

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

Bản án số: 108/2026/DS-PT

Ngày: 05 - 02 - 2026

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất”

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**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 Trần Trọng Nhân

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập

Ông Trần Minh Tân

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Thanh Khuyên là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:

Bà Nguyễn Thị Diễm Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 02 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: 734/2025/TLPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 100/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 68/2026/QĐXX-PT ngày 12 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Võ Văn Đ, sinh năm: 1968; CCCD: 095068004296 và bà Nguyễn Thị Út T, sinh năm: 1969; CCCD: 095169005014; cùng địa chỉ cư trú: Ấp P, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu, nay là ấp P, xã V, tỉnh Cà Mau (cùng có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Ngô Thị B – Luật sư Công ty L thuộc Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt).

- Bị đơn: Ông Dương Văn V, sinh năm: 1934; CCCD: 095034002298 và bà Hồ Thị T1, sinh năm: 1945; CCCD: 095145001520; cùng địa chỉ cư trú: Ấp P, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu, nay là ấp P, xã V, tỉnh Cà Mau (ông V vắng mặt, bà T1 có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Dương Văn M, sinh năm: 1975; CCCD: 095075014223 và bà Hồ Thị P, sinh năm: 1977; CCCD: ...; cùng địa chỉ cư trú: Ấp P, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu, nay là ấp P, xã V, tỉnh Cà Mau (có đơn xin vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Dương Văn M: Ông Trần Quốc B1, sinh năm: 1991; CCCD: 095091008806; địa chỉ cư trú: Ấp P, xã H, tỉnh Cà Mau (có

mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông M: Ông Phạm Hữu H – Luật sư của Công ty L1 thuộc Đoàn luật sư tỉnh B (có mặt).

3. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực P, tỉnh Cà Mau; địa chỉ: ấp N, xã P, tỉnh Cà Mau (xin vắng mặt).

4. Văn Phòng C1; địa chỉ: Số B, đường H, khóm I, phường B, tỉnh Cà Mau (xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Dương Văn M, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo trình bày của nguyên đơn:

Ông Võ Văn Đ và bà Nguyễn Thị Út T thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Dương Văn V, bà Hồ Thị T1 thửa đất số 1092, tờ bản đồ số 12, diện tích 8.556,4m², tại ấp P, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 00871970, cấp ngày 19/3/2025 với giá chuyển nhượng 450.000.000 đồng. Nội dung thỏa thuận: Phần đất 4,5 công tầm cây (tầm 03m), sau này đo đạc cụ thể diện tích bao nhiêu tính bấy nhiêu, giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng một công. Phương thức thanh toán gồm: Lần 1: Ngày 05/01/2025, đặt cọc 70.000.000 đồng. Lần 2: Ngày 27/3/2025, ông Võ Văn Đ và bà Nguyễn Thị Út T trả cho bên ông Dương Văn V và bà Hồ Thị T1 số tiền 310.000.000 đồng. Lần 3: Số tiền còn lại sau khi ông Dương Văn V và bà Hồ Thị T1 giao đất và đo đạc cụ thể diện tích thực tế bao nhiêu thì ông Võ Văn Đ và bà Nguyễn Thị Út T sẽ trả đủ.

Ngày 05/01/2025, ông Đ, bà T giao tiền đặt cọc cho ông V, bà T1 nhận 70.000.000 đồng (có Giấy đặt cọc viết tay). Ngày 20/3/2025, ông Đ, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông V, bà T1 đối với thửa đất số 1092, tờ bản đồ số 12, diện tích 8.556,4m², tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 00871970, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận CN 00812, cấp ngày 19/3/2025, chủ sở hữu là ông Dương Văn V. Hợp đồng có công chứng số 822, quyền số 03/2025 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/3/2025. Ngày 27/3/2025, ông Đ, bà T đã thanh toán lần 2 cho ông V, bà T1 số tiền 310.000.000 đồng (có Biên nhận nhận tiền) theo đúng thỏa thuận.

Ông Đ, bà T đã đăng ký cập nhật sang tên và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 00730895, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận CN 01037, cấp ngày 31/3/2025, đối với thửa đất có diện tích 8.556,4m², thuộc thửa số 1092, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Đ, bà T liên hệ ông V, bà T1 yêu cầu đo đạc, bàn giao đất theo thỏa thuận của hợp đồng thì bị ông Dương Văn M con ông V, bà T1 ngăn cản và dùng những lời lẽ thô tục chửi bới, cố tình ngăn cản, kéo dài thời gian không cho bàn giao đất.

Ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị Út T khởi kiện yêu cầu: Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo số công chứng 822, quyền số

03/2025 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/3/2025 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 00871970, cấp ngày 19/3/2025 đối với thửa đất số 1092, tờ bản đồ số 12, diện tích 8.556,4 m², tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. Buộc ông Dương Văn V, bà Hồ Thị T1 và ông Dương Văn M, bà Hồ Thị P bàn giao diện tích đất theo đo đạc thực tế là 5.758,60m², vợ chồng ông sẽ trả tiếp số tiền còn lại là 70.000.000 đồng cho ông V, bà T1.

Theo trình bày của bị đơn:

Ông Dương Văn V, bà Hồ Thị T1 có một phần đất nuôi tôm khoảng 5 công tầm cây (1 công 1.296m²), đã thống nhất sang nhượng cho ông Đ, bà T giá 100.000.000 đồng/1 công. Hai bên có làm hợp đồng tạm tính giá là 450.000.000 đồng, khi đo thực tế diện tích đất bao nhiêu, tính bấy nhiêu. Vợ chồng ông Đ, bà T đã trả trước được số tiền là 380.000.000 đồng, còn lại 70.000.000 đồng khi nào đo đất cụ thể và giao đất sẽ trả đủ. Hợp đồng chuyển nhượng đất có công chứng chứng nhận, ông V, bà T1 đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà T đăng ký sang tên xong theo quy định. Khi tiến hành đo đạc, giao nhận đất thì bị ông M ngăn cản không cho. Ông M là con ruột của ông V, bà T1, không chăm sóc mà còn ngược đãi vợ chồng ông. Ông M có tình ngăn cản chửi bới để không cho ông, bà sang bán đất để khi vợ chồng ông, bà chết ông M sẽ chiếm đoạt số đất này. Trong khi vợ, chồng ông già, bệnh tật không có tiền trị bệnh nên ông, bà nhờ cơ quan có thẩm quyền giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông Đ, bà T. Buộc con trai ông là ông Dương Văn M giao đất vợ chồng ông đã chuyển nhượng cho ông Đ, bà T để ông Đ và bà T trả số tiền còn lại cho vợ chồng ông dưỡng già.

Theo trình bày của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

Ông Dương Văn M xác định phần đất tranh chấp ông sử dụng có diện tích khoảng 4,5 công tầm cây tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện P, Bạc Liêu. Nguồn gốc đất trước đây là của cha ông là ông Dương Văn V1 tự khai phá trước năm 1975 sử dụng để trồng lúa. Đến năm 1995 khi ông M cưới vợ, cha ông đã cho ông sử dụng ổn định, liên tục từ năm 1995 đến nay, không có ai tranh chấp. Việc cho đất có lập giấy viết tay là “Tờ tặng cho đất nông nghiệp” đề ngày 15/02/1995. Nội dung thể hiện ông V1, bà T1 cho ông M các phần đất nông nghiệp tổng diện tích là 22 công tầm cây. Trong đó có một phần đất khác cũng do ông V1, bà T1 cho ông M và phần đất tranh chấp trong vụ án này.

Từ khi được cho đất vợ chồng ông M sử dụng đất liên tục và thực hiện nghĩa vụ chăm sóc, nuôi dưỡng ông V, bà T1 cho đến hiện tại. Trước khi ông Đ khởi kiện không ai tranh chấp hay có ý kiến gì đối với việc sử dụng đất của ông M. Giáp ranh với phần đất tranh chấp là phần đất của ông Đ. Trước đây ông Đ có nhiều lần đề nghị ông M chuyển nhượng nhưng do là đất cha mẹ nên ông M không đồng ý. Sau đó, ông Đ liên hệ với ông V, bà T1 làm thủ tục chuyển nhượng phần đất không thông qua ý kiến của ông M, không xác nhận được thủ tục tại Ủy ban nhân dân xã. Sau này, ông M mới biết ông Đ đưa ông V, bà T1 đến Văn phòng C1 để làm hợp đồng trong khi ông V đã 91 tuổi, bà T1 đã 80 tuổi.

Thời gian gần đây ông M biết được ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị Út T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên. Khi ông Đ, bà T đòi ông

M phải giao phần đất trên và Toà án thông báo thì ông M mới biết. Phần diện tích ông Đ, bà T đòi ông M giao theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 8.556,4m² nhưng theo đo đạc thực tế là 5.758,60m².

Ông M không đồng ý đòi với yêu cầu của nguyên đơn; đồng thời có yêu cầu khởi kiện độc lập đề nghị: Tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 822, giữa ông Đ, bà T với ông V, bà T1; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đ, bà T.

Chi nhánh V2 đăng ký đất đai vắng mặt yêu cầu Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

Văn phòng C1 có ý kiến: Căn cứ hồ sơ công chứng “ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số 822 quyền số 03/2025 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 20/3/2025 được xác lập giữa các bên chuyển nhượng là ông Võ Văn Đ cùng vợ là bà Nguyễn Thị Út T, Văn phòng C1 khẳng định về trình tự, thủ tục công chứng; điều kiện tham gia giao dịch của các bên và đối tượng của hợp đồng đều phù hợp với quy định của pháp luật. Do đặc thù công việc nên có ý kiến xin vắng mặt, yêu cầu tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 100/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Cà Mau; áp dụng Điều 116, 117, 118, 119 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2013 sửa đổi năm 2024, quyết định:

1. Chấp nhận đơn yêu cầu của ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị Út T.

Buộc ông Dương Văn V, bà Hồ Thị T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 20/3/2025 với ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị Út T.

Buộc ông Dương Văn V, bà Hồ Thị T1, ông Dương Văn M, bà Hồ Thị P có nghĩa vụ giao lại cho ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị Út T phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 5.758,6m², thuộc thửa số 1092, tờ bản đồ 12, đất tọa lạc tại ấp P, xã V, tỉnh Cà Mau (có tứ cận xác định theo bản án sơ thẩm).

Buộc ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị Út T có nghĩa vụ tiếp tục giao trả cho ông Dương Văn V, bà Hồ Thị T1 số tiền chuyển nhượng đất là 70.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Dương Văn M về Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị Út T với ông Dương Văn V, bà Hồ Thị T1 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 8.556,4m² theo đo đạc thực tế là 5.758,6m² thuộc thửa số 1092, tờ bản đồ 12 do ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị Út T đứng tên.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, lãi suất chậm thi hành án, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06/10/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn M kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông.

Ngày 08/12/2025, ông M có đơn kháng cáo bổ sung, cho rằng đã có sự vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng của TAND khu vực 9 – Cà Mau trong việc xác định sai tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; vi phạm tố tụng đưa thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia vụ án làm ảnh hưởng đến

quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Từ đó, yêu cầu cấp phúc thẩm khảo sát và đo đạc lại diện tích tranh chấp để xác định yêu cầu của nguyên đơn, đảm bảo quyền lợi của những người liên quan trong vụ án, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm số 100/2025/DS-ST ngày 29/9/2025.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị Út T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn bà Hồ Thị T1 đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Dương Văn M đề nghị hủy án sơ thẩm, lý do như đã nêu tại đơn kháng cáo bổ sung ngày 08/12/2025.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:

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

Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của ông Dương Văn M; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 100/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về nguồn gốc và tình trạng pháp lý của thửa đất tranh chấp: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện thửa đất số 1092, tờ bản đồ số 12 trước khi chuyển nhượng do ông Dương Văn V đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp. Tại thời điểm chuyển nhượng, thửa đất không bị kê biên, không có tranh chấp, còn trong thời hạn sử dụng đất. Do đó, ông V, bà T1 đủ điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

[2] Xét hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thấy rằng: Ngày 20/3/2025, ông Dương Văn V và bà Hồ Thị T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn Đ và bà Nguyễn Thị Út T, hợp đồng được công chứng hợp pháp. Sau đó, bên nhận chuyển nhượng đã hoàn tất thủ tục đăng ký biến động và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên mình. Quá trình xác lập giao dịch thể hiện các bên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, tự nguyện giao kết, nội dung và mục đích giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Vì vậy, cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên có hiệu lực pháp luật là có căn cứ. Mặt khác, ông Đ và bà T đã thanh toán cho ông V, bà T1 số tiền 380.000.000 đồng trên tổng giá chuyển nhượng thỏa thuận là 450.000.000 đồng, tương đương hơn hai phần ba nghĩa vụ thanh toán. Số tiền còn lại 70.000.000 đồng các bên thỏa thuận sẽ thanh toán khi hoàn tất việc bàn giao đất theo diện tích thực tế. Bên chuyển nhượng thừa nhận đã

nhận tiền và đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Việc hợp đồng đã được thực hiện trên thực tế với phần lớn nghĩa vụ tài chính đã hoàn thành cho thấy giao dịch không mang tính hình thức và đã phát sinh hiệu lực.

[3] Ông Dương Văn M không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc các bên giao kết hợp đồng trong tình trạng bị lừa dối, cưỡng ép hoặc tại thời điểm giao kết người chuyển nhượng không có năng lực hành vi dân sự. Do đó, không có căn cứ tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu theo quy định của Bộ luật Dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng, đồng thời buộc ông Đ, bà T thanh toán số tiền còn lại sau khi nhận đất là phù hợp với bản chất quan hệ hợp đồng và quy định của pháp luật.

[4] Ông Dương Văn M cho rằng phần đất tranh chấp đã được cha mẹ cho ông từ năm 1995 và ông sử dụng ổn định từ đó đến nay và cung cấp “Tờ tặng cho đất nông nghiệp”. Xét thấy, ông V, bà T1 không thừa nhận có lập giấy tay tặng cho đất và xác định không ký tên vào “Tờ tặng cho đất nông nghiệp”. Ông M cũng không yêu cầu giám định chữ ký. Hơn nữa, việc tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật phải được lập thành văn bản hợp pháp và đăng ký theo quy định thì mới làm phát sinh, thay đổi quyền sử dụng đất. Ông M không cung cấp được tài liệu chứng minh đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đang tranh chấp. Do đó, không có cơ sở xác định ông M là người có quyền sử dụng đất hợp pháp để làm căn cứ hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông V, bà T1 với ông Đ, bà T.

[5] Ông M cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng khi xác định không đúng tư cách tham gia tố tụng của cơ quan đăng ký đất đai và bỏ sót người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là hộ giáp ranh đang sử dụng một phần diện tích đất. Xét thấy, vụ án này giải quyết tranh chấp về hiệu lực và việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự, Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa cơ quan có liên quan đến việc đăng ký biến động đất đai tham gia tố tụng là phù hợp với phạm vi giải quyết vụ án. Đối với ý kiến cho rằng còn hộ giáp ranh là ông Dương Văn H1 (Dương Văn G) đang sử dụng một phần diện tích đất, nhưng cấp sơ thẩm không đưa ông H1 vào tham gia tố tụng là có vi phạm. Xét thấy, căn cứ kết quả đo đạc thực tế, diện tích đất các bên tranh chấp và nguyên đơn yêu cầu được giao diện tích là 5.758,6m². Tòa án cấp sơ thẩm cũng chỉ giải quyết buộc giao diện tích này. Phần diện tích còn lại ngoài phạm vi 5.758,6m² không thuộc đối tượng giải quyết trong vụ án, nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của ông Dương Văn H1 trong vụ án. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông H1 tham gia tố tụng không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Đối với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông M cho rằng có nghi ngờ tính hợp pháp của thủ tục công chứng hợp đồng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chỉ là suy luận, không có tài liệu chứng cứ cụ thể nên không có cơ sở chấp nhận.

[6] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng ông Dương Văn M kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới làm thay đổi bản chất vụ án. Do đó, không chấp nhận kháng cáo của ông M, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa.

[7] Về án phí: Do không chấp nhận kháng cáo nên ông M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
Không chấp nhận kháng cáo của ông Dương Văn M; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 100/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Cà Mau.

2. Áp dụng Điều 116, 117, 118, 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2013, sửa đổi năm 2024.

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị Út T.

Buộc ông Dương Văn V, bà Hồ Thị T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 20/3/2025 với ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị Út T.

Buộc ông Dương Văn V, bà Hồ Thị T1, ông Dương Văn M, bà Hồ Thị P có nghĩa vụ giao cho ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị Út T phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 5.758,6m², thuộc thửa số 1092, tờ bản đồ 12, đất tọa lạc tại ấp P, xã V, tỉnh Cà Mau có tứ cận: Hướng đông giáp đất ông Võ Văn Đ cạnh dài 75,14m + 30,03m + 23,85m; Hướng tây giáp đất ông Lê Văn M1 cạnh dài 128,08m; Hướng nam giáp đất ông Dương Văn Huỳnh C dài 48,79m; Hướng bắc giáp kênh thủy lợi cạnh dài 34,43m.

Buộc ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị Út T có nghĩa vụ tiếp tục giao trả cho ông Dương Văn V, bà Hồ Thị T1 số tiền chuyển nhượng đất là 70.000.000 đồng (Bảy chục triệu đồng).

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Dương Văn M yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xác lập giữa ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị Út T với ông Dương Văn V, bà Hồ Thị T1 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 8.556,4m² theo đo đạc thực tế là 5.758,6m² thuộc thửa số 1092, tờ bản đồ 12 do ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị Út T đứng tên.

3. Căn cứ các Điều 147, 148 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 và lệ phí Tòa án;

Chi phí xem xét thẩm định buộc ông Dương Văn V và bà Hồ Thị T1 phải nộp 6.423.216 đồng (Sáu triệu bốn trăm hai mươi ba nghìn hai trăm mười sáu đồng) để hoàn trả lại cho ông Võ Văn Đ và bà Nguyễn Thị Út T.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Dương Văn M phải chịu 300.000 đồng, đã dự nộp 300.000 đồng tại biên lai thu số 0012771 ngày 11/8/2025 được chuyển thu án phí. Ông Dương Văn V, bà Hồ Thị T1 được miễn án phí theo quy định. Ông Võ Văn Đ và bà Nguyễn Thị Út T không phải chịu án phí, đã dự nộp 300.000 đồng tại biên lai thu số 0003427 ngày 26/5/2025 được hoàn lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Dương Văn M phải chịu 300.000 đồng, ngày 06/10/2025 đã dự nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng tại biên lai thu số 0000966 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau, được chuyển thu án phí.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Cà Mau;
- VKSND khu vực 9 - Cà Mau;
- TAND 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**

Trần Trọng Nhân