

Bản án số: 301/2026/DS-PT

Ngày 01 - 4 - 2026

V/v Tranh chấp 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

Ông Lê Phan Công Trí

- 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: Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 01 tháng 4 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: 37/2026/TLPT-DS ngày 23 tháng 01 năm 2026 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 405/2025/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Cà Mau bị kháng cáo.

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1968. Căn cước công dân số: 096068004600 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn:

1/ Ông Trịnh Văn M, sinh năm 1953 (có mặt);

2/ Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1954 (vắng mặt);

3/ Bà Trịnh Trúc L, sinh năm 1976.

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông M: Bà Nguyễn Thị T1 – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh C (có mặt).

Địa chỉ: Số F, đường P, phường T, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Trịnh Văn V (vắng mặt);

2/ Ông Trịnh Văn Đ, sinh năm 1980 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau. *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ:* Ông Trịnh Thanh L1 – Luật sư của Văn phòng luật sư Trịnh Thanh L1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh C (có mặt).

Địa chỉ: Số I, đường H, phường T, tỉnh Cà Mau.

3/ Ông Trịnh Văn B (vắng mặt);

4/ Bà Trịnh Thị K1 (Trịnh Thị N) (vắng mặt);

5/ Bà Trịnh Thị A (Trịnh Tuyết A1), sinh năm 1988 (có mặt);

6/ Ông Trịnh Văn T2 (vắng mặt);

7/ Bà Lê Thị N1, sinh năm 1968 (vắng mặt);

8/ Bà Nguyễn Việt Q, sinh năm 1992 (vắng mặt);

9/ Bà Nguyễn Văn C, sinh năm 1995 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau.

10/ Ông Trương Thanh Q1, sinh năm 1985 (có đơn xin vắng mặt);

11/ Bà Lê Thị Hồng H, sinh năm 1987 (có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã T, tỉnh Cà Mau.

Người kháng cáo: Ông Trịnh Văn M là bị đơn và ông Trịnh Văn Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 29/4/2025 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 28/7/2025, lời trình bày của nguyên đơn có tại hồ sơ và tại phiên tòa, thể hiện:

Nguồn gốc đất vào ngày 21/01/2001 vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông V và bà V1 (đã chết) diện tích đất ngang mặt tiền phía bên trong giáp Lộ nhựa (Rạch R - R) ngang 24 mét X dài 33 mét + ngang mặt tiền phía bên ngoài giáp Lộ nhựa (Rạch R - R) ngang 24 mét X dài 03 mét – đất tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau (Nay là ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau), với giá 02 lượng vàng 24k, việc chuyển nhượng có lập giấy tay “Tờ giao kèo sang đất có xác nhận ngày 21/01/2001”, việc chuyển nhượng đã hoàn thành xong nghĩa vụ với nhau, nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất (QSDĐ). Vợ chồng ông T đã trực tiếp quản lý và sử dụng toàn bộ phần đất chuyển nhượng ổn định cho đến năm 2023 thì phát sinh tranh chấp ranh đất với vợ chồng ông M và bà L.

Lý do tranh chấp với gia đình ông M: Gia đình ông M tự ý lấn chiếm phần đất của gia đình ông T với diện tích đất theo đo đạc thực tế 143,8 m² (tại thửa đất số 3 theo bản vẽ) và xây cất nhà tạm ở trên đất vào tháng 4/2023, sự việc tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân (UBND) xã hoà giải, nhưng không thành.

Lý do tranh chấp với ông Đ: Quá trình Tòa án thụ lý giải quyết tranh chấp ranh đất giữa ông T với gia đình ông M thì ông Đ cho rằng toàn bộ phần đất gia đình ông T quản lý và sử dụng là cổ đất chứ không phải chuyển nhượng và có yêu cầu Tòa án chuộc lại đất, nên phát sinh tranh chấp. Trên cơ sở đó, ông T đã có đơn khởi kiện bổ sung để yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐCNQSDĐ) được xác lập giữa vợ chồng ông T với vợ chồng ông V.

Nay ông T yêu cầu: Buộc ông M, bà K, bà L tháo dỡ nhà, tài sản và công trình trên đất trả lại toàn bộ phần đất tranh chấp diện tích theo đo đạc thực tế 143,8 m² tại thửa số 3 theo bản vẽ. Yêu cầu Toà án công nhận HĐCNQSDĐ được xác lập tại “Tờ giao kèo sang đất có xác nhận ngày 21/01/2001” đối với phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 731,6 m² tại các thửa 1, 2, 3 theo bản vẽ; không đồng ý trước toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Đ.

+ Toàn bộ tiền chi phí tố tụng 6.991.000 đồng xác định tự nguyện chịu.

- LỜI TRÌNH BÀY CỦA BỊ ĐƠN ông Trịnh Văn M có tại hồ sơ và tại phiên toà, thể hiện:

Nguồn gốc đất của cha tên Trịnh Văn X (đã chết) và mẹ tên Nguyễn Thị H1 (đã chết) cho ông M tổng diện tích đất khoảng 7,6 công đất tầm lớn vào năm 1976 – đất tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau (Nay là ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau). Cùng năm 1976 ông X mượn lại 03 công đất lớn chuyển nhượng cho ông Trần Văn C1, diện tích còn lại để trống, đến năm 2001 ông M về ở trên đất và được nhà nước tặng nhà tình nghĩa. Toàn bộ phần đất cho đến nay gia đình ông M chưa cấp (QSDĐ). Quá trình quản lý sử dụng đất thì phát sinh tranh chấp với ông Trương Văn H2 (đã chết) diện tích đất tranh chấp là 1.345,6 m², sự việc tranh chấp đã được giải quyết tại Bản án số: 14/2018/DS-ST ngày 27/02/2018 của Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau với nội dung xác định phần đất 1.200,7 m² là đất của ông H2 và buộc gia đình ông M giao đất, xác định phần đất 144,9 m² (theo sơ đồ là 130,8 m² (ngang tiền hậu 6,3 mét X dài 02 cạnh là 23 mét)) là đất của gia đình ông M, bản án đã có hiệu lực pháp luật và đã tổ chức thi hành án vận động ông M lấy phần đất giao theo bản án, chứ thực tế ông M không đồng ý. Đối với phần đất chồng lấn với các con ông H2 thì cho đến nay chưa có yêu cầu tranh chấp gì.

Lý do tranh chấp với ông T: Phần đất tranh chấp là nằm trong phạm vi đất ông M được giao theo bản án, chứ không lấn qua phần đất của gia đình ông T, phần đất tranh chấp gia đình cất nhà cây gỗ địa phương vào năm 2023, sự việc tranh chấp đã được U, nhưng không thành. Nay ông M không đồng ý trước toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

* Trợ giúp viên pháp lý bà Nguyễn Thị T1, phát biểu tranh tụng tại phiên toà:

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 175 Bộ luật dân sự (BLDS) bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, với các căn cứ sau:

Thứ nhất, bản án số: 14/2018/DS-ST ngày 27/02/2018 của Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau có hiệu lực và đã thi hành xong, theo bản án xác định ông M được quản lý và sử dụng phần đất 144,9 m², phần đất có tranh chấp là nằm trong diện tích đất này.

Thứ hai, bản án có ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông M vì việc xét xử vắng mặt ông M, nên ông M không biết được kết quả xét xử, năm 2022 ông M đã có đơn gửi đến Toà án nhân dân tối cao để yêu cầu xem xét lại bản án (đã được chuyển đến Toà án nhân dân cấp cao theo công văn số 3467 ngày 27/10/2022), đến nay chưa được giải quyết.

Thứ ba, theo lời trình bày của ông Đ và ông T thì diện tích đất tranh chấp có

mâu thuẫn.

Thứ tư, tờ giao kèo có nhiều điểm bất hợp lý, thời điểm ký kết giấy tờ thì ông V đang chấp hành án, tờ giao kèo ông T2 và các con ông V và bà V1 không có ký, đồng thời những người này cũng xác định là cổ đất chứ không phải chuyển nhượng, ông T xác định có một số người bàn cận tham gia nhưng cũng không có ký tên.

Thứ năm, thực tế ông T và người làm chứng có quan hệ bà con ruột.

Thứ sáu, yêu cầu xem xét giá thực tế tại thời điểm chuyển nhượng vì đất chuyển nhượng 01 công đất mà giá đến 20 chỉ vàng 24k.

Thứ bảy, đề nghị xem xét miễn án phí cho vợ chồng ông M (nếu phải nộp).

- Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 17/6/2025, lời trình bày của ông Đ, ông T2, bà K1, ông B có tại hồ sơ, thể hiện:

Ông M và ông V là anh em ruột. Ông Đ con ruột của ông V và bà V1 (chết năm 2006). Cha mẹ bà V1 đều đã chết, bà V1 không có cha mẹ con nuôi. Các con của ông V và bà V1 gồm có 04 người: Trịnh Văn B, Trịnh Văn Đ, Trịnh Thị K1, Trịnh Thị A.

Nguồn gốc đất tranh chấp giữa ông T và ông M là của ông M được cha mẹ tặng cho theo như lời trình bày của ông M là đúng. Năm 1976 ông V được ông Mai N2 lại phần đất diện tích khoảng 03 đến 04 công tầm lớn với giá 40 gia lúa, việc chuyển nhượng không có lập giấy tờ gì. Gia đình quản lý và sử dụng đất ổn định cho đến trước năm 2000, do gia đình nợ tiền hụi của ông T, nên mới cổ cho ông T diện tích đất ngang 18 mét X dài 36 mét với giá 08 chỉ vàng 24k (việc cổ đất có lập giấy tay trực tiếp giữa ông T với bà V1 giao cho ông T giữ). Thời gian sau, đến năm 2001 thì ông T tự ý lập “Giấy tay sang đất” đưa cho cha và mẹ ông Đ ký (thời điểm này ông V đang chấp hành án, ông T đem giấy đến thăm gặp trực tiếp để nhờ ký), ông Đ xác định cha mẹ ông có ký tên, còn ông T2 và tất cả anh chị em của ông Đ đều không có ký tên vào giấy sang nhượng đất. Ông Đ xác định “Giấy sang đất do ông T cung cấp” là giả tạo để che giấu hợp đồng cổ đất trước đây ký kết giữa ông T và bà V1. Từ trước đến giờ không có yêu cầu tranh chấp với ông T là vì chưa có điều kiện chuộc đất. Cha mẹ trước giờ là người biết chữ và có đầy đủ năng lực hành vi dân sự.

Lý do tranh chấp: Đất là đất cổ có diện tích ngang 18 mét, nhưng ông T lập “Giấy sang đất” thể hiện ngang 24 mét và không cho chuộc lại đất, nên mới phát sinh tranh chấp với gia đình ông M và gia đình ông Đ. Phần đất tranh chấp ranh đất giữa ông T và ông M không nằm trong đất của gia đình ông Đ cổ cho ông T.

Nay ông Đ đại diện cho gia đình xác định ông T không có quyền khởi kiện tranh chấp đất (vì đất là của gia đình ông Đ), yêu cầu Toà án tuyên bố “Tờ giao kèo sang đất có xác nhận ngày 21/01/2001” là vô hiệu do giả tạo, buộc gia đình ông T trả diện tích đất theo đo đạc thực tế 286,3 m² tại các thửa 1, 2 theo bản vẽ, đồng ý đại diện cho gia đình có trách nhiệm trả lại 08 chỉ vàng 24k.

- Lời trình bày của bà A, ông T2, bà K1, ông B có tại hồ sơ và tại phiên toà, thể hiện: Thống nhất với toàn bộ lời trình bày, ý kiến và yêu cầu của ông Đ.

- Đối với các đương sự và người tham gia tố tụng khác: Tòa án đã triệu tập hợp lệ để tham gia phiên họp kiểm tra giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và 02 lần để xét xử, nhưng đều vắng mặt không rõ lý do, không có ý kiến và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì phản đối với yêu cầu của các đương sự trong vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 405/2025/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Cà Mau quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T.

+ Buộc ông Trịnh Văn M, bà Nguyễn Thị K và bà Trịnh Trúc L tháo dỡ, di dời nhà và công trình trả phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế 143,8 m² (tại thửa 3 theo bản vẽ) – đất tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau.

+ Công nhận HĐCNQSDĐ được xác lập tại “Tờ giao kèo sang đất có xác nhận ngày 21/01/2001” được ký kết giữa ông Nguyễn Văn T với ông Trịnh Văn V và bà Tô Kim V1 đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 731,6 m² tại các thửa 1, 2, 3 theo bản vẽ – loại đất trồng cây lâu năm – đất tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau là có hiệu lực pháp luật.

Các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực lại HĐCNQSDĐ. Ông Nguyễn Văn T được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục xin cấp GCNQSDĐ đối với phần đất theo HĐCNQSDĐ được công nhận nêu trên theo quy định của pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trịnh Văn Đ. Về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cổ đất được xác lập tại “Tờ giao kèo sang đất có xác nhận ngày 21/01/2001” là vô hiệu và yêu cầu gia đình ông Nguyễn Văn T trả diện tích đất theo đo đạc thực tế 286,3 m² tại các thửa 1, 2 theo bản vẽ.

(Có bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 23/7/2025 của Công ty Cổ phần K2 thể hiện diện tích, vị trí, mốc giới cụ thể của các phần đất tranh chấp (kèm theo).

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

Ngày 31/12/2025, bị đơn ông Trịnh Văn M kháng cáo yêu cầu huỷ một phần bản án sơ thẩm do ông Nguyễn Văn T không có quyền khởi kiện; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trịnh Văn Đ kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm, tuyên bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/01/2001, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông, huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/01/2001 nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Trịnh Văn M giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và yêu cầu huỷ một phần bản án sơ thẩm, bởi lẽ: ông Nguyễn Văn T không có quyền khởi kiện do không có căn cứ chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/01/2001,

giữa ông Trịnh Văn V, bà Tô Kim V1 với ông Nguyễn Văn T vì thời điểm thời điểm năm 2001 ông V đi chấp hành án phạt tù, không có mặt tại địa phương. Tờ giao kèo chuyển nhượng đất có ông Trịnh Văn T2 chứng kiến đồng ý cho chuyển nhượng đất, tuy nhiên tại đơn xin xét xử vắng mặt ông T2 cho rằng chỉ cầm cố diện tích ngang 18m, dài 36m với giá 08 chỉ vàng 24k. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T cho rằng tờ giao kèo sang đất có ghi tên bàn cận, kế cận, nhưng họ không tham dự, không có ký tên và thực tế họ không có giáp ranh đất với ông T. Ngoài ra, giá đất thực tế tại thời điểm chuyển nhượng không đến 20 chỉ vàng/01 công tầm lớn, nhưng ông T nhận chuyển nhượng 731,6m² đất mà giá đến 20 chỉ vàng 24k là không hợp lý.

Bản án số: 14/2018/DS-ST ngày 27/02/2018, của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông M vì việc xét xử vắng mặt ông M, nên ông M không biết được kết quả xét xử, năm 2022 ông M đã có đơn gửi đến Tòa án nhân dân tối cao để yêu cầu xem xét lại bản án (đã được chuyển đến Tòa án nhân dân cấp cao theo công văn số: 3467 ngày 27/10/2022), đến nay chưa được giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trịnh Văn Đ giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, bởi lẽ: Giấy giao kèo sang đất ngày 21/01/2001, thể hiện có 04 người con của ông V, bà V1 ký tên nhưng trên thực tế những người này không có ký tên vào tờ giao kèo, nên giấy giao kèo sang đất có dấu hiệu lừa dối. Mặt khác, về giá trị phần đất, ông T chỉ nhận chuyển nhượng diện tích đất 731,6m² nhưng lại ghi giá chuyển nhượng đến 20 chỉ vàng 24k là không hợp lý, vì thời điểm năm 2001 giá trị đất vị trí này chỉ từ 4 đến 4,5 chỉ vàng/01 công. Đối với việc nguyên đơn cho rằng bà V1 và ông Đ có dẫn ông đến trại giam để cho ông V ký tên là không phù hợp, vì khi vào trại giam ký tên thì phải tuân thủ nghiêm ngặt quy định của Trại giam. Ngoài ra, nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp hiện nguyên đơn đang quản lý trồng bạch đàn, tràm nhưng trên thực tế ông Đ quản lý và nuôi tôm; việc nguyên đơn cho rằng tờ giao kèo là thỏa thuận 02 bên nhưng thời điểm thỏa thuận ông V đang chấp hành án phạt tù. Do đó, tờ giao kèo có dấu hiệu gian dối ngay từ đầu, nên Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng khoản 1 Điều 192 Bộ luật dân sự công nhận hợp đồng là chưa đủ điều kiện. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử cho tạm ngừng phiên tòa để giám định chữ viết 04 anh em ông Đ và xác minh thu thập chứng cứ làm rõ quá trình sử dụng đất.

Nguyên đơn Nguyễn Văn T trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý với căn cứ kháng cáo của bị đơn. Bởi lẽ, vào ngày 21/01/2001 vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông V và bà V1 (đã chết) diện tích đất ngang mặt tiền phía bên trong giáp Lộ nhựa (Rạch R - R) ngang 24 mét x dài 33 mét + ngang mặt tiền phía bên ngoài giáp Lộ nhựa (Rạch R - R) ngang 24 mét x dài 03 mét – đất tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau (Nay là ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau), với giá 02 lượng vàng 24k, việc chuyển nhượng có lập giấy tay “Tờ giao kèo sang đất có xác nhận ngày 21/01/2001”, việc chuyển nhượng đã hoàn thành xong nghĩa vụ với nhau, nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng ông đã có đăng ký kê khai đất, đã được đăng ký tại thửa đất số 257, tờ bản đồ số 11, diện tích 783,9m². Đối với phần đất của ông M trước đây khi

đo đạt giải quyết tranh chấp giữa ông M với ông Trương Văn H2 và thể tại Bản án số: 14/2028/DS-ST ngày 27/02/2018, tuyên ông M, bà K được quản lý, sử dụng phần đất 144,9m², phía đông giáp ranh với ông Nguyễn Văn T chiều dài 23m. Cho thấy, ngoài phần đất trên ông M không có phần đất nào tại vị trí tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Văn Đ cho rằng ông V, bà V1 chỉ cầm cố đất, không có sang bán cho ông T là không đúng, do ông không có làm hợp đồng cầm cố đất đối với ông V, bà V1, thực tế ông có nhận chuyển nhượng đất, có lập hợp đồng giao kèo có ông V, bà V1 ký tên và ông đã giao vàng, nhận đất sử dụng. Do đó, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông V.

- 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 ông Trịnh Văn M và ông Trịnh Văn Đ, giữ nguyên bản án dân sự 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 các bị đơn ông Trịnh Văn M và ông Trịnh Văn Đen N3 trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về tố tụng: Tại phiên tòa Ông T, ông M, bà T1, ông Đ, bà A có mặt. Ông Q1, bà H có đề nghị xét xử vắng mặt. Các đương sự khác vắng mặt không rõ lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét nội dung, căn cứ kháng cáo của bị đơn ông Trịnh Văn M, qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo nội dung, quyết định của bản án số: 14/2018/DS-ST ngày 27/02/2018, của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau thể hiện: Buộc ông Trịnh Văn M và bà Nguyễn Thị K có nghĩa vụ trả cho ông H2 diện tích đất 1.200,7 m² và tuyên ông M và bà K được quản lý và sử dụng diện tích đất giáp lộ giao thông 6,3 mét (theo sơ đồ đo đạc có tổng diện 130,8 m²), Bản án đã được tổ chức thi hành theo hồ sơ thi hành án qua xem xét hồ sơ thi hành án thì ông M và bà K đã tự nguyện thi hành đối với bản án vào ngày 16/01/2020. Mặt khác, căn cứ vào bản mô tả, ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 02/11/2016 thì xác định thêm được khu đất tranh chấp

giữa ông M với ông Trương Văn H2 về hướng đông là giáp với đất ông T, tại thời điểm đo đạc đất khu đất tranh chấp giữa ông H2 với ông M thì có nhờ ông T ký giáp ranh cụ thể. Ngoài ra, tại phiên toà phúc thẩm ông Trịnh Văn M không có căn cứ chứng minh phần đất tranh chấp có diện tích 143,8m² là của ông, các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ thể hiện phần đất này nằm tại thửa 257, tờ bản đồ số 11 do ông T kê khai năm 2003. Cho thấy, ông M, bà L cất nhà trên phần đất tranh chấp nhưng không có căn cứ xác định chủ sở hữu, nên việc ông T yêu cầu khởi kiện buộc ông M, bà K và bà L có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời nhà, tài sản và công trình trả diện tích đất tranh chấp 143,8 m² là có căn cứ pháp luật. Do đó, ông M kháng cáo yêu cầu huỷ một phần bản án do ông T không có quyền khởi kiện là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Xét nội dung kháng cáo của ông Trịnh Văn Đ Hội đồng xét xử xét thấy: Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn có cung cấp “*Tờ giao kèo sang đất có xác nhận ngày 21/01/2001*”, diện tích đất chuyển nhượng cũng thể hiện rõ nằm giáp lộ giao thông phía trong là ngang 08 tầm x dài 11 tầm (tầm 03 mét), nên có căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp theo đặc thực tế là 731,6 m² tại các thửa 1, 2, 3 theo bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 23/7/2025 là diện tích đất được ghi nhận tại hợp đồng. Mặc khác, quá trình giải quyết vụ án ông Đ xác định giấy tay sang đất ngày 21/01/2001, có cha mẹ ông là ông V và bà V1 ký tên, nhưng anh chị em ông không có ký tên nên đây là hợp đồng chuyển nhượng giả tạo để che dấu hợp đồng cố đất.

Mặc khác, hợp đồng giao kèo chuyển nhượng đất ngày 21/01/2001 được lập vào thời điểm ông V, bà V1 là chủ của phần đất tranh chấp còn sống, minh mẫn có đủ năng lực hành vi dân sự, và theo lời trình bày của người làm chứng ông Nguyễn Văn C2 tại biên bản lấy lời khai ngày 13/10/2025 của Toà án nhân dân Khu vực 3 – Cà Mau thể hiện ông C2 có xem qua tờ giao kèo mới ký xác nhận, ông V, bà V1 ký tên chuyển nhượng cho ông T là sự tự nguyện thoả thuận giữa ông V, bà V1 với ông T chứ không có cầm cố.

Xét thấy, tuy hợp đồng được lập trong thời gian ông V đang chấp hành án nhưng ông Đ thừa nhận là ông V, bà V1 có ký tên vào hợp đồng có người làm chứng, có xác nhận của chính quyền áp sở tại. Từ đó cho thấy, có căn cứ chứng minh hợp đồng này ông V, bà V1 tự nguyện ký tại thời điểm minh mẫn, có đủ năng lực hành vi dân sự, ông T đã giao vàng cho bà V1, ông V và đã giao đất cho ông T quản lý sử dụng. Cụ thể sau khi nhận đất, ông T đăng ký kê khai đất từ năm 2003 đến nay không có tranh chấp, việc ông Đ cho rằng tờ giao kèo có dấu hiệu giả tạo, chỉ là hợp đồng cầm cố nhưng không có căn cứ chứng minh, nên việc ông Đ yêu cầu giám định chữ viết của các anh em ông Đ trong hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 21/01/2001 là không cần thiết. Từ những căn cứ nêu trên, Bản án sơ thẩm áp dụng khoản 1, Điều 192 công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/01/2001 cho ông T là có căn cứ. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Văn Đ.

[5] Với những phân tích trên, xét thấy bản án sơ thẩm nhận định và quyết định phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án. Do đó, không chấp nhận kháng cáo

của bị đơn ông Trịnh Văn M và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Văn Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Trịnh Văn M được miễn do là người cao tuổi theo quy định của pháp luật. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Văn Đ phải chịu theo quy định của pháp luật.

[7] 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 bị đơn ông Trịnh Văn M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Văn Đ; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 405/2025/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T.

- Buộc ông Trịnh Văn M, bà Nguyễn Thị K và bà Trịnh Trúc L tháo dỡ, di dời nhà và công trình trả phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế 143,8 m² (tại thửa 3 theo bản vẽ) – đất tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau.

- Công nhận HĐCNQSDĐ được xác lập tại “Tờ giao kèo sang đất có xác nhận ngày 21/01/2001” được ký kết giữa ông Nguyễn Văn T với ông Trịnh Văn V và bà Tô Kim V1 đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 731,6 m² tại các thửa 1, 2, 3 theo bản vẽ – loại đất trồng cây lâu năm – đất tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau là có hiệu lực pháp luật.

- Các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực lại HĐCNQSDĐ. Ông Nguyễn Văn T được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục xin cấp GCNQSDĐ đối với phần đất theo HĐCNQSDĐ được công nhận nêu trên theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trịnh Văn Đ. Về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cổ đất được xác lập tại “Tờ giao kèo sang đất có xác nhận ngày 21/01/2001” là vô hiệu và yêu cầu gia đình ông Nguyễn Văn T trả diện tích đất theo đo đạc thực tế 286,3 m² tại các thửa 1, 2 theo bản vẽ.

(Có bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 23/7/2025 của Công ty Cổ phần K2 thể hiện diện tích, vị trí, mốc giới cụ thể của các phần đất tranh chấp (kèm theo).

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí; hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0005572 ngày 06 tháng 5 năm 2025 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau (Nay là Thi hành án dân sự tỉnh C).

- Ông Trịnh Văn Đ phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0011675 ngày 26 tháng 8 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau, ông Trịnh Văn Đ đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Trịnh Văn M và bà Nguyễn Thị K được miễn án phí.

- Bà Trịnh Trúc L phải chịu án phí không có giá ngạch là 100.000 đồng.

4. Chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn T tự nguyện chịu toàn bộ số tiền 6.991.000 đồng (đã nộp và thực hiện xong).

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bị đơn ông Trịnh Văn M được miễn do là người cao tuổi. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Văn Đ phải chịu 300.000 đồng. Đã qua ông Trịnh Văn Đ có dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí 0007463 ngày 31/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được chuyển thu.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định Điều 2 Luật 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.

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.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Cà Mau;
- Phòng THADS Khu vực 3 – 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