

Bản án số: 467/2026/DS-PT

Ngày: 10 - 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: Bà Nguyễn Thị Hiền

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn A Đam

Bà Giang Thị Cẩm Thúy

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Xuân Thũy là 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 Điện - Kiểm sát viên.

Ngày 10 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: 201/2026/TLPT-DS ngày 08 tháng 5 năm 2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2026/DS-ST ngày 18 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 347/2026/QĐ-PT ngày 19 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Mỹ Đ, sinh ngày 19/8/1981 (có mặt).

Số CCCD: 095181006749, cấp ngày 02/7/2021.

Địa chỉ: Ấp A, xã P, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Đ1, sinh ngày 01/01/1970 (có mặt).

Số CCCD: 095170002884, cấp ngày 02/7/2021.

2. Ông Lê Văn V, sinh ngày 01/01/1966 (có mặt).

Số CCCD: 095066003596, cấp ngày 02/7/2021.

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã P, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Phan Nhựt D, sinh ngày 29/05/2003. Căn cước công dân: 095203001662, cấp ngày 11/6/2023. Địa chỉ: Ấp A, xã P, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

- Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Đ1 và ông Lê Văn V, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn trình bày:

Bà Trần Mỹ Đ và chồng tên Phan Văn Đ2 (Đã chết ngày 21/4/2021) có tạo lập được một phần đất có diện tích 6.966,1m², đất nuôi trồng thủy sản, thửa đất số 685, tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp A, xã P, tỉnh Cà Mau). Vợ chồng bà Đ đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy chứng nhận). Sau khi chồng chết, nhằm tạo điều kiện lo cho con ăn học nên bà Đ đã cõ toàn bộ diện tích đất cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Đ1 và ông Lê Văn V. Hai bên có lập Tờ cõ đất viết tay đề ngày 30/12/2021 có nội dung: Bà Đ cõ cho vợ chồng bà Đ1 phần đất 5 công 3 tầm cây với giá 220.000.000 đồng trong thời gian 03 năm tính từ ngày 30/12/2021 đến ngày 30/12/2024. Bà Đ đã nhận đủ số tiền 220.000.000 đồng và đã giao đất cho bà Đ1, ông V canh tác. Đồng thời, bà Đ cũng giao cho bà Đ1, ông V giữ bản gốc Giấy chứng nhận.

Phần đất bà Đ cõ cho bà Đ1, ông V nằm giáp ranh với phần đất khác của bà Đ1 và ông V nên đến năm 2023, bà Đ1 và ông V kêu bà Đ bán luôn phần đất cõ này cho ông bà với số tiền 328.600.000 đồng. Bà Đ nói nếu mua bán thì chưa chuyển tên được vì ông Đ2 đã chết, nhưng bà Đ1, ông V nói không sao, chừng nào làm thủ tục chuyển tên cũng được. Do khi còn sống, ông Đ2, bà Đ đã bán nhiều phần đất khác cho bà Đ1, ông V và lần nào cũng chuyển tên xong.

Bà Đ cõ đất sau đó chuyển qua thành chuyển nhượng đất cho bà Đ1, ông V với số tiền 328.600.000 đồng. Bà Đ có nhận tiền 03 lần với tổng số tiền là 290.000.000 đồng.

Trong năm 2024, bà Đ mượn lại bản gốc Giấy chứng nhận làm thủ tục thừa kế cho con trai tên D. Phan Nhựt D đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 504317 vào ngày 21/02/2024 tại thửa đất số 685, tờ bản đồ số 10 với diện tích 6.966,1m², đất nuôi trồng thủy sản. Bà Đ giao Giấy cho bà Đ1 ông V giữ.

Cũng trong năm 2024, bà Đ thông báo cho bà Đ1, ông V biết là không bán đất nữa, yêu cầu chuộc lại nhưng bà Đ1, ông V không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp. Do đó, bà Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án: Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Đ với bà Đ1, ông V vào ngày 24/10/2023 âm lịch là vô hiệu. Bà Đ đồng ý trả cho bà Đ1, ông V số tiền 290.000.000 đồng; buộc bà Đ1 ông V giao trả lại phần đất và khôi phục lại tình trạng ban đầu của thửa đất.

Vào ngày 10/02/2026, bà Đ có đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của thửa đất.

Trong quá trình tố tụng bị đơn ông Lê Văn V và bà Nguyễn Thị Đ1 trình bày:
Ngày 24/10/2023 âm lịch bà Trần Mỹ Đ có sang cho ông V, bà Đ1 một phần đất nêu trên với giá là 328.600.000đ. Bà Đ đã nhận số tiền là 290.000.000đ, phần còn lại khi nào làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà Đ1, ông V xong thì giao đủ số tiền còn lại. Tuy nhiên, bà Đ không thực hiện như cam kết. Đối với yêu

cầu khởi kiện của bà Đ, thì vợ chồng ông V bà Đ1 không đồng ý. Ông V, bà Đ1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, với lý do:

- Bà Đ đã chuyển nhượng đất cho ông V bà Đ1 và ông bà đã bàn bờ và canh tác từ năm 2021 đến nay nhưng phía bà Đ không phản đối. D biết việc mẹ mình sang bán đất, ngày 22/02/2024 D cùng với ông V, bà Đ1 đóng thuế, làm thủ tục để chuyển tên cho ông V bà Đ1, nhưng vì cán bộ kê phải làm thủ tục cho D đứng tên, sau đó mới chuyển sang tên ông V bà Đ1.

- Bị đơn sang đất đúng với giá thị trường, $62.000.000\text{đ}/01$ công tầm lớn x $6.966,1\text{m}^2$ (tương đương 5,375 công tầm lớn) = 328.600.000đ. Bà Đ đã nhận của bà Đ1, ông V số tiền là 290.000.000đ, còn lại số tiền 38.600.000đ khi nào chuyển tên cho bị đơn thì giao đủ. Bị đơn đã giao cho bà Đ hơn 2/3 số tiền sang nhượng.

- Mặc dù việc chuyển nhượng chỉ làm giấy tay, nhưng bà Đ và cháu D thống nhất việc bán đất cho ông V bà Đ1 và ông bà đã quản lý, sử dụng đất ổn định; bà Đ đã giao Giấy chứng nhận cho ông V bà Đ1 giữ (Giấy chứng nhận ông Đ2 đứng tên, sau đó giao Giấy chứng nhận đứng tên D).

Trong trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, buộc ông bà trả lại đất, thì bà Đ phải trả lại giá trị theo giá thị trường.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Phan Nhựt D trình bày:

Anh Duy là con ruột của bà Đ và ông Phan Văn Đ2. Sau khi ông Đ2 chết vào ngày 21/4/2021, gia đình bà Đ thống nhất lập thủ tục phân chia di sản thừa kế cho D thừa hưởng phần đất. Anh D1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 504317 vào ngày 21/02/2024 tại thửa đất số 685, tờ bản đồ số 10 với diện tích $6.966,1\text{m}^2$ đất nuôi trồng thủy sản. Sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh D1 đưa cho bà Đ giữ. Từ nhỏ đến nay, anh D1 đi học nên không có canh tác đất, vợ chồng bà Đ trực tiếp canh tác đất đến sau này bà Đ có đất cho bà Nguyễn Thị Đ1 và ông Lê Văn V. Trên danh nghĩa anh D1 là người hưởng thừa kế do ông Đ2 để lại nhưng bà Đ mới là người quản lý, sử dụng, để kiếm tiền nuôi con ăn học.

Anh D1 không biết về việc chuyển nhượng đất giữa bà Đ với bà Nguyễn Thị Đ1 và ông Lê Văn V, do đó anh đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện bà Đ. Anh D1 xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa cấp sơ thẩm và phúc thẩm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2026/DS-ST ngày 18 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Cà Mau đã quyết định:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Mỹ Đ đối với yêu cầu buộc vợ chồng ông Lê Văn V và bà Nguyễn Thị Đ1 phải khôi phục lại tình trạng ban đầu của thửa đất.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Mỹ Đ.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ với ông V, bà Đ1 xác lập bằng Giấy có đất vào ngày 30/12/2021 và Giấy tạm ứng vào ngày 24/10/2023 âm lịch đối với phần đất có diện tích $6.966,1\text{m}^2$ đất nuôi trồng thủy sản, tại thửa đất số 685, tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất ấp A, xã P, tỉnh Cà Mau là vô hiệu.

- Buộc bà Trần Mỹ Điền thanh T cho ông Lê Văn V và bà Nguyễn Thị Đ1 số tiền là 370.316.515 đồng, trong đó số tiền chuyển nhượng đất là 290.000.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại là 80.316.515 đồng.

- Buộc ông Lê Văn V và bà Nguyễn Thị Đ1 cùng có trách nhiệm trả cho bà Trần Mỹ Đ và anh Phan Nhựt D phần đất có diện tích 6.966,1m², tại thửa đất số 685, tờ bản đồ số 10 và trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Phan Nhựt D đứng tên.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thanh toán, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 30 tháng 3 năm 2026, bà Nguyễn Thị Đ1 và ông Lê Văn V, là bị đơn kháng cáo cùng nội dung: Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng (quyền sử dụng) đất giữa vợ chồng ông bà với bà Trần Mỹ Đ, phần đất có diện tích 6.966,1m², tại thửa số 685, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp A, xã P, tỉnh Cà Mau. Trong trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu, buộc ông bà trả lại đất, thì yêu cầu bà Đ phải hoàn trả giá trị đất theo giá thị trường tại thời điểm hiện tại.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Trần Mỹ Đ trình bày: Không đồng ý với kháng cáo của bị đơn. Vì lý do Phan Nhựt D muốn giữ lại phần đất; bà Đ nhận thấy bà có lỗi với bị đơn, bà Đ muốn chuộc lại phần đất với giá 95.000.000đ/01 công.

- Bị đơn trình bày: Yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ kháng cáo: bị đơn nhận sang đất của nguyên đơn theo giá thị trường 2.000.000đ/m², tương đương 62.000.000đ/01 công, tổng giá trị đất bằng 328.600.000đ, bị đơn đã giao gần 90% số tiền, còn lại 38.600.000đ khi nào chuyển sang tên bị đơn thì sẽ giao đủ tiền, bị đơn đã nhận đất từ năm 2021 và cải tạo đất, ban bờ để nhập chung vào phần đất của bị đơn; Phan Nhựt D biết việc bị đơn sang đất vì khi đến Ủy ban nhân dân xã làm thủ tục chuyển tên sang bà Đ1, ông V thì cán bộ nói do ông Đ2 chết nên D đứng tên sau đó chuyển tên từ D sang tên bị đơn, cho nên Giấy chứng nhận D đứng tên, sau đó bị đơn liên lạc kêu D về ký để sang tên cho bị đơn thì D trả lời bận học nên không về.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu:

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: Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo, 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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Đ1 và ông Lê Văn V nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn

[2.1] Liên quan đến tranh chấp là phần đất có diện tích 6.966,1m² thuộc thửa số 685, tờ bản đồ số 10, tọa lạc ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp A, xã P, tỉnh Cà Mau) do Phan Nhựt D đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp ngày 21/02/2024. Trước khi sang tên cho anh D thì ông Phan Văn Đ2 (là cha D) đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy chứng nhận). Ông Đ2 chết ngày 21/4/2021.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đ trình bày là không sang bán đất cho bị đơn mà chỉ cố đất, cho nên bà Đ yêu cầu chuộc lại đất.

Qua xem xét tài liệu hồ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn đều xác nhận: Ngày 30/12/2021, bà Trần Mỹ Đ cố cho vợ chồng ông Lê Văn V, bà Nguyễn Thị Đ1 toàn bộ phần đất, giá 220.000.000đ, thời hạn cố 03 năm; ông V bà Đ1 giao đủ tiền và nhận đất canh tác. Đến ngày 24/10/2023, hai bên thỏa thuận sang nhượng phần đất giá 328.600.000đ (2.000.000đ/m²), bà Đ1 ông V thanh toán cho bà Đ 290.000.000đ; toàn bộ hồ sơ tại cấp sơ thẩm (đơn khởi kiện, biên bản ghi lời khai, biên bản hòa giải, biên bản phiên tòa, bản án sơ thẩm...) bà Đ đều xác nhận có việc sang nhượng đất và tại Giấy tạm ứng lập ngày 24/10/2023 (âm lịch) có nội dung: *Tôi Trần Mỹ Đ có nhận của chế Nguyễn Thị Đ1 số tiền 50.000.000đ từ tiền sang đất cho chế Điện. Trước đó tôi có nhận 220.000.000đ. Vậy tính cả hai lần tôi nhận 270.000.000đ..., đến ngày 29/12/2023 nhận 20.000.000đ.* Do đó, nguyên đơn và bị đơn thực hiện giao dịch sang nhượng quyền sử dụng đất là thực tế có xảy ra.

[2.2] Xét về hình thức của hợp đồng sang nhượng: sang nhượng quyền sử dụng đất được bà Đ và ông V, bà Đ1 xác lập bằng “Giấy tạm ứng” lập ngày 23/10/2023 (âm lịch), Giấy tạm ứng thể hiện đầy đủ thỏa thuận về sang nhượng giữa hai bên nhưng không có công chứng, chứng thực. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự: *giao dịch dân sự vi phạm điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp: 1/ Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng vẫn bản không đúng quy định mà một bên hoặc các bên thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu công nhận hợp đồng thì Tòa án ra quyết định công nhận hợp đồng đó; 2/ Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu công nhận hợp đồng thì Tòa án ra quyết định công nhận hợp đồng đó.*

Đôi chiếu quy định tại Điều 129, bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn hơn 2/3 giá trị của hợp đồng; do đó, không bị vô hiệu vì không đảm bảo về hình thức.

[2.3] Xét về nội dung hợp đồng: Lý do nguyên đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng sang nhượng phần đất cho bị đơn là vì con của nguyên đơn (anh Phan Nhựt D) muốn giữ lại đất

[2.3.1] Qua ý kiến của nguyên đơn và yêu cầu của bị đơn, Hội đồng xét xử xem xét:

Bà Trần Mỹ Đ và ông Phan Văn Đ2 là vợ chồng, ông Đ2 chết năm 2021, phần đất có diện tích 6.966,1m² là tài sản chung của vợ chồng, bà Đ có quyền định đoạt phần đất, việc này đã được bà Đ xác nhận tại phiên tòa phúc thẩm. Quyền sử dụng đất là tài sản chung, cho nên ½ diện tích đất thuộc về bà Đ; bà Đ trình bày, ông Đ2 chết không để lại di chúc về việc phân chia di sản, vì vậy, ½ diện tích đất của ông Đ2 được chia cho hàng thừa kế thứ nhất của ông Đ2 là bà Đ và hai người con chung là anh Phan Nhựt D và cháu Phan Ái V1, sinh năm 2012; như vậy, trong diện tích đất 6.966,1m² thì bà Đ được quyền định đoạt gần 4.644m²; chỉ vì lý do ông Đ2 đứng tên, bà Đ không được quyền sang bán là không phù hợp, bởi lẽ, ông Đ2 chết, bà Đ nuôi hai con. Tại đơn khởi kiện, bà Đ nêu, sau khi chồng chết, vì cần tiền lo cho con ăn học nên bà có đất, sau đó sang bán cho bị đơn.

[2.3.2] Xét về mục đích sử dụng tiền sang đất, theo bà Đ xác nhận vì cần tiền lo cuộc sống và lo chi phí học đại học của anh D nên bà Đ bán phần đất; tại bản tự khai (bút lục 51) anh D trình bày: “... từ nhỏ đến nay tôi đi học, không canh tác; cha mẹ tôi trực tiếp canh tác, trên danh nghĩa tôi là người hưởng thừa kế, nhưng mẹ tôi mới là người quản lý, sử dụng để kiếm tiền nuôi tôi ăn học...”; như vậy, tiền sang nhượng phục vụ cho mục đích chung của gia đình; anh D cũng biết việc này. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn trình bày: bà Đ1 đến Ủy ban nhân dân xã L thủ tục sang tên cho ông V bà Đ1, cán bộ địa chính hướng dẫn phải làm thủ tục cho anh D đứng tên trước rồi sau đó chuyển tên sang cho ông V bà Đ1, sau khi anh D đứng tên thì bà Đ1 kêu anh D về ký tên để làm thủ tục chuyển tên cho vợ chồng ông V thì D nói bận học nên không về, cho nên bà Đ giao Giấy chứng nhận do anh D đứng tên cho bà Đ1 giữ, nội dung trình bày của bị đơn được bà Đ thừa nhận là có sự thật.

[2.3.3] Về giá trị đã thanh toán: Bà Đ xác nhận giá đất tại thời điểm hai bên giao dịch là phù hợp với giá thị trường. Vợ chồng ông V đã giao tiền sang nhượng gần 90% giá trị, chỉ còn lại 38.600.000đ, hai bên thỏa thuận khi nào nguyên đơn làm thủ tục cho bị đơn đứng tên Giấy chứng nhận thì bị đơn giao đủ tiền; trên thực tế, bị đơn đã nhận đất từ năm 2021, có cải tạo, bồi đắp lên phần đất, ban bờ để nhập chung vào phần đất của bị đơn và quản lý, sử dụng ổn định đến nay (chính tại đơn khởi kiện, bà Đ xác nhận phần đất không còn như hiện trạng ban đầu, cho nên đơn kiện bà Đ yêu cầu bị đơn phải khôi phục phần đất lại như tình trạng ban đầu).

[2.3.4] Về việc anh Phan Nhựt D đứng tên Giấy chứng nhận cấp ngày 21/02/2024: bà Đ và anh D lập thủ tục phân chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất do ông Đ2 đứng tên, bà Đ giao toàn bộ quyền sử dụng đất cho anh Phan Nhựt D đứng tên Giấy chứng nhận là không phù hợp, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn; bởi vì bà Đ đã sang bán cho bị đơn và nhận gần đủ tiền sang nhượng.

[2.3.5] Xét về hình thức và nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ với ông V bà Đ1 đảm bảo theo quy định Điều 129 Bộ luật dân sự. Hơn nữa, nội dung các tình tiết trong vụ án này tương tự như các tình tiết sự kiện pháp lý trong Án lệ số 04/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Trong vụ án này, đất của vợ chồng bà Đ ông Đ2, do ông Đ2 chết nên bà Đ và anh D có quyền quyết định, nhưng chỉ có bà Đ ký tên giao dịch và bà Đ đã nhận gần 90% số tiền, mục đích sử dụng là lo cho gia đình và việc học tập của anh D. Tại bản khai

thì anh D trình bày là giao cho mẹ quyết định toàn bộ về phần đất. Vì vậy, có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ với bà Đ1 ông V có hiệu lực, buộc bà Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng.

[3] Tại cấp phúc thẩm, có phát sinh tình tiết mới; do đó, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2026/DS-ST ngày 18 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Cà Mau.

[4] Tại phiên tòa, Viện kiểm sát đề nghị y án sơ thẩm, tuy nhiên, Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm với những nội dung nhận định trên.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm đương sự không phải chịu.

[6] Các quyết định khác không bị kháng cáo, kháng nghị phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Đ1 và ông Lê Văn V; sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2026/DS-ST ngày 18 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Mỹ Đ về yêu cầu buộc vợ chồng ông Lê Văn V, bà Nguyễn Thị Đ1 phải khôi phục lại tình trạng ban đầu của thửa đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Mỹ Đ về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ với ông Lê Văn V, bà Nguyễn Thị Đ1 là vô hiệu.

Buộc tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Mỹ Đ với ông Lê Văn V, bà Nguyễn Thị Đ1 xác lập bằng Giấy cổ đất vào ngày 30/12/2021 và Giấy tạm ứng vào ngày 24/10/2023 (âm lịch) đối với phần đất có diện tích 6.966,1m² đất nuôi trồng thủy sản, tại thửa đất số 685, tờ bản đồ số 10, tọa lạc ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp A, xã P, tỉnh Cà Mau) do Phan Nhựt D đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 504317 cấp ngày 21/02/2024.

Ông Lê Văn V và bà Nguyễn Thị Đ1 có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc chuyển tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

3. Về án phí

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Mỹ Đ phải chịu 300.000 đồng. Bà Trần Mỹ Đ đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo Biên lai số 0002762 ngày 21/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau, được chuyển thu án phí.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn V, bà Nguyễn Thị Đ1 không phải chịu; ông V là người cao tuổi được miễn, bà Nguyễn Thị Đ1 đã nộp tạm ứng 300.000 đồng theo Biên lai số 0003277 ngày 31/3/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau, được nhận lại.

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 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.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 9 – 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**

(đã ký)

Nguyễn Thị Hiền