

Bản án số: 274/2026/DS-PT

Ngày 30 - 3 - 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 Đặng Minh Trung

Các Thẩm phán: Ông Phan Thanh Hải

Ông Phùng Văn Định

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Công Tấn 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 Từ Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 và 30 tháng 3 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: 682/2025/TLPT-DS ngày 11 tháng 12 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 139/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 08/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà La Thị L, sinh năm 1975.

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã H, tỉnh Cà Mau

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1979. Địa chỉ cư trú: Số A, đường Đ, khóm B, phường A, tỉnh Cà Mau (Theo văn bản ủy quyền ngày 30 tháng 10 năm 2024, có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1980 (con ông S).

Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã H, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D: Ông Lê Trí T, sinh năm 1979; Địa chỉ cư trú: Ấp A, xã K, tỉnh Cà Mau (Theo văn bản ủy quyền ngày 20 tháng 01 năm 2026, có mặt).

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông D: Luật sư Huỳnh Văn Ú (có mặt) và Luật sư Đặng Thị Nguyệt T1 (xin vắng mặt) là Luật sư Văn phòng luật sư Lê Thanh T2 thuộc Đoàn luật sư tỉnh C.

2. Ông Nguyễn Văn B (B2), sinh năm 1971 (con ông S)

Nơi đăng ký KHTT: Ấp B, xã H, tỉnh Cà Mau.

Địa chỉ nơi cư trú: Số B, **Nguyễn Công T3**, khóm G, phường L, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B: Ông Lê Trí T, sinh năm 1979; Địa chỉ cư trú: Ấp A, xã K, tỉnh Cà Mau (Theo văn bản ủy quyền ngày 20 tháng 01 năm 2026, có mặt).

3. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1973 (con ông S, có mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã P, Thị xã G, tỉnh Bạc Liêu cũ. Nay là phường G, tỉnh Cà Mau.

4. Ông Nguyễn Văn K1, sinh năm 1975 (con ông S, có mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã H, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Quách Văn N, sinh năm 1977 (chồng bà L, vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1951 (mẹ bà L, vắng mặt)

3. Ông Hồ Văn B1, sinh năm 1960 (vắng mặt).

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

4. Bà Dương Thị T5, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã H, tỉnh Cà Mau.

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn K1 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn, bà La Thị L và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn K trình bày:

Bà La Thị L biết ông Nguyễn Văn S, bà Dương Thị P1 đang thiếu nợ vay của bà Nguyễn Thị T4 (bà T4 là mẹ của bà L) 1,5 cây (lượng) vàng nhiều năm cộng lãi và vốn bằng 3 cây vàng 24k, nhưng không có khả năng trả nên ông S, bà P1 có nhu cầu chuyển nhượng phần đất tọa lạc tại ấp B, xã H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định cấp giấy chứng nhận số 71/QĐUB ngày 24/03/1994 của UBND huyện T, tỉnh Minh Hải (tỉnh Cà Mau) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/01/1995 đứng tên ông Nguyễn Văn S. Bà T4 kêu bà L mua đất, bà T4 sẽ cho bà L phần vàng mà ông S, bà P1 thiếu.

Vào ngày 22/02/2002 âl, bà L đã thỏa thuận chuyển nhượng của ông S, bà P1 một phần đất diện tích khoảng 06 công tầm 3m, với giá mỗi công là 01 cây 01 chỉ 5 phân vàng 24k (bằng 11 chỉ 05 phân), tổng cộng 06 công là 69 chỉ vàng 24k. Việc

chuyển nhượng có lập “Tờ nhượng đất” đề ngày 22/02/2002 tại, bên nhượng đất là ông S, bà P1 còn bên mua đề tên là La Thị L (còn gọi: L1) có xác nhận của ông Nguyễn Trung T6 là Trưởng ấp B, xã H. Ngoài ra, bà L với ông S, bà P1 còn thỏa thuận khi đo đạc thực tế nếu diện tích lớn hơn 6 công tầm 3m thì bà L phải trả thêm mỗi công là 01 cây 01 chỉ 5 phân vàng 24k. Khi tiến hành đo đạc để giao đất cho bà L thì diện tích thừa khoảng 1,3 công tầm 3m nên tiếp tục thỏa thuận mua luôn diện tích 1,3 công với giá 1,5 cây vàng 24k (bằng 15 chỉ vàng 24k). Tổng cộng diện tích đất là 7,1 công tầm 3m (còn gọi 7 công 1 góc tư) với giá 8,4 cây vàng 24k.

Bà T4 giảm 5 chỉ vàng lãi cho ông S, bà P1 là 05 chỉ. Do đó, giá chuyển nhượng phần đất 7,1 công (theo địa phương gọi là 7 công 01 góc 4) với giá 8,4 cây vàng trừ phần nợ 2,5 cây vàng mà ông S, bà P1 còn thiếu thì bà L đã thanh toán cho ông S, bà P1 là 5,9 cây vàng 24k; bà L đã nhận đất canh tác từ năm 2002 đến nay. Sau khi chuyển nhượng đất, bà L nhiều lần yêu cầu ông S, bà P1 lập thủ tục đăng ký sang tên giấy chứng nhận, nhưng ông S, bà P1 cứ hứa hẹn kéo dài thời gian vì ông S, bà P1 thường đi xuống B huyện N làm ruộng. Sau này, ông S, bà P1 mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp vay tiền Ngân hàng nên không tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được.

Khi, ông Nguyễn Văn D là con út của ông S, bà P1 trở về làm thủ tục thừa kế nhà, đất của ông S, bà P1 do sợ thừa kế luôn phần đất ông S, bà P1 đã chuyển nhượng 7,1 công nên bà L ngăn cản, yêu cầu ông D đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S, bà P1 để bà L tự đi làm thủ tục sang tên thì xảy ra tranh chấp. Tại biên bản hòa giải ở ấp B ngày 17/9/2024, ông D, bà T8 đã thừa nhận việc chuyển nhượng đất giữa bà L với ông S, bà P1 nhưng ông D, bà T8 cho rằng chưa có tiền chuộc giấy chứng nhận nên yêu cầu bà L cho số tiền 100.000.000đ để chuộc giấy chứng nhận về làm thủ tục sang tên cho bà L, nhưng bà L chỉ đồng ý hỗ trợ 20.000.000đ nên ông D không đồng ý.

Việc chuyển nhượng đất của ông S, bà P1 cho bà L có nhiều người biết và có trình bày xác nhận như: Ông B1, ông B là những người giáp ranh và ông K2 là anh của ông S. Phần đất đã có bờ ranh cố định, bà L đang canh tác, sử dụng ổn định từ năm 2002 cho đến nay.

Nay bà L yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy nhượng đất lập ngày 22/02/2002 tại giữa bà La Thị L với ông Nguyễn Văn S (Xóm), bà Dương Thị P1 có hiệu lực pháp luật. Do ông S đã chết nên yêu cầu buộc hàng thừa kế là các con của ông S, bà P1 gồm: ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn K1, bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn B2 có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L phần đất diện tích 9.871,8 m², tọa lạc tại ấp B, xã H, tỉnh Cà Mau tại Mảnh trích đo của Công ty TNHH MTV T9 thực hiện ngày 02/4/2025.

- Bị đơn, ông Nguyễn Văn D trình bày:

Cha mẹ ông là ông Nguyễn Văn S (chết năm 2014) và bà Dương Thị P1 (chết năm 2017) có 04 người con, gồm: Ông Nguyễn Văn B2, bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn K1 và ông. Ông S, bà P1 có phần đất khoảng 17 công tầm 3m được cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 110149 ngày 18/01/1995 đứng tên Nguyễn Văn S với diện tích 22.670m² tại các thửa 0116, 0200, 0123, 0131, 0133.

Vào năm 2002, ông S, bà P1 có cầm cố và giao cho bà L canh tác phần đất khoảng 06 công tầm 3m cho đến nay. Việc chuyển nhượng vào năm 2002, ông D và ông B2, bà P đi làm ăn xa không có ở nhà nên không rõ. Ông K1 sống riêng với cha mẹ nên không ai biết việc cha mẹ mua bán hay cầm cố phần đất cho bà L.

Phần đất của ông S, bà P1 theo giấy chứng nhận gồm có 05 thửa. Cầm cố cho bà L 01 thửa, cho ông K1 01 thửa, còn lại 03 thửa. Đến năm 2014, ông S chết, khoảng năm 2015 ông mới chở về chung số với mẹ là bà P1, nhưng không có canh tác phần đất nào. Đến năm 2017, mẹ (bà P1) chết thì ông mới ở nhà của cha mẹ và quản lý canh tác phần đất còn lại tại ấp B, xã H 03 thửa (trong đó 01 thửa đất vườn và nhà ở, còn lại 02 thửa đất ruộng).

Khoảng năm 2020, bà L cho rằng cha mẹ đã chuyển nhượng phần đất diện tích 7,1 công theo giấy tay lập ngày 22/2/2002 giữa cha mẹ là ông S, bà P1 với bà L thì ông mới biết có giấy chuyển nhượng này. Đồng thời, bà T4 và bà L yêu cầu ông D lập thủ tục tách thửa phần đất trên thì xảy ra tranh chấp. Tờ nhượng đất lập ngày 22/2/2002 không hợp pháp, chữ ký trong giấy chuyển nhượng không phải là chữ ký của cha ông.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C110149 ngày 18/01/1995 đứng tên Nguyễn Văn S diện tích 22.670m² hiện nay không còn thế chấp Ngân hàng, ông đã thanh toán xong. Hiện tại ông D đã thế chấp cho bà Dương Thị T5, cư trú tại ấp B, xã H, tỉnh Cà Mau.

Ông không đồng ý theo yêu cầu của bà L. Đồng thời, ông có đơn yêu cầu phản tố ngày 04/11/2024 với nội dung: Yêu cầu hủy tờ nhượng đất lập ngày 22/02/2002 giữa cha mẹ ông là ông S, bà P1 với bà L.

Yêu cầu bà L giao trả lại phần đất diện tích căn cứ theo Mảnh trích đo của Công ty TNHH MTV T9 thực hiện ngày 02/4/2025, diện tích tại thửa ký hiệu NTS3/9.871,8m². Phần đất này nằm một phần trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện T phát hành giấy chứng nhận vào ngày 18/01/1995 có tổng diện tích 22.670m² tại các thửa 0116, 0200, 0123, 0131, 0133 đứng tên ông Nguyễn Văn S (sau đó điều chỉnh thành Nguyễn Văn X). Phần đất tọa lạc tại xã H, tỉnh Cà Mau.

Ông sẽ chịu trách nhiệm trả nợ cho bà L thay cho ông S, bà P1 là 2,5 lượng vàng 24k. Bà L cho rằng trả thêm 5,9 cây vàng 24k là không đúng. Bởi vì, ông, bà P, ông K1 và ông B2 không có nhận được số vàng nào từ bà T4, bà L. Trường hợp, bà L, bà T4 có trả thêm 5,9 cây vàng 24k thì phải có biên nhận để chứng minh. Đồng thời, ông D yêu cầu giám định chữ ký của cha mẹ là ông S, bà P1 trong tờ nhượng đất lập ngày 22/02/2002 ở giữa bà La Thị L với ông Nguyễn Văn S, bà Dương Thị P1 để làm cơ sở giải quyết vụ án.

- *Bị đơn, ông Nguyễn Văn K1 trình bày:* Thống nhất theo lời trình bày của ông D.

- *Bị đơn, ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị P:* Ông bà có gia đình (trước năm 2002) không còn ở chung với ông S, bà P1. Ông, bà có biết trước năm 2002 thì ông S, bà P1 có thiếu bà T4 2,5 cây là thật. Ông, bà chỉ nghe nói là có cầm cố cho bà T4, còn việc sang bán cho bà L thì ông bà không rõ.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Dương Thị T5 trình bày:*

Bà với mẹ của ông D (là bà Dương Thị P1) là bà con họ hàng chú bác ruột, bà P1 con người thứ 2, còn bà là con người thứ 4, chung ông nội. Cháu D gọi bằng dì 3.

Cha mẹ của ông D là ông Nguyễn Văn S (chết năm 2014) và bà Dương Thị P1 (chết năm 2017) có 04 người con, gồm: Ông Nguyễn Văn B2, bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn K1 và ông Nguyễn Văn D. Ông S, bà P1 cho cháu Nguyễn Văn K1 phần đất cất nhà ở gần ông S, bà P1 tại địa chỉ ấp B, xã H, huyện T. Đối với ông B2, bà P và ông D khi cưới vợ gã chồng thì ở riêng với ông S, bà P1, nhưng bà không rõ địa chỉ cụ thể. Sau khi ông S, bà P1 chết đến năm 2022 thì ông Nguyễn Văn D mới về ở nhà của ông S, bà P1 và canh tác phần đất vườn cho đến nay.

Ông S, bà P1 có phần đất được cấp giấy chứng nhận số C 110149 ngày 18/01/1995 đứng tên Nguyễn Văn S diện tích 22.670m² các thửa 116, 200, 123, 131, 133 tờ bản đồ số 13, 14. Sau đó, ông S, bà P1 thế chấp vay Ngân hàng. Đến năm 2024, cháu D mang giấy chứng nhận đứng tên Nguyễn Văn S cầm cố cho bà với số tiền 200.000.000đ, vì là con cháu nên chỉ nói miệng, không có hợp đồng thế chấp. Hiện bà đang giữ giấy chứng nhận đứng tên ông Nguyễn Văn S bản gốc.

Đối với việc ông S, bà P1 cầm cố hay chuyển nhượng đất cho ai thì bà không rõ nên không có ý kiến gì về tranh chấp trong vụ án. Trường hợp Tòa án giải quyết có liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn S thì bà sẽ chấp hành theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Hồ Văn B1 trình bày:*

Vào năm 2000, ông có thỏa thuận mua của ông S, bà P1 01 phần đất làm đường bơm nước, bởi vì phần đất của ông giáp ranh và nằm phía sau hậu đất của ông S, bà P1. Diện tích chuyển nhượng chiều ngang 4m, chiều dài tính từ kinh Thủy Lợi đến vuông của ông với giá 30 gia lúa. Thời điểm này ông D không có ở chung với ông S, bà P1. Sau khi nhận được bản vẽ đo đạc của Công ty TNHH MTV T9 ngày 02/4/2025 thì diện tích chuyển nhượng được ký hiệu NTS2/340m² là phần đất của ông mua.

Phần đất ký hiệu thửa NTS3/9.871,8m² trong bản vẽ đo đạc của Công ty TNHH MTV T9 ngày 02/4/2025 là phần đất của ông S, bà P1 chuyển nhượng cho bà L và giao đất cho bà L từ năm 2002 và bà L canh tác từ đó cho đến nay. Ông D không có canh tác trên phần đất này.

Hiện tại phần đất này nằm một phần trong giấy chứng nhận diện tích 22.670m² do ông Nguyễn Văn S đứng tên, ông chưa yêu cầu đăng ký tách thửa quyền sử dụng đất. Ông có yêu cầu sẽ thỏa thuận với ông D, trường hợp không thỏa thuận được thì khởi kiện thành vụ án khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 139/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cà Mau quyết định:

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà La T7 (Mỹ) Lê đối với ông Nguyễn Văn D. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy nhượng đất lập ngày 22/02/2002 âl giữa bà La Thị L với ông Nguyễn Văn S (Xóm), bà Dương Thị P1 có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Văn S, bà Dương Thị P1 đã chết nên buộc hàng thừa kế là các con của ông S, bà P1 gồm: Ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn K1, bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn B2 phải cùng có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/02/2002 âl cho bà La Thị Lê . Phần đất chuyển nhượng tọa lạc tại ấp B, xã H, tỉnh Cà Mau theo đo đạc thực tế tại Mạnh trích đo của Công ty TNHH MTV T9 thực hiện ngày 02/4/2025 thể hiện diện tích tại thửa ký hiệu NTS3/9.871,8m². Phần đất trên nằm một phần trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định cấp giấy chứng nhận số 71/QĐUB ngày 24/03/1994 của UBND huyện T, tỉnh Minh Hải. Đã được UBND huyện T cấp phát hành giấy chứng nhận vào ngày 18/01/1995 có tổng diện tích 22.670m² tại các thửa 0116, 0200, 0123, 0131, 0133 đứng tên ông Nguyễn Văn S (sau đó điều chỉnh thành Nguyễn Văn X).

(Kèm theo Mạnh trích đo hiện trạng của Công ty TNHH MTV T9 thực hiện ngày 02/4/2025).

Không chấp nhận theo yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn D về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy nhượng đất lập ngày 22/02/2002 âl giữa bà La Thị L với ông Nguyễn Văn S (Xóm), bà Dương Thị P1.

Buộc bà Dương Thị T5 phải có nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp vào ngày 18/01/1995 có tổng diện tích 22.670m² tại các thửa 0116, 0200, 0123, 0131, 0133 đứng tên ông Nguyễn Văn S (sau đó điều chỉnh thành Nguyễn Văn X) cho bà L hoặc cho cơ quan có thẩm quyền về đất đai để lập thủ tục tách thửa theo quy định.

Bà La Thị L và hàng thừa kế của ông S, bà P1 gồm: ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn K1, bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn B2 có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký mới, đăng ký lại và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

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

Ngày 14 tháng 10 năm 2025, ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn K1 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc bà La Thị L và bà Nguyễn Thị T4 giao trả diện tích đất cầm cố theo đo đạc thực tế 9.871,8m² thửa 123 tờ bản đồ số 14 cho các con ông S.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn K1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn D, luật sư Huỳnh Văn Ú tranh luận: Bà T4 cho bà P1, ông S vay vàng đến năm 2002 là 3 lượng vàng bớt 5 chỉ vàng còn 2,5 lượng nên ông S, bà P1 có đất giá 2,5 lượng vàng 24k. Tại Biên bản hòa giải cơ sở, ông D không có yêu cầu xin 100.000.000 đồng, bà T8 không có ký tên vào biên bản. Trong tờ sang nhượng, ông S, bà P1 không có ký tên. Giấy sang nhượng không thể hiện việc giao vàng. Xét hình thức của hợp đồng chỉ viết bằng giấy tay, không được công chứng, chứng thực, không đăng ký với cơ quan có thẩm quyền là vi phạm về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Lời trình bày của ông K2, ông B1 là không khách quan vì đang có tranh chấp đất với ông D. Đề nghị Hội đồng xét xử sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cà Mau. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông D và các đồng bị đơn. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông D hủy tờ nhượng đất lập ngày 22/2/2002 giữa cha mẹ ông D là ông S, bà P1 với bà L. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, bà P1 với bà La Thị L vô hiệu. Ông D đồng ý trả lại cho nguyên đơn 2,5 lượng vàng 24k đã nhận.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn B là ông Lê Trí T tranh luận: Các lần giao vàng do bên bà L ghi nhưng không có ký xác nhận của ông S, bà P1.

Người đại diện theo ủy quyền của bà La Thị L là ông Nguyễn Văn K tranh luận: Bị đơn không cung cấp chứng cứ mới chứng minh cho trình bày của mình. Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Giữ y bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cà Mau.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án; của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn K1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 139/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn B (Bư), bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn K1, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế 9.871,8m² thuộc thửa số 112 tờ bản đồ 13 chính lý năm 2018, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay là ấp B, xã H, tỉnh Cà Mau) do ông Nguyễn Văn S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2] Các bị đơn cho rằng, ông S, bà P1 cầm cố phần đất tranh chấp cho bà La Thị L năm 2002 nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc cầm cố đất. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng nguyên đơn nhận chuyển nhượng phần đất 6 công tầm 3m, mỗi công giá 1 lượng 1 chỉ 5 phân vàng 24k. Sau khi đo đạc thực tế, diện tích là 7,1 công (7 công 1 góc 4) nên giá 8,4 lượng vàng 24k. Xét thấy, nguyên đơn có cung cấp “Tờ nhượng đất” ngày 22 tháng 02 năm 2002 được ông Nguyễn Trung T6 là Trưởng ấp B xác nhận với nội dung: Ông Nguyễn Văn S, bà Dương Thị P1 đồng ý chuyển nhượng cho bà La Thị Lệ P2 đất 6 công tầm 3m với giá mỗi công là 1 lượng 1 chỉ 5 phân vàng 24k cộng chung là 6,9 lượng vàng 24k. Tại Biên bản ghi lời khai ngày 21 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cà Mau), ông Nguyễn Trung K2 là chú bác ruột với ông Nguyễn Văn S (ông S gọi ông K2 bằng anh) xác nhận: Ông và ông S mỗi người có phần đất ở gần nhau tại ấp B, xã H, huyện T (cũ), hiện phần đất mà bà T4, bà L đang tranh chấp với ông D. Khoảng năm 1999, bắt đầu làm ruộng nuôi tôm, cua thì ông và ông S cùng làm ruộng, cắt chòi ruộng ở gần với nhau. Thời điểm đó, ông S tên là Nguyễn Văn S (còn tên Nguyễn Văn X là do đính chính thay đổi tên sau này) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1995 cũng tên Nguyễn Văn S. Do hoàn cảnh có khăn nên ông S có vay nợ của bà T4 khoảng 02 lượng vàng, ruộng nuôi tôm, cua thất nên không có khả năng trả nên lãi cứ lên dần. Khi đó, ông S mới than thở với ông là không có tiền trả nợ, định bỏ ruộng đi B thuộc huyện N để làm ruộng, vì ở đó làm ăn nuôi tôm được lắm. Lúc này ông đang là Bí Thư Chi bộ ấp B, xã H thấy hoàn cảnh của vợ chồng ông S, bà P1 gặp khó khăn nên ông mới kêu ông S, bà P1 bán ruộng cho mẹ con bà Nguyễn Thị T4 và bà La Thị L để trừ nợ và còn dư ra một khoảng vàng làm vốn (Bút lục 210). Tại biên bản hòa giải của Tổ hòa giải ấp B, xã H ngày 17 tháng 9 năm 2024, bà Nguyễn Thị T8 là vợ của ông Nguyễn Văn D trình bày: “...đất bán là do cha mẹ chồng tôi bán nhưng hai vợ chồng chúng tôi xin bà Nguyễn Thị T4 100.000.000 (một trăm triệu đồng) để con chuộc bàn khoán về nên không cắt được”. Ông Nguyễn Văn D trình bày: “...nếu hỗ trợ thêm 20 triệu không đủ để chuộc bàn khoán về nên không đồng ý” (Bút lục 06). Ngoài ra, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà La Thị L với ông Nguyễn Văn S, bà Dương Thị P1 được ông Nguyễn Trung T6 là Trưởng ấp B tại thời điểm chuyển nhượng ký xác nhận. Theo biên bản xác minh của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình ngày 07 tháng 01 năm 2025, ông Nguyễn Trung T6 là Chủ tịch Ủy ban xã H xác nhận: Vào thời điểm năm 2002, ông S bà P1 có phần đất đã được cấp giấy chứng nhận diện tích 22.670m² các thửa 116, 200, 123, 131, 133 tờ bản đồ 13, 14 cấp ngày 18/01/1995 tọa lạc tại ấp B, xã H. Thời điểm này ông S, bà P1 là người trực tiếp canh tác, các con là Nguyễn Văn K1 ở gần, còn các con khác (không có ở địa phương) không biết ở đâu, sự việc mua bán đất giữa ông S, bà P1 với bà L là có thật, bà T4 là mẹ của bà Lệ đứng ra giao dịch mua đất cho bà L và lập tờ nhượng đất ngày 22/02/2022 ả, chữ ký trong tờ nhượng đất là của ông S, bà P1, đã giao đất cho bà L canh tác cho đến nay ổn định. Như vậy, có cơ sở xác định ông S, bà P1 đã chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho bà L vào năm 2002.

[3] Xét việc giao nhận vàng chuyển nhượng đất: Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận 2,5 lượng vàng 24k mà ông S, bà P1 thiếu bà T4 được đổi trừ vào số vàng bà L nhận chuyển nhượng đất của ông S, bà P1 (bà T4 cho bà L số vàng trên). Các lần nhận vàng còn lại tuy không có biên nhận nhưng được bên gia đình bà L ghi theo dõi gồm: Ngày 22/02/2002 (al) là 1 cây 2 chỉ 5 phân, ngày 30 tháng 02 là 9,5 phân, ngày 10 tháng 3 là 2 cây rưỡi 5 phân, ngày 15 tháng 4 là 1 cây một 5 phân. Như vậy, 4 lần vàng đã trả trên cộng 2,5 lượng vàng 24k đổi trừ nợ của bà T4 thì tổng số vàng thanh toán là 8,4 lượng vàng 24k. Tại Biên bản ghi ý kiến ngày 03 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cà Mau), ông Hồ Văn B1 trình bày: “*Vào năm 2002, bà T4 có đứng ra mua đất của ông S, bà P1 diện tích khoảng 7 công tầm 3m giáp ranh với phần đất của tôi... Khi bà T4 mua đất cho bà L giá khoảng 8-9 cây vàng*”; còn ông Nguyễn Ru B4 trình bày: “*Phần đất đang tranh chấp giáp ranh với phần đất của ông đang sử dụng làm ruộng từ năm 2000. Vào khoảng năm 2002, bà L muốn mua đất làm ruộng nên tôi có chứng kiến bà T4 đứng ra thỏa thuận mua phần đất khoảng 7 công tầm 3m giáp với hậu đất của tôi với giá khoảng 8,4 cây vàng vì trước đó có trừ khoản nợ khoảng 2,5 cây vàng 24k. Ông S, bà P1 có làm giấy viết tay được chính quyền địa phương xác nhận nhưng đến nay chưa được tách thửa*” (**Bút lục 96**). Hơn nữa, ông S, bà P1 đã nhận đất từ năm 2002 đến khi ông S chết năm 2014 và bà P1 chết năm 2017 thì ông S, bà P1 không có tranh chấp việc sử dụng đất, cũng như việc thanh toán vàng chuyển nhượng đất. Ông D trình bày từ năm 2014, ông D về nuôi bà P1 và sử dụng các thửa đất còn lại và cũng không có ý kiến gì. Tại Biên bản hòa giải của Tổ hòa giải ấp B, xã H, bà Nguyễn Thị T8 cũng trình bày: Đất do cha mẹ chồng của bà T8 bán nên vợ chồng bà T8 xin 100.000.000 đồng chuộc bản khoán để cất đất. Do đó, có cơ sở xác định bà La Thị L đã thanh toán toàn bộ giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S, bà P1 là 8,4 lượng vàng 24k. Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[4] Tại phiên tòa, các bị đơn không có chứng cứ gì mới chứng minh cho trình bày kháng cáo của mình. Tại giai đoạn phúc thẩm, các bị đơn yêu cầu giám định chữ ký của ông S. Lý do: Ông S không có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét thấy, Tòa án nhân dân huyện Thới Bình (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cà Mau) đã có quyết định trưng cầu giám định chữ ký của ông Nguyễn Văn S (Xóm). Tại Kết luận giám định số 393/KL-KTHS ngày 31 tháng 7 năm 2025 có nội dung: Không đủ cơ sở kết luận chữ ký đứng tên Nguyễn Văn S dưới mục “Đàng nhượng” trên tài ký hiệu A so với chữ ký dùng làm mẫu so sánh đứng tên Nguyễn Văn X trên các tài liệu ký hiệu M1, M2, M3 là có phải do cùng một người ký ra hay không. Do đó, không cần thiết tiến hành giám định lại chữ ký của ông S (còn gọi X).

[5] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn K1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 139/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cà Mau.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn B (Bư), bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn K1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng. Ông D, ông B (Bư), bà P, ông K1 mỗi người có nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng, được chuyển thu án phí.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn B (Bư), bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn K1.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 139/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà La Thị L (còn gọi: La M).

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy nhượng đất lập ngày 22/02/2002 ã giữa bà La Thị L với ông Nguyễn Văn S (tên gọi khác là X), bà Dương Thị P1 có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn K1, bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn B (Bư) cùng có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/02/2002 ã giữa bà La Thị L với ông Nguyễn Văn S, bà Dương Thị P1. Phần đất diện tích 9871,8m², tọa lạc tại ấp B, xã H, tỉnh Cà Mau được ký hiệu số 3, gồm các điểm M3M4M5M6M7M8M9M10M11M12M13M14M15M22M21M20M19 theo Mạnh trích đo của Công ty TNHH MTV T9 thực hiện ngày 02/4/2025. Phần đất trên nằm một phần trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định cấp giấy chứng nhận số 71/QĐUB ngày 24/03/1994 của UBND huyện T, tỉnh Minh Hải. Đã được UBND huyện T cấp phát hành giấy chứng nhận vào ngày 18/01/1995 có tổng diện tích 22.670m² tại các thửa 0116, 0200, 0123, 0131, 0133 đứng tên ông Nguyễn Văn S (sau đó điều chỉnh thành Nguyễn Văn X).

(Kèm theo Mạnh trích đo hiện trạng của Công ty TNHH MTV T9 thực hiện ngày 02/4/2025).

2. Không chấp nhận theo yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn D về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy nhượng đất lập ngày 22/02/2002 ã giữa bà La Thị L với ông Nguyễn Văn S (Xóm), bà Dương Thị P1.

Buộc bà Dương Thị T5 phải có nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp vào ngày 18/01/1995 có tổng diện tích 22.670m² tại các thửa 0116, 0200, 0123, 0131, 0133 đứng tên ông Nguyễn Văn S (sau đó điều chỉnh thành Nguyễn Văn X) cho cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục tách thửa theo quy định.

Bà La Thị L và hàng thừa kế của ông S, bà P1 gồm: ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn K1, bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn B2 có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký mới, đăng ký lại và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Chi phí đo đạc, thẩm định giá: Ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn K1, bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn B (Bư) phải chịu 17.292.000 đồng. Bà La Thị L đã thanh toán xong nên ông D, ông K1, bà P, ông B (Bư) có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà L số tiền 17.292.000 đồng (mỗi người nộp 4.323.000 đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành xong khoản tiền nêu trên thì còn phải chịu lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

4. Chi phí giám định chữ viết: Ông Nguyễn Văn D phải chịu số tiền 2.061.000 đồng (đã nộp xong).

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn K1, bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn B (B2) phải nộp số tiền 600.000 đồng. Ngày 20/11/2024, ông D có nộp tạm ứng án phí số tiền 5.300.000 đồng theo biên lai số 0016630 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 - Cà Mau) được đổi trừ. Ông D, ông K1, bà P, ông B (Bư) được hoàn lại số tiền 4.700.000 đồng.

Bà La Thị L không phải chịu án phí. Ngày 09/10/2024, bà L có nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai số 0016491 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 - Cà Mau), được nhận lại.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn B (Bư), bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn K1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng. Ngày 20 tháng 10 năm 2025, ông D, ông B (Bư), bà P, ông K1 mỗi người có nộp tạm ứng 300.000 đồng theo các Biên lai thu số 0002652, 0002646, 0002647, 0002644 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau, được chuyển thu án phí.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cà Mau;
- Phòng THADS Khu vực 2 – Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Đặng Minh Trung