày 29/6/2023, tiền lãi suất thanh toán 7 lần, mỗi lần 18.000.000 đồng, tổng cộng số tiền 126.000.000 đồng do ông Phan Thanh T nhận rồi đưa lại cho ông Á do ông T là bà con xa. Mỗi lần thanh toán tiền lãi là đưa tiền mặt cho ông T, không xác định thời gian giao và cũng không làm giấy tờ, không có người chứng kiến.

Bà Phạm Thị D đồng ý thanh toán tiền lãi suất cho ông Nguyễn Văn Á theo lãi suất 0,83%/tháng, tính từ 29/12/2022 đến ngày 10/5/2024 là 450.000.000 đồng x 0,83%/tháng x 07 tháng = 26.145.000 đồng. Bà Phạm Thị D đã thanh toán cho ông Nguyễn Văn Á được 126.000.000 đồng tiền lãi suất, đối trừ số tiền lãi là

26.145.000 đồng, số tiền lãi bà Phạm Thị D thanh toán cho ông Nguyễn Văn A còn dư là 126.000.000 đồng - 26.145.000 đồng = 99.855.000 đồng.

Đổi trừ số tiền vốn bà Phạm Thị D phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn A là 450.000.000 đồng thì bà Phạm Thị Diệu C phải thanh toán tiền vốn cho ông Nguyễn Văn A là 450.000.000 đồng - 99.855.000 đồng = 350.145.000 đồng.

Bà Phạm Thị D không giao đất cho ông Nguyễn Văn A. Ông Nguyễn Văn A không sử dụng, canh tác phần đất tranh chấp. Phần đất tranh chấp do bà Phan Thị D2 đang quản lý, sử dụng.

Nay bà Phạm Thị D yêu cầu ông Nguyễn Văn A trả lại cho bà Phạm Thị D giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 820724 cấp ngày 03/8/2022, chỉnh lý sang cho bà Phạm Thị D vào ngày 17/10/2022; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2022 giữa bà Phạm Thị D và ông Nguyễn Văn A đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 53, diện tích 3.085,1m², tọa lạc tại ấp T, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (Nay là ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau) vô hiệu; bà Phạm Thị D đồng ý thanh toán số tiền vay vốn cho ông Nguyễn Văn A sau khi đổi trừ số tiền lãi suất đã thanh toán vào phần tiền vốn còn nợ lại số tiền là 350.145.000 đồng.

Tại Đơn yêu cầu phản tố, các lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Văn A, người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn A là bà Nguyễn Việt Q trình bày: Vào ngày 29/12/2022, ông A và bà D có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3.085,1m², đất trồng lúa, thuộc thửa số 32, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại ấp T, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (Nay là ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau) với giá chuyển nhượng là 450.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng có làm hợp đồng, có chữ ký của bên chuyển nhượng là bà D, chữ ký của bên nhận chuyển nhượng là ông A. Ông Nguyễn Văn A và bà Phạm Thị Diệu K hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C1 vào ngày 29/12/2022, đã được chứng thực của công chứng viên Võ Văn L. Ông A là người trực tiếp giao tiền cho bà D trực tiếp nhận số tiền 450.000.000 đồng tại Văn phòng C1.

Khi chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn A thì bà Phạm Thị D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trồng lúa diện tích 3.085,1m², thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại ấp T, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (Nay là ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau) (Thông tin tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 820724). Đến tháng 7 năm 2023, ông Nguyễn Văn A nộp hồ sơ tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện V (Nay là Chi nhánh Văn phòng Đ) để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà Phạm Thị D nộp đơn ngăn chặn không cho ông Nguyễn Văn A đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện V (Nay là Chi nhánh Văn phòng Đ) đã trả lại hồ sơ cho ông Nguyễn Văn A. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phần đất chuyển nhượng là đất trồng lúa nhưng khi ông Nguyễn Văn A chuyển nhượng là đất vườn, bằng phẳng, trên

đất có chuối, bình bát, cây tạp. Sau khi chuyển nhượng thì cách đây khoảng 5 tháng ông Nguyễn Văn Á có trồng hơn 30 cây dừa.

Bà Phạm Thị D có dẫn ông Nguyễn Văn Á đi xem đất, có ranh cụ thể nhưng không tiến hành đo đạc vì bà Phạm Thị D chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Á hết thửa đất, ông Nguyễn Văn Á đợi khi nào làm thủ tục sang tên thì sẽ thuê cơ quan chuyên môn đo đạc chính xác phần đất nhận chuyển nhượng.

Ông Á không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà D, do các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cơ sở tự nguyện, ông Á đã giao đủ tiền cho bà D. Nay ông Á yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà D lập ngày 29/12/2022 đối với diện tích 3.085,1m², đất trồng lúa, thuộc thửa số 32, tờ bản đồ số 53; tọa lạc tại ấp T, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (Nay là ấp T, xã V, tỉnh Bạc Liêu), yêu cầu công nhận phần đất trồng lúa diện tích 3.085,1m² theo hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là của ông Á và bà D1. Đồng thời, yêu cầu bà D phải tháo dỡ, di dời tất cả các tài sản của bà D xây dựng sau khi Tòa án vụ án được thụ lý (căn chòi, đường đan) để giao trả nguyên hiện trạng phần đất diện tích 3.085,1m² cho ông, bà.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Thanh T, trình bày: Năm 2022, bà D nhận chuyển nhượng phần đất của ông Lê Văn B và bà Võ Thị Bích. Bà D có hỏi mượn của ông T số tiền 200.000.000 đồng. Giá chuyển nhượng đất giữa ông B và bà D thì ông T không biết nhưng T có giao 200.000.000 đồng cho bà Phạm Thị D tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần K2 - Chi nhánh B4.

Giữa ông và bà Phạm Thị D là bà con nên bà D cũng thường xuyên mượn tiền của ông và việc mượn tiền, trả tiền đều không có giấy tờ.

Việc bà D chuyển nhượng đất cho ông Á cụ thể như thế nào thì ông T không biết, ông chỉ cho số điện thoại ông Á cho bà D liên hệ. Ông T cũng không có nhận tiền từ ông Á để giao lại cho bà D và không có nhận tiền từ bà D để trả tiền lãi suất cho ông Á. Việc giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông Á và bà D thì ông T không liên quan. Bà D thường xuyên mượn tiền của ông T, tất cả các lần mượn tiền đều không làm giấy tờ. Khi bà D trả tiền cho ông T thì cũng không có giấy tờ. Số tiền 200.000.000 đồng mà bà D mượn ông T thì bà D đã trả xong, do không có giấy tờ nên ông không nhớ trả thời gian nào. Nay ông Phan Thanh T không có ý kiến gì hay yêu cầu gì trong vụ án này do không có liên quan đến ông.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày: Ngày 29/12/2022 tại Phòng C2 có chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất 32, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại ấp T, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (Nay là ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau) giữa bà D với ông Á. Văn phòng C1 khẳng định việc tiếp nhận hồ sơ, thủ tục, trình tự, quy trình công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D (bên chuyển nhượng) với ông Á (bên nhận chuyển nhượng) đều thực hiện đúng quy định của pháp luật. Do vậy, Văn phòng C1 đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn B và bà Võ Thị B1 trình bày:* Ông B3, bà B1 có chuyển nhượng 01 thửa đất trồng lúa thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 53 cho bà Phạm Thị Diệu K1 03-4 năm năm. Phần đất này bà D đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra ông, bà không có chuyển nhượng phần đất nào nằm ngoài thửa đất đang tranh chấp giữa bà D và ông A. Nay ông B3 và bà B1 không có ý kiến gì vì không liên quan đến đất tranh chấp.

- *Tại bản tự khai đề ngày 18/12/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị D1 trình bày:* Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Diệu .1 Bà D1 thống nhất với yêu cầu phản tố như ông A đã trình bày nêu trên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số:34/2025/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Cà Mau quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Diệu đối V1 ông Nguyễn Văn A về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế là 3.071,6m², đất trồng lúa, thuộc thửa số 32, tờ bản đồ số 53; tọa lạc tại ấp T, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (Nay là ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau) giữa bà Phạm Thị D với ông Nguyễn Văn A lập ngày 29/12/2022 vô hiệu do giả tạo che dấu giao dịch vay tiền; bà Phạm Thị D yêu cầu ông Nguyễn Văn A trả lại cho bà Phạm Thị D giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 820724 (Số vào sổ cấp GCN: CS 19830) do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất huyện V (Nay là Chi nhánh Văn phòng Đ) chỉnh lý sang cho bà Phạm Thị D vào ngày 17/10/2022 và đồng ý thanh toán cho ông Nguyễn Văn A số tiền vốn sau khi đã đối trừ số tiền lãi suất vào số tiền vốn còn nợ lại số tiền là 350.145.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn A đối với bà Phạm Thị D về việc ông Nguyễn Văn A yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn A và bà Phạm Thị D được xác lập ngày 29/12/2022, diện tích đo đạc thực tế 3.071,6m², đất trồng lúa, thuộc thửa số 32, tờ bản đồ số 53; tọa lạc ấp T, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (Nay là ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau) và yêu cầu bà Phạm Thị Diệu P tháo dỡ, di dời căn nhà tạm và đường đal gắn liền với diện tích đo đạc thực tế 3.071,6m², đất trồng lúa, thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 53 để giao trả diện tích đo đạc thực tế 3.071,6m², thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 53 cho ông Nguyễn Văn A và bà Lê Thị Diễm .2

3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 29/12/2022 giữa bên chuyển nhượng bà Phạm Thị D với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn A, diện tích đo đạc thực tế 3.071,6m², đất trồng lúa, thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 53; tọa lạc tại ấp T, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (Nay là ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau).

4. Buộc bà Phạm Thị D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 29/12/2022 giữa bà Phạm Thị D với ông Nguyễn Văn A, diện tích đo đạc thực tế 3.071,6m², đất trồng lúa, thuộc thửa đất số 32, tờ

bản đồ số 53; tọa lạc tại ấp T, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (Nay là ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau).

5. Công nhận diện tích đo đạc thực tế 3.071,6m², đất trồng lúa, thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 53; tọa lạc tại ấp T, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (Nay là ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau) thuộc quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Ấ và bà Lê Thị Diễm T1 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 29/12/2022 giữa bà Phạm Thị D với ông Nguyễn Văn Ấ, có vị trí và số đo như sau:

- Hướng Đông giáp đất đường bên hông có số đo 5,65m + 3,51m;
- Hướng Tây giáp đất ông Lê Văn B đang sử dụng, có số đo 41,16m + 19,93m.
- Hướng Nam giáp kênh H, có số đo 1m, 3,76m, 14,19m, 11,98m, 17,90m, 23,85m, 23,35m, 12,78m.
- Hướng Bắc giáp đất ông Lê Văn B đang sử dụng, có số đo 12,86m, 7,86m, 67,92m.

6. Buộc bà Phạm Thị D có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời 01 căn nhà tạm diện tích 72,06m², có kết cấu cột cây gỗ địa phương, vách lá, mái lá, nền đất và 01 lối đi có chiều dài 37m, chiều ngang 1,2m từ lộ vào trong nhà tạm, lối đi tráng xi măng, diện tích 44,4m² gắn liền với diện tích đo đạc thực tế 3.071,6m², thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại ấp T, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (Nay là ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau).

7. Buộc bà Phạm Thị D có nghĩa vụ giao trả cho ông Nguyễn Văn Ấ và bà Lê Thị D1 diện tích đo đạc thực tế 3.071,6m², thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 53; tọa lạc tại ấp T, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (Nay là ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau) có vị trí và số đo như sau:

- Hướng Đông giáp đất đường bên hông có số đo 5,65m + 3,51m;
- Hướng Tây giáp đất ông Lê Văn B đang sử dụng, có số đo 41,16m + 19,93m.
- Hướng Nam giáp kênh H, có số đo 1m, 3,76m, 14,19m, 11,98m, 17,90m, 23,85m, 23,35m, 12,78m.
- Hướng Bắc giáp đất ông Lê Văn B đang sử dụng, có số đo 12,86m, 7,86m, 67,92m.

8. Ông Nguyễn Văn Ấ và bà Lê Thị D1 được quyền đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đo đạc thực tế 3.071,6m², thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 53; tọa lạc tại ấp T, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (Nay là ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau) có vị trí và số đo như trên theo quy định pháp luật.

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

Ngày 19/11/2025, bà Phạm Thị D có đơn kháng cáo, yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Phạm Thị D trình bày: Bà giữ nguyên nội dung kháng cáo yêu cầu huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm. Bởi lẽ, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/12/2022 giữa bà và ông Nguyễn Văn A là không có thật, không tự nguyện, che dấu hợp đồng vay tài sản; Khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thì quyền sử dụng đất đã hết thời hạn sử dụng vào năm 2019, là vi phạm pháp luật về đất đai; Buộc ông Nguyễn Văn A phải trả lại quyền sử dụng đất cho bà và giao trả lại diện tích đất 3.071,6m² theo đo đạc thực tế cho bà quản lý, sử dụng; Buộc ông A trả lại tiền vay sau khi trừ các khoản lãi bà đã trả vượt mức quy định của pháp luật.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Bị đơn ông Nguyễn Văn A không đồng ý với kháng cáo của Nguyên đơn Phạm Thị Diệu .1 Bởi lẽ, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A với bà D vào ngày 29/12/2022, được thực hiện đúng quy định của pháp luật, ông A đã thanh toán tiền cho bà D xong và đã quản lý, sử dụng phần đất, trồng dừa trên đất nhưng bị bà D nhỏ bỏ, ông A có báo chính quyền địa phương lập biên bản. Việc bà D cho rằng có vay tiền của ông A và đưa tiền cho ông Phan Thanh T để đóng lãi cho ông A là không có. Ông A yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị D, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của người tham gia tố tụng, của Kiểm sát viên, HĐXX nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà Phạm Thị D trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị D là ông Nguyễn Pháp X vắng mặt; Nguyên đơn Phạm Thị D trực tiếp tham dự phiên tòa và đồng ý việc ông Nguyễn Pháp X vắng mặt và giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm.

[2.1] Xét nội dung kháng cáo, nguyên đơn bà Phạm Thị D cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông Nguyễn Văn A lập ngày 29/12/2022 là không có thật, giả tạo nhằm che dấu giao dịch vay tiền. Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày các đương sự thấy rằng: Về hình thức và nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 29/12/2022 thì tại thời điểm giao kết hợp đồng, bà D với ông A có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hợp đồng được xác định trên cơ sở tự nguyện giữa hai bên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên được lập thành văn bản, có công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Thanh B2 theo đúng quy định pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án thì bà D thừa nhận cũng đã nhận tiền từ ông A, bà D cho rằng số tiền bà nhận từ ông A là tiền vay nhưng không có căn cứ chứng minh. Việc bà D cho rằng ông A giao ông T số tiền 450.000.000 đồng để giao lại cho bà, nhưng ông T chỉ giao cho bà D 426.000.000 đồng do ông T trừ 01 tháng đầu tiền lãi là 18.000.000 đồng, phí môi giới cho ông T 5.000.000 đồng, phí công chứng hợp đồng chuyển nhượng là 1.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông A không thừa nhận có việc giao tiền chuyển nhượng đất cho ông T để giao cho bà D mà ông là người trực tiếp giao tiền chuyển nhượng đất cho bà D. Đồng thời, ông T cũng không thừa nhận có việc nhận tiền từ ông A để giao lại cho bà Phạm Thị D, quá trình giải quyết vụ án bà D không có chứng cứ chứng minh việc bà chỉ nhận số tiền 426.000.000 đồng từ ông T. Ngoài ra, bà D cho rằng bà nhờ ông Phan Thanh T là chú bà con của bà đóng lãi cho ông A 126.000.000 đồng nhưng không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện có đóng số tiền lãi này. Mặc khác, ông A và ông T đều không thừa nhận có sự việc trên, trong vụ án này bà Phạm Thị D không cung cấp được chứng cứ chứng minh có việc bà thanh toán tiền lãi suất cho ông A được 07 lần với tổng cộng số tiền 126.000.000 đồng.

[2.2] Đối với lời trình bày của bà Phạm Thị D cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông A vô hiệu do thời gian sử dụng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hết hạn vào năm 2019, nhưng đến năm 2022 mới làm hợp đồng là vi phạm pháp luật đất đai do không còn đối tượng chuyển nhượng. Xét thấy, nguồn gốc phân đất đang có tranh chấp là của bà D nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn B vào năm 2022, diện tích 3.085,1m², đến ngày 17/10/2022, bà D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi biến động thay đổi trang 4, do đó thời hạn sử dụng đất được xác lập lại kể từ ngày bà D được cấp giấy chứng nhận, nên việc bà D trình bày đối tượng chuyển nhượng đã hết hạn và không tồn tại là không có căn cứ pháp luật.

[2.3] Mặc khác, sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 29/12/2022, bà D đã giao đất cho ông A được toàn quyền sử dụng đất. Vào năm 2023, ông A có trồng 30 cây dừa trên đất tranh chấp. Sau khi Tòa án thụ lý thì bà D đã nhổ 10 cây dừa của ông A đem về nhà của bà D. Sự việc bà D nhổ khoảng 10 cây dừa của ông A đã được bà D thừa nhận tại biên bản làm việc đề ngày 01/12/2023 của Công an thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (Nay là Công an xã V, tỉnh Cà Mau). Điều này cho thấy bà D đã giao đất tranh chấp cho ông A là có diễn ra trên thực tế. Ngoài ra, ông A đang quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất của thửa đất tranh chấp là dựa trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 29/12/2022 để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Bản án sơ thẩm tuyên, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Á đối với bà Phạm Thị Diệu .1 Buộc bà D có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời 01 căn nhà tạm diện tích 72,06m², có kết cấu cột cây gỗ địa phương, vách lá, mái lá, nền đất và 01 lối đi có chiều dài 37m, chiều ngang 1,2m từ lộ vào trong nhà tạm, lối đi tráng xi măng, diện tích 44,4m² gắn liền với diện tích đo đạc thực tế 3.071,6m² là có căn cứ. Tuy nhiên, sau khi xét xử án sơ thẩm căn nhà này đã bị sập, theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/6/2026 của Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau thì bà D tiếp tục cất 02 căn nhà khác trong đó có 01 căn nhà cấp 4, cây gỗ địa phương, theo biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất ngày 23/3/2026 của Phòng Kinh tế xã V, tỉnh Cà Mau thì căn nhà có chiều ngang 07m, chiều dài 10,55m, vách tol, máy lợp tol, cửa gỗ, cột, đoàn tay bằng cây gỗ địa phương; 01 căn nhà tạm có chiều ngang 3,8m, chiều dài 12,20m, lợp manh bờ phủ giấy dầu, vách manh bờ; cột, đoàn làm bằng tay cây gỗ địa phương, nền xi măng và các cây ăn trái bà D mới trồng gồm: 13 cây dừa, 05 cây so đũa, 11 cây mận, 02 cây bơ, 02 cây vú sữa, 01 cây nhãn, 01 cây dâu, 02 cây khế, 01 cây bưởi, 01 cây mai, 01 cây mận cầu, 04 cây bông giấy, 02 cây xoài, 02 cây ổi, 05 cây đu đủ (cho trái), 02 cây bạch đàn 01 bờ chuối. Xét thấy, bà Phạm Thị D tự ý cất nhà, trồng cây khi vụ án đang trong quá trình xem xét giải quyết, là nhà tạm, cây mới trồng có thể thu hoạch, di dời. Do đó, Hội đồng xét xử có điều chỉnh nội dung phần Quyết định Bản án sơ thẩm về việc buộc tự di dời nhà, lộ bê tông trả lại đất cho ông Á, bà D1, việc điều chỉnh không làm ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án nên không cần thiết sửa án sơ thẩm.

[4] Hội đồng xét xử xét thấy, án sơ thẩm đã xem xét, đánh giá chứng cứ đầy đủ, khách quan không có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo yêu cầu huỷ án sơ thẩm của nguyên đơn bà Phạm Thị Diệu .1 Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận toàn bộ.

[5] Án phí phúc thẩm nguyên đơn bà Phạm Thị D phải chịu theo quy định của pháp luật.

[6] Các quyết định khác của án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị D; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 34/2026/DS-ST ngày 05/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Diệu đối V1 ông Nguyễn Văn A về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế là 3.071,6m², đất trồng lúa, thuộc thửa số 32, tờ bản đồ số 53; tọa lạc tại ấp T, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (Nay là ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau) giữa bà Phạm Thị D với ông Nguyễn Văn A lập ngày 29/12/2022 vô hiệu do giả tạo che dấu giao dịch vay tiền; bà Phạm Thị D yêu cầu ông Nguyễn Văn A trả lại cho bà Phạm Thị D giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 820724 (Số vào sổ cấp GCN: CS 19830) do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất huyện V (Nay là Chi nhánh Văn phòng Đ) chỉnh lý sang cho bà Phạm Thị D vào ngày 17/10/2022 và đồng ý thanh toán cho ông Nguyễn Văn A số tiền vốn sau khi đã đối trừ số tiền lãi suất vào số tiền vốn còn nợ lại số tiền là 350.145.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn A đối với bà Phạm Thị D về việc ông Nguyễn Văn A yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn A và bà Phạm Thị D được xác lập ngày 29/12/2022, diện tích đo đạc thực tế 3.071,6m², đất trồng lúa, thuộc thửa số 32, tờ bản đồ số 53; tọa lạc ấp T, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (Nay là ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau) và yêu cầu bà Phạm Thị Diệu P tháo dỡ, di dời căn nhà tạm và đường đal gắn liền với diện tích đo đạc thực tế 3.071,6m², đất trồng lúa, thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 53 để giao trả diện tích đo đạc thực tế 3.071,6m², thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 53 cho ông Nguyễn Văn A và bà Lê Thị Diễm .2

3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 29/12/2022 giữa bên chuyển nhượng bà Phạm Thị D với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn A, diện tích đo đạc thực tế 3.071,6m², đất trồng lúa, thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 53; tọa lạc tại ấp T, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (Nay là ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau).

4. Buộc bà Phạm Thị D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 29/12/2022 giữa bà Phạm Thị D với ông Nguyễn Văn A, diện tích đo đạc thực tế 3.071,6m², đất trồng lúa, thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 53; tọa lạc tại ấp T, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (Nay là ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau).

5. Công nhận diện tích đo đạc thực tế 3.071,6m², đất trồng lúa, thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 53; tọa lạc tại ấp T, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (Nay là ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau) thuộc quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn A và bà Lê Thị Diễm T1 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 29/12/2022 giữa bà Phạm Thị D với ông Nguyễn Văn A, có vị trí và số đo như sau:

- Hướng Đông giáp đất đường bên tông có số đo 5,65m + 3,51m;

- Hướng Tây giáp đất ông Lê Văn B đang sử dụng, có số đo 41,16m + 19,93m.
- Hướng Nam giáp kênh H, có số đo 1m, 3,76m, 14,19m, 11,98m, 17,90m, 23,85m, 23,35m, 12,78m.
- Hướng Bắc giáp đất ông Lê Văn B đang sử dụng, có số đo 12,86m, 7,86m, 67,92m.

6. Buộc bà Phạm Thị D có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời 01 căn nhà cấp 4, cây gỗ địa phương, có chiều ngang 07m, chiều dài 10,55m, vách tol, máy lợp tol, cửa gỗ, cột, đoàn tay bằng cây gỗ địa phương; 01 căn nhà tạm có chiều ngang 3,8m, chiều dài 12,20m, lợp manh bờ phủ giấy dầu, vách manh bờ; cột, đoàn tay làm bằng tay cây gỗ địa phương, nền xi măng; lối đi tráng xi măng, diện tích 44,4m² gắn liền với diện tích đo đạc thực tế 3.071,6m², thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại ấp T, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (Nay là ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau). Buộc bà D thu hoạch, di dời và các cây ăn trái bà D mới trồng gồm: 13 cây dừa, 05 cây so đũa, 11 cây mận, 02 cây bơ, 02 cây vú sữa, 01 cây nhãn, 01 cây dâu, 02 cây khế, 01 cây bưởi, 01 cây mai, 01 cây mần cầu, 04 cây bông giấy, 02 cây xoài, 02 cây ổi, 05 cây đu đủ (cho trái), 02 cây bạch đàn, 01 bờ chuối.

7. Buộc bà Phạm Thị D có nghĩa vụ giao trả cho ông Nguyễn Văn A và bà Lê Thị D1 diện tích đo đạc thực tế 3.071,6m², thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 53; tọa lạc tại ấp T, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (Nay là ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau) có vị trí và số đo như sau:

- Hướng Đông giáp đất đường bên sông có số đo 5,65m + 3,51m;
- Hướng Tây giáp đất ông Lê Văn B đang sử dụng, có số đo 41,16m + 19,93m.
- Hướng Nam giáp kênh H, có số đo 1m, 3,76m, 14,19m, 11,98m, 17,90m, 23,85m, 23,35m, 12,78m.
- Hướng Bắc giáp đất ông Lê Văn B đang sử dụng, có số đo 12,86m, 7,86m, 67,92m.

8. Ông Nguyễn Văn A và bà Lê Thị D1 được quyền đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đo đạc thực tế 3.071,6m², thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 53; tọa lạc tại ấp T, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (Nay là ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau) có vị trí và số đo như trên theo quy định pháp luật.

9. Về chi phí tố tụng: Bà Phạm Thị D phải chịu 6.560.977 đồng (Sáu triệu năm trăm sáu mươi nghìn chín trăm bảy mươi bảy đồng). Ông Nguyễn Văn A đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 6.560.977 đồng (Sáu triệu năm trăm sáu mươi nghìn chín trăm bảy mươi bảy đồng). Bà Phạm Thị D phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn A số tiền 6.560.977 đồng (Sáu triệu năm trăm sáu mươi nghìn chín trăm bảy mươi bảy đồng).

10. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị D phải chịu 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Bà Phạm Thị D đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003750 ngày 06/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 - Cà Mau, tỉnh Cà Mau) được chuyển thu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Bà Phạm Thị Diệu C phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Ông Nguyễn Văn A không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Ông Nguyễn Văn A đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004397 ngày 30/11/2023 và Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004754 ngày 25/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 - Cà Mau, tỉnh Cà Mau) được hoàn lại.

11. Án phí dân sự phúc thẩm nguyên đơn bà Phạm Thị D phải chịu 300.000 đồng. Đã qua bà D có dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm số 0005940 ngày 05/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được chuyển sang thu.

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 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 của Luật Thi hành án dân sự.

12. 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 7 - Cà Mau;
- Phòng THADS Khu vực 7 - 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 A Đam

