TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 561/2026/DS-PT
Ngày: 20 – 8 – 2026
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, 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 Trương Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Bùi Anh Tuấn

Bà Giang Thị Cẩm Thuý

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Kim Thắng - 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 Hữu Duy Khánh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và 20 tháng 8 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: 298/2026/TLPT-DS, ngày 15 tháng 6 năm 2026, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 263/2026/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 484/2026/QĐ-PT ngày 13 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn*:* Bà Ngô Thị Đ, sinh năm 1964; Nơi cư trú: Ấp D, xã S, tỉnh Cà Mau. Căn cước số 096164009824, cấp ngày 29/9/2022.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị Đ: Ông Giang Trung K, sinh năm 1965; Căn cước số 096065015032, cấp ngày 14/8/2021; Nơi cư trú: Ấp G, xã T, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Hồng S, sinh năm 1964; Nơi cư trú: Ấp G, xã T, tỉnh Cà Mau; Căn cước số 096164002903, cấp ngày 22/9/2024 (có mặt).

2. Ông Trần Văn C, sinh năm 1956 (vắng mặt)

Cùng nơi cư trú: Ấp G, xã T, tỉnh Cà Mau.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Hồng S: Ông Nguyễn Văn K1, sinh năm 1979; Nơi cư trú: Số A, đường Đ, Khóm A, phường A, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Văn H, sinh năm 1962, Nơi cư trú: Ấp D, xã S, tỉnh Cà Mau (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1957; Nơi cư trú: Khóm A, phường L, tỉnh Cà Mau; Chỗ ở hiện nay: Ấp T, xã K, tỉnh Cà Mau. Căn cước số 096157003114, cấp ngày 05/11/2022 (có mặt).

3 Bà Trần Thị Đ1, sinh năm 1968, Nơi cư trú: Ấp G, xã S, tỉnh Cà Mau. Căn cước số 096168010363, cấp ngày 15/02/2022.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Trần Thị Đ1: Ông Mai Hoàng V, sinh năm 1963, Nơi cư trú: Ấp A, xã S, tỉnh Cà Mau; Chỗ ở hiện nay: Ấp G, xã S, tỉnh Cà Mau. Căn cước công dân. số 096063010479, cấp ngày 23/12/2021 (có mặt).

4. Bà Nguyễn Thị V1, sinh năm 1960, Nơi cư trú: Ấp C, xã S, tỉnh Cà Mau. (có mặt)

5. Ông Trần Văn K2, sinh năm 1957, Nơi cư trú: Ấp G, xã S, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

6. Ủy ban nhân dân xã S; Địa chỉ: Ấp I, xã S, tỉnh Cà Mau (có đơn xin vắng mặt).

- Người kháng cáo*:* Bà Nguyễn Hồng S, ông Trần Văn C là bị đơn; bà Trần Thị Đ1, bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị V1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 25/12/2024 và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn Ngô Thị Đ và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, trình bày:

Vào ngày 09/01/2020, bà Đ có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Hồng S và ông Trần Văn C tại Văn phòng C2; Địa chỉ: Ấp A, xã S, tỉnh Cà Mau.

Bà Nguyễn Hồng S và ông Trần Văn C chuyển nhượng cho bà Đ gồm các thửa đất cấp như sau:

1. Thửa đất số 311, tờ bản đồ số 38, diện tích 971m², loại đất ở đô thị tại khóm G, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay là Ấp G, xã S, tỉnh Cà Mau). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 962632, số vào số CH 02789, do UBND huyện T cấp ngày 09/01/2020.

2. Thửa đất số 304, tờ bản đồ số 38, diện tích 1.540,7m², loại đất thương mại dịch vụ tại khóm G, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay là A, xã S, tỉnh

Cà Mau). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 962642, số vào số CH 02788, do UBND huyện T cấp ngày 09/01/2020.

3. Thửa đất số 310, tờ bản đồ số 38, diện tích 791,5m², loại đất thương mại dịch vụ tại khóm G, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay là Ấp G, xã S, tỉnh Cà Mau). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 962631, số vào số CH 02786, do UBND huyện T cấp ngày 09/01/2020.

4. Thửa đất số 309, tờ bản đồ số 38, diện tích 195,6m², loại đất thương mại dịch vụ tại khóm G, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay là Ấp G, xã S, tỉnh Cà Mau). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 962634, số vào số CH 02887, do UBND huyện T cấp ngày 09/01/2020.

Giá chuyển nhượng 04 thửa đất nêu trên là 6.000.000.000 đồng (Sáu tỷ đồng), bà Đ trả cho bà Nguyễn Hồng S và ông Trần Văn C số tiền 5.500.000.000 đồng (Năm tỷ năm trăm triệu đồng). Thể hiện tại Biên nhận ngày 06/8/2019 tên Nguyễn Hồng S; Biên nhận ngày 19/7/2019 tên Nguyễn Hồng S; Biên nhận ngày 27/11/2019 (âl) tên Nguyễn Hồng S; Biên nhận ngày 08/11/2019; Biên nhận ngày 7/6/2019 tên Nguyễn Hồng S; Biên nhận ngày 16/12/2020 tên Nguyễn Hồng S. Bà Đ đã nhận đất, làm hàng rào xung quanh.

Sau khi, thực hiện thủ tục sang tên cho bà Đ hai thửa đất:

- Thửa đất số 311, tờ bản đồ số 38, diện tích 971m², loại đất ở đô thị tại khóm G, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay là Ấp G, xã S, tỉnh Cà Mau).

- Thửa đất số 304, tờ bản đồ số 38, diện tích 1.540,7m², loại đất thương mại dịch vụ tại khóm G, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay là Ấp G, xã S, tỉnh Cà Mau).

Thì ông C bà S không tiếp tục thực hiện thủ tục sang tên cho bà Đ 02 thửa đất còn lại, cụ thể như sau:

- Thửa đất số 310, tờ bản đồ số 38, diện tích 791,5m², loại đất thương mại dịch vụ tại khóm G, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay là Ấp G, xã S, tỉnh Cà Mau).

- Thửa đất số 309, tờ bản đồ số 38, diện tích 195,6m², loại đất thương mại dịch vụ thị tại khóm G, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay là Ấp G, xã S, tỉnh Cà Mau).

Bà Đ xác định việc nhận chuyển nhượng đất của bà S và ông C là phù hợp theo quy định pháp luật; không có cơ sở xác định phần đất 200m², thuộc thửa đất số 310, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại ấp G, xã S, tỉnh Cà Mau là đất của bà T. Bà Đ là người nhận chuyển nhượng ngay tình, khi xây hàng rào bao chiếm phần đất chuyển nhượng thì không ai can ngăn. Hiện nay, bà Đ đang quản lý 04 phần đất nhận chuyển nhượng, đã san lấp mặt bằng 02 lần nhưng sau đó không sử dụng được do phía bà S ngăn cản.

Nay bà Đ yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/01/2020, giữa bà Đ và bà Nguyễn Hồng S, ông Trần

Văn C và buộc bà Nguyễn Hồng S và ông Trần Văn C giao các thửa đất toạ lạc tại tại khóm G, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau (Nay là Ấp G, xã S, tỉnh Cà Mau), gồm:

Thửa đất số 311, tờ bản đồ số 38, diện tích 971m², loại đất ở đô thị

Thửa đất số 304, tờ bản đồ số 38, diện tích 1.540,7m², loại đất thương mại dịch vụ.

Thửa đất số 310, tờ bản đồ số 38, diện tích 791,5m², loại đất thương mại dịch vụ.

Thửa đất số 309, tờ bản đồ số 38, diện tích 195,6m², loại đất thương mại dịch.

Bà Đ đồng ý thanh toán cho bà S và ông C là số tiền còn lại là 500 triệu đồng khi đã bà S, ông C đã thực hiện xong thủ tục sang tên đủ 04 thửa đất nêu trên cho bà Đ và yêu cầu xử lý chi phí tố tụng theo quy định pháp luật.

Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn Nguyễn Hồng S trình bày:

Bà S và vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Ngô Thị Đ có thỏa thuận về việc chuyển nhượng phần đất tại khóm G, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay là xã S, tỉnh Cà Mau). Các bên thỏa thuận thống nhất giá chuyển nhượng phần đất phía trong không có mặt tiền với diện tích khoảng 2.389m^2 là 1.800.000 đồng/m^2. Phần đất phía ngoài mặt tiền giáp với lộ cầu R, từ mí vỉa hè chạy vào khoảng 20m, thì do đang phát sinh tranh chấp, nên hai bên thỏa thuận là 8.000.000 đồng/m^2, tính theo diện tích đo đạc thực tế. Sau khi giải quyết tranh chấp xong, thì bà S sẽ tiếp tục thỏa thuận chuyển nhượng cho ông H, bà Đ.

Sau khi thỏa thuận thống nhất, thì bà S nhận của ông H, bà Đ số tiền đặt cọc là 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng). Sau đó, bà S nhiều lần hỏi mượn tiền của ông H với tổng số tiền là 600.000.000 đồng. Tổng số tiền bà S đã nhận của ông H là 4.600.000.000 đồng.

Mặt khác, do bản thân bà S gặp khó khăn, không thể tự thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên bà S đã giao toàn bộ thủ tục cho ông H thực hiện thay bà S.

Đến ngày 09/01/2020, ông H thông báo với bà S rằng đã hoàn tất thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu bà S và chồng là ông Trần Văn C đến Văn phòng C2 để xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Ngô Thị Đ, phần đất chuyển nhượng cụ thể:

- Phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khắc gắn liền với đất số CS 962631 số vào sổ CH02786 do UBND huyện T, tỉnh Cà Mau cấp ngày 09/01/2020 đứng tên bà Nguyễn Hồng S, thửa đất số 310, tờ bản đồ số 38, diện tích 791,5m^2, mục đích sử dụng đất là đất thương mại dịch vụ.

- Phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khắc gắn liền với đất số CS 962632 số vào sổ CH02789 do UBND

huyện T, tỉnh Cà Mau cấp ngày 09/01/2020 đứng tên bà Nguyễn Hồng S, thửa đất số 311, tờ bản đồ số 38, diện tích 971m^2, mục đích sử dụng đất là đất ở tại đô thị.

- Phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khắc gắn liền với đất số CS 962634 số vào sổ CH02887 do UBND huyện T, tỉnh Cà Mau cấp ngày 09/01/2020 đứng tên bà Nguyễn Hồng S, thửa đất số 309, tờ bản đồ số 38, diện tích 195,6m^2, mục đích sử dụng đất là đất thương mại, dịch vụ.

- Phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khắc gắn liền với đất số CS 962642 số vào sổ CH02788 do UBND huyện T, tỉnh Cà Mau cấp ngày 09/01/2020 đứng tên bà Nguyễn Hồng S, thửa đất số 304, tờ bản đồ số 38, diện tích 1.540,7m^2, mục đích sử dụng đất là đất thương mại, dịch vụ.

Khi ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (chưa phát hành văn bản công chứng) thì bà S phát hiện phần đất mặt tiền cũng được ông H thêm vào trong hợp đồng. Bà S yêu cầu ông H, bà Đ phải trả đúng giá chuyển nhượng đã thỏa thuận đối với phần đất mặt tiền 1.019,8m^2 với giá là 8.000.000 đồng, lúc này ông H, bà Đ đồng ý giá chuyển nhượng là 8.000.000 đồng/m^2, đồng thời ông H, bà Đ hứa ký hợp đồng xong thì thanh toán số tiền còn lại, nhưng ký hợp đồng xong thì ông H, bà Đ không thực hiện nên vợ chồng bà S đã yêu cầu Văn phòng C2 hủy bỏ, không phát hành Hợp đồng chuyển nhượng này, yêu cầu không công chứng hợp đồng mà vợ chồng bà S đã ký tên.

Thế nhưng, đến ngày 20/05/2020, ông Phạm Văn H (chồng bà Đ) mang Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến yêu cầu vợ chồng bà S tiếp tục thực hiện hợp đồng, thì bà S mới phát hiện Văn phòng C2 đã tự ý phát hành hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà vợ chồng bà S đã ký vào ngày 09/01/2020 với bà Đ. Bà S đã liên hệ yêu cầu Văn phòng C2 hủy bỏ việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, do việc công chứng và phát hành văn bản công chứng không đúng theo quy định của pháp luật và không đúng ý chí nguyện vọng của vợ chồng bà S, thế nhưng Văn phòng C2 vẫn không thực hiện.

Đến tháng 06/2020, vợ chồng bà S khởi kiện bà Ngô Thị Đ yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà S với bà Đ là vô hiệu. Nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, do hoàn cảnh gia đình bà S gặp nhiều khó khăn, không đảm bảo chi phí tố tụng. Mặt khác, trong thời gian Tòa án thụ lý vụ án thì vào ngày 22/12/2021, Ủy ban nhân dân huyện T ban hành Thông báo số 725/TB-UBND về việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 962631 và CS 962634 đã cấp cho bà S là không đúng quy định của pháp luật. Nhận thấy ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, nên vợ chồng bà S đã rút đơn khởi kiện.

Đối với phần đất bà S được đứng tên theo 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, thì trong đó có một phần diện tích đất của bà Nguyễn Thị T.

Do toàn bộ việc đo đạc, lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông H tự thực hiện nên đã làm trùm lên phần đất của bà T. Hiện nay, bà T không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đ.

Toàn bộ diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng bà S với bà Đ thì hiện nay bà Đ và ông H lợi dụng việc bà S ở xa, không thường xuyên quản lý trông coi, nên đã tiến hành xây dựng hàng rào bao quanh phần đất, bà S nhiều lần yêu cầu ông H, bà Đ tháo dỡ hàng rào, trả lại hiện trạng phần đất cho bà S, nhưng ông H, bà Đ không thực hiện.

Nay bà S yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 09/01/2020 tại Văn phòng C2, số công chứng 00088, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Trần Văn C, bà Nguyễn Hồng S với bà Ngô Thị Đ là vô hiệu.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khắc gắn liền với đất số CS 962631 số vào sổ CH02786 do UBND huyện T, tỉnh Cà Mau cấp ngày 09/01/2020.

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khắc gắn liền với đất số CS 962632 số vào sổ CH02789 do UBND huyện T, tỉnh Cà Mau cấp ngày 09/01/2020.

4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khắc gắn liền với đất số CS 962634 số vào sổ CH02887 do UBND huyện T, tỉnh Cà Mau cấp ngày 09/01/2020.

5. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khắc gắn liền với đất số CS 962642 số vào sổ CH02788 do UBND huyện T, tỉnh Cà Mau cấp ngày 09/01/2020.

6. Buộc ông Phạm Văn H và bà Ngô Thị Đ tháo dỡ toàn bộ hàng rào bao quanh phần đất, trả lại hiện trạng ban đầu cho phần đất của bà S.

Đối với việc xây dựng hàng rào thì phía bà S có biết, có trình báo chính quyền địa phương ngăn chặn và đồng ý cho bà Đ xây dựng hàng rào tạm chứ không cho xây dựng kiên cố. Bà S thừa nhận có nhận số tiền 4 tỷ 600 triệu đồng, nhận tiền từ ông H chồng bà Đ, chứ không phải nhận 5 tỷ 500 triệu đồng như đại diện nguyên đơn trình bày. Lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do bà Đ không thực hiện đúng thoả thuận. Bà S đồng ý trả lại cho bà Đ số tiền 4 tỷ 600 triệu đồng khi yêu cầu khởi kiện của bà S được chấp nhận. Đối với các biên nhận tiền không nêu rõ nội dung nên bà S không đồng ý số tiền đã nhận 5 tỷ 500 triệu đồng mà thực tế chỉ nhận 4 tỷ 600 triệu đồng. Trường hợp, Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà S mà chấp nhận yêu cầu của bà Đ, bà S yêu cầu tính giá trị phần đất chuyển nhượng mặt từ vĩa hè vào 20m, giá 8.000.000 đồng/m^2; phần đất còn lại 1.800.000 đồng/m^2, diện tích theo đo đạc thực tế.

Quá trình tham gia tố tụng, bà Nguyễn Thị T trình bày: Bà T có một phần đất tọa lạc tại khóm G, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay là xã S, tỉnh Cà

Mau) với diện tích là 5.671m², nguồn gốc đất do ông Nguyễn Văn T1 chuyển nhượng lại cho bà T. Bởi vì phần đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên giữa bà T và ông T1 chỉ viết tay Đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động đất vuông tôm, hai bên cũng ký vào giấy và có nhờ Trưởng Ban N1, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau xác nhận vào ngày 26/12/2003; Phần đất bà T được nhận chuyển nhượng có giáp ranh với phần đất của bà Nguyễn Hồng S. Bà T và bà S là chị em ruột, lúc này phần đất của bà S cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì chưa có điều kiện, nên sau khi nhận chuyển nhượng đất thì bà T vẫn chưa lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên.

Đến tháng 01/2020 bà T phát hiện bà S đã lập các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất của bà S và đã làm trùm lên một phần diện tích đất của bà T. Sau khi kiểm tra lại thì phần đất của bà T bị bà S làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trùm lên có diện tích là ngang 10m x dài 20m, tổng diện tích 200m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 962631, thửa đất số 310, tờ bản đồ số 38. Bà T có yêu cầu bà S tách thửa phần đất trên cho bà T, bà S cũng thừa nhận việc làm trùm lên phần đất của bà T, nhưng do bà S giao toàn bộ việc đo đạc và lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H tự thực hiện, nên đã làm trùm lên phần đất của bà T.

Nhưng sau đó, bà T phát hiện bà Ngô Thị Đ lập thủ tục xin chuyển tên quyền sử dụng đất của bà S nên bà T và bà S có đến Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T để yêu cầu ngăn chặn việc chuyển tên quyền sử dụng đất của bà Đ. Bà S xác định, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S với bà Đ chưa hoàn tất, bởi hai bên không thỏa thuận được về giá chuyển nhượng.

Đến ngày 22/12/2021, UBND huyện Trần Văn T2 ra Thông báo số 725/TB-UBND về việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 962631 và CS 962634 đã cấp cho bà S là không đúng quy định của pháp luật và đề nghị hủy 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Do đó, bà S đề nghị bà T chờ đợi cơ quan có thẩm quyền hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để bà T tự thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất lại. Nhưng trong suốt thời gian qua, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà S vẫn chưa được hủy.

Hiện nay bà Đ khởi kiện bà S, ông C yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét thấy việc yêu cầu của bà Đ ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T.

Bà T làm đơn này yêu cầu Tòa án tuyên buộc:

1. Bà Nguyễn Hồng S phải giao trả cho bà T quyền sử dụng dụng đất với diện tích 200m², thuộc thửa đất số 310, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại ấp G, xã S, tỉnh Cà Mau.

2. Yêu cầu hủy một phần trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 962631, thửa đất số 310, tờ bản đồ số 38 với diện tích 200m². Đồng thời, yêu cầu Tòa án công nhận phần diện

tích đất này cho bà T.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 24/3/2026 và quá trình tham gia tố tụng, bà Nguyễn Thị V1 trình bày: Thửa đất 2, 8, 5, 9, 10, có diện tích 672,3m^2 theo Bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 24/02/2026 của Công ty TNHH T6 là đất của bà V1. Nguồn gốc đất là đất nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Ngọc Á đối với thửa số 2, 8 (chiều mặt tiền ngang 5,4m) nhận chuyển nhượng vào năm 2004. Giá nhận chuyển nhượng 30 chỉ vàng; bà V1 đã giao đủ vàng cho bà Nguyễn Ngọc Á. Nguồn gốc thửa 5, 9, 10 (chiều ngang mặt tiền 17m), trong đó, nhận chuyển nhượng của ông Phan Văn P (chiều ngang mặt 6m, liền kề đất bà Đ1) với giá 195.000.000 đồng vào năm 2018; nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn L (chiều ngang mặt tiền 5m, liền kề đất ông P), không nhớ giá chuyển nhượng; nhận chuyển nhượng khoảng năm 2019; nhận chuyển nhượng của Nguyễn Thị L1 (chiều ngang mặt tiền 6m, giáp đất ông L), không nhớ giá chuyển nhượng; nhận chuyển nhượng khoảng năm 2018. Khi nhận chuyển nhượng các thửa đất, các bên có lập giấy tay chuyển nhượng. Nguồn gốc các thửa đất của ông P, bà L1 là được nhận chuyển nhượng qua nhiều người, từ nguồn gốc đất ban đầu là đất của bà Nguyễn Ngọc Á; còn ông L nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Hồng S.

Tại vụ án, bà V1 yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất diện tích 672,3m^2, thuộc thửa 2, 8, 5, 9, 10 theo Bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 24/02/2026 của Công ty TNHH T6 cho bà V1; buộc vợ chồng ông Phạm Văn H và bà Ngô Thị Đ chấm dứt hành vi ngăn cản V1 sử dụng phần đất nêu trên. Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Hồng S có liên quan đến phần đất này. Nay bà V1 tuổi đã cao nên xin miễn toàn bộ án phí và chi phí tố tụng (nếu có). Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 672,3m^2, thuộc thửa 2, 8, 5, 9, 10 theo Bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 24/02/2026 của Công ty TNHH T6 bản đồ Tấn C1 cho bà V1. Buộc vợ chồng ông Phạm Văn H và bà Ngô Thị Đ chấm dứt hành vi ngăn cản và đập phá tài sản của V1 sử dụng phần đất này. Buộc bà Nguyễn Hồng S và Nguyễn Thị T chấm dứt ngăn cản đập phá tài sản của V1, giao trả cho bà V1 phần đất này. Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Nguyễn Hồng S có liên quan đến phần đất này.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 09/3/2026 của bà Trần Thị Đ1 và quá trình tham gia tố tụng, người đại diện hợp pháp của bà Đ1 trình bày: Thửa đất số 43 tờ bản đồ số 38 là đất của bà Trần Thị Đ1, có nguồn gốc là đất bà Đ1 tự chiếm vào năm 2003. Tại thời điểm tự chiếm, thửa đất 43 là đất trũng nên bà Đ1 đã san lấp mặt bằng, với giá 2.500.000 đồng. Sau đó, bà Đ1 cho ông Lương Văn T3, vợ là Đồng Thúy L2 mượn đất, cất nhà ở năm 2010. Sau một thời gian, vợ chồng bà L2, ông T3 bỏ nhà đi nên bà Đ1 lấy đất lại, dỡ xác nhà cũ, nâng nền và cất nhà mới vào tháng 12 năm 2019. Giá trị xây dựng, ông V không nắm được. Hiện nay, căn nhà bà Đ1 dùng để cho khách thuê trọ lưu trú; không ở cố định, thường xuyên; bà Đ1 có nhờ ông Lương Chí H1, sinh năm 1986, địa chỉ: Ấp E, xã S, tỉnh Cà Mau, là em họ của ông V quản lý, trông coi căn nhà này.

Tại vụ án, bà Trần Thị Đ1 yêu cầu Tòa án công nhận thửa đất số 43, tờ bản đồ số 38 là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Đ1. Xác định việc cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Hồng S đối với thửa đất số 309, tờ bản đồ số 38 là cấp chồng lần lên đất của bà Đ1 và kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi hoặc hủy Giấy chứng nhận quyên sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Hồng S đối với phần đất chồng lấn theo đúng quy định pháp luật.

Quá trình tham gia tố tụng, ông Phạm Văn H trình bày: Việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 304, 309, 310, 311 tờ bản đồ số 38, toạ lạc tại ấp G, xã S, tỉnh Cà Mau, ông H đã có văn bản xác nhận đây tài sản riêng của bà Đ khi thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng cho nên mọi giao dịch có liên quan đến các thửa đất này đều do bà Đ và phía bà Nguyễn Hồng S và chồng là ông Trần Văn C trực tiếp thực hiện tại Văn phòng C2 và cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Do là vợ chồng nên ông H có hỗ trợ bà Đ trong việc chuẩn thủ tục giấy tờ pháp lý chứ không trực tiếp tham gia ký kết hợp đồng, nhưng có cùng bà Đ tham gia thoả thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng bà S như sau: Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, phần đất của bà S chưa được cấp quyền sử dụng đất; hiện trạng đất là đất nuôi trồng thuỷ sản, mặt đất nước có chiều sâu hơn 03m. Vào ngày 07/6/2019, vợ chồng ông H và vợ chồng bà S thống nhất thoả thuận: Vợ chồng bà S thực hiện thủ tục cấp quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng bà S thì vợ chồng ông H sẽ nhận chuyển nhượng lại với giá 1,800.000 đồng/m^2, còn lại các chi phí thủ tục giấy tờ sang tên, thuế đất và các chi phí khác có liên quan do bên nhận chuyển nhượng là bà Đ chi trả toàn bộ. Phía bà S đồng ý nên bà Đ đã đặt cọc 4 tỷ đồng và có làm biên nhận nhận tiền, trong biên nhận có thể hiện giá chuyển nhượng là 1,800.000 đồng/m^2. Sau đó, vợ chồng bà S đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp quyền sử dụng đất nên bà Đ đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng với vợ chồng bà S với tổng giá trị nhận chuyển nhượng 04 thửa đất là 6 tỷ đồng (dựa trên ước tính thoả thuận trước đó là 1,800.000 đồng/m^2). Tại thời điểm nhận chuyển nhượng và làm thủ tục sang tên cho bà Đ thì phía bà S không có bất kỳ khiếu nại gì về giá chuyển nhượng và đã giao toàn bộ 04 thửa đất cho bà Đ quản lý; ông H, bà Đ đã thanh toán cho vợ chồng bà S thêm 1,5 tỷ đồng. Tổng số tiền bà S đã nhận là 5,5 tỷ đồng; còn lại 500 triệu đồng sẽ thanh toán sau khi bà Đ đứng tên toàn bộ 4 thửa đất nhận chuyển nhượng; ông H đã thực hiện san lấp mặt bằng 04 thửa đất nêu trên. Cho nên việc bà S cho rằng, các bên có thoả thuận 8.000.0000 đồng/m^2 đối với phần mặt tiền thửa 309 và thửa 310 có chiều dài 20m là không đúng sự thật.

Đối với việc bà S thực hiện thủ tục cấp quyền sử dụng đất thì ông H có hỗ trợ làm giấy tờ đối với các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 304, 311 tờ bản đồ số 38.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 309, 310 tờ bản đồ số 38, khi nhận chuyển nhượng thì phát hiện có tranh chấp với nhiều hộ dân nên ông Nguyễn Minh D, sinh năm 1977, địa chỉ: Ấp T, xã K, tỉnh Cà Mau có đứng ra thoả thuận với các hộ dân tranh chấp với bà S bằng cách hỗ trợ thành quả lao động cho các hộ dân này. Sau đó, ông D đã hỗ trợ bà S làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02 thửa đất này, nhưng do bà Đ là người nhận chuyển

nhượng nên bà Đ đã xuất toàn bộ chi phí để thực hiện làm giấy tờ sang tên, đồng thời bà Đ đã chi trả cho ông D số tiền 4.050.000.000 đồng để ông D và bà S thoả thuận với các hộ dân có tranh chấp và có văn bản thoả thuận tại Ủy ban nhân dân thị trấn S.

Cho nên, tổng giá trị thực tế, bà Đ đã chi trả chuyển nhượng 04 thửa đất này là 9.550.000.000 đồng.

Đối với phần đất Nguyễn Thị T, liền kề với phần đất của bà S, có nguồn gốc là đất nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T1 và bà Trần Thị N có diện tích 5.671 m^2. Phần đất này, bà T đã chuyển nhượng toàn bộ cho bà Ngô Thị Đ đứng tên, thể hiện tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/06/2019. Vợ chồng ông H đã quản lý, sử dụng phần đất này ổn định từ ngày nhận chuyển nhượng cho đến nay. Do đó, việc bà T xác định còn phần đất chưa chuyển nhượng cho bà Đ nằm bên phần đất của bà S là không có cơ sở.

Đối với thửa đất số 310, khi nhận chuyển nhượng và nhận đất quản lý thì phần đất này là đất trũng. Tại thời điểm này, không có nhà trên đất. Khi ông H san lấp mặt bằng, làm nền, bô sắt nền thì phía ông Lương Chí H1 vào cắt sắt nền, không cho thi công nên xảy ra tranh chấp. Ông H có yêu cầu Công an thị trấn S và Ủy ban nhân dân thị trấn S (nay là xã S) đến lập biên bản ghi nhận sự việc. Sau nhiều lần lập biên bản nhưng phía ông H1 vẫn tiếp tục xây dựng trái phép trên phần đất của bà S được cấp quyền sử dụng.

Đối với thửa đất số 309, bà Nguyễn Thị V1 không có liên quan. Trước đây, có đại diện theo uỷ quyền của một số hộ dân đi khởi kiện nhưng đã được Tòa án đình chỉ giải quyết và bác yêu cầu toàn bộ.

Do đó, ông H yêu cầu Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đ; bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bà S và bác toàn bộ yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 263/2026/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 147, 157, 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 26; 137; 235 Luật Đất đai năm 2013; Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12 của 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị Đ; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Hồng S; Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị V1 và bà Trần Thị Đ1.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/01/2020, giữa bà Ngô Thị Đ với bà Nguyễn Hồng S và ông Trần Văn C và buộc bà Nguyễn Hồng S và ông Trần Văn C giao các thửa đất toạ lạc tại tại khóm G, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau (Nay là Ấp G, xã S, tỉnh Cà Mau) cho

bà Ngô Thị Đ, gồm:

Thửa đất số 311, tờ bản đồ số 38, diện tích 973,9m², loại đất ở đô thị

Thửa đất số 304, tờ bản đồ số 38, diện tích 1.537,0m², loại đất thương mại dịch vụ.

Thửa đất số 310, tờ bản đồ số 38, diện tích 937,5m², loại đất thương mại dịch vụ.

Thửa đất số 309, tờ bản đồ số 38, diện tích 212,1m², loại đất thương mại dịch vụ.

(Kèm theo Mảnh đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 24 tháng 02 năm 2026 của Công ty TNHH T6)

Buộc bà Ngô Thị Đ có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Hồng S và ông Trần Văn C số tiền còn lại của hợp đồng chuyển nhượng là 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng)*.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 26/5/2026 bà Nguyễn Hồng S và ông Trần Văn C kháng cáo yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của ông, bà; tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/01/2020 giữa bà S, ông C với bà Đ tại Văn phòng công chứng là vô hiệu; huỷ 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; buộc bà Đ, ông H tháo dỡ toàn bộ hàng rào bao quanh đất; đồng thời bà S, ông C đồng ý hoàn trả cho bà Đ, ông H số tiền 4.600.000.000 đồng.

Ngày 20/5/2026 bà Trần Thị Đ1 kháng cáo yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà, giao trả phần đất trồng lấn diện tích 61m^2 cho bà Đ1.

Ngày 25/5/2026 bà Nguyễn Thị T kháng cáo yêu cầu bà S trả cho bà T diện tích đất 200m^2 (ngang 10m, dài 20m) thửa 310 và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất thửa 310, đồng thời công nhận quyền sử dụng đất cho bà T.

Ngày 25/5/2026 bà Nguyễn Thị V1 kháng cáo yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện 672,3m^2 cho bà. Buộc bà Đ, ông H chấm dứt hành vi ngăn cản và đập phá tài sản của bà V1 trả lại đất cho bà; Buộc bà S, ông T chấm dứt hành vi ngăn căn bà sử dụng đất. Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà S thửa 310, diện tích 791,5m^2; thửa 309, diện tích 195,6m^2.

Tại phiên toà phúc thẩm, bà Nguyễn Hồng S, bà Trần Thị Đ1, bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị V1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu ý kiến: Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị

Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Hồng S, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị V1, bà Trần Thị Đ1; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 263/026/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét đơn kháng cáo của bà Nguyễn Hồng S, ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị T, bà Trần Thị Đ1, bà Nguyễn Thị V1 thực hiện trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Ông Trần Văn C, ông Trần Văn K2 vắng mặt không lý do; Ủy ban nhân dân xã S có văn bản yêu cầu xét xử vắng mặt; nên tiến hành xét xử vắng mặt theo Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về tố tụng: Tại phiên toà phúc thẩm, ông Trần Văn C vắng mặt không lý do, ông C không uỷ quyền cho người khác tham gia tố tụng và không có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; nên việc vắng mặt của ông C được xem là từ bỏ quyền kháng cáo, nên có căn cứ đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Trần Văn C.

[4] Đối với tranh chấp quyền sử dụng đất liên quan đến bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị V1, bà Trần Thị Đ1 đã được chính quyền địa phương, uỷ ban nhân dân cấp xã tổ chức hoà giải nhiều lần; đồng thời đã được Toà án giải quyết tại bản án dân sự dân sự phúc thẩm số: 153/2019/DS-PT ngày 07/6/2019, Bản án dân sự phúc thẩm số: 245/2024/DS-PT ngày 18/6/2024 đều của Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau và Bản án hành chính số: 21/2022/HC-ST ngày 15/9/2022 của Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau, nên người đại diện theo uỷ quyền của bà S cho rằng chưa được hoà giải ở cơ sở là không có căn cứ chấp nhận. Mặt khác, người đại diện theo uỷ của bị đơn còn yêu cầu đưa bà Nguyễn Ngọc Á, ông Phan Văn P, ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thị L1, ông Trần Thanh B, bà Lê Thị T4, bà Trần Thị Kiều T5, bà Nguyễn Thị Mỹ H2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Xét thấy, các đương sự đã có thoả thuận với nhau và xác định không có tranh chấp về quyền lợi và nghĩa vụ với những người chuyển nhượng đất trước đây, nên không cần thiết đưa họ tham gia tố tụng là phù hợp.

[5] Xét yêu cầu của bà Trần Thị Đ1, Hội đồng xét xử nhận thấy: Bà Trần Thị Đ1, bà Đồng Thúy L2, ông Lương Chí H1 và người đại diện theo uỷ quyền của bà Đ1 là ông Mai Hoàng V xác định phần đất có chiều ngang 06m chiều dài 12m thuộc một phần thửa số 309, tờ bản đồ số 38, tại khóm G, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay là Ấp G, xã S, tỉnh Cà Mau) do vợ chồng bà Đ1 tự lấn chiếm năm 2003; năm 2012 có kê khai đăng ký sổ mục kê; đồng thời được xác nhận tại Bản án dân sự phúc thẩm số 153/2019/DS-PT ngày 07/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau. Xét thấy, tại Bản án dân sự phúc thẩm số 153/2019/DS-PT ngày 07/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau thể hiện

phần đất tranh chấp phía đông cạnh dài 22,2m giáp thửa đất số 25, tờ bản đồ số 38 (nay là thửa đất 309), không có tiếp giáp với thửa số 43 do bà Trần Thị Đ1 đứng tên sổ mục kê. Chiều dài thửa đất số 309 tiếp giáp thửa đất số 22 được đo đạc là 22,05m, nên phần đất bà Đ1 yêu cầu trong vụ án này không thuộc sổ mục kê do bà Đ1 đăng ký. Do đó, bản án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Đ1 là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm, bà Đ1 không có chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của bà là có căn cứ và đúng quy định pháp luật nên không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Trần Thị Đ1.

[6] Xét yêu cầu của bà Nguyễn Thị V1, Hội đồng xet xử xét thấy: Phần đất thuộc thửa số 310, tờ bản đồ số 38, có diện tích 791,5m² tại khóm G, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay là Ấp G, xã S, tỉnh Cà Mau) đã được hoà giải cơ sở, các bên đã thống nhất không còn tranh chấp và tự nguyện giao lại phần đất có liên quan cho bà Nguyễn Hồng S (Bút lục số 613). Riêng bà Nguyễn Thị V1 là người đại diện theo uỷ quyền của ông Phan Văn P, bà Nguyễn Thị L1 tiếp tục khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp đất với bà S; đồng thời bà V1 khởi kiện hành chính đối với phần đất của bà V1 cho rằng nằm trong quyền sử dụng đất của bà S. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông P đã được Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án; đối với yêu cầu khởi kiện của bà L1 thì đã được Tòa án xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện tại Bản án dân sự phúc thẩm số 245/2024/DS-PT ngày 18/6/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau; còn đối với yêu cầu khởi kiện hành chính của bà V1 đã được giải quyết tại Bản án hành chính sơ thẩm số 21/2022/HC-ST ngày 15/9/2022 (bản án đã có hiệu lực pháp luật) không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V1, đồng thời bản án nhận định chưa có cơ sở xác định bà V1 có quyền sử dụng đất đối với phần diện tích bà yêu cầu. Tại kết quả đo đạc hiện trạng diện tích đất 672,3m² chỉ thể hiện về thông tin thửa đất, vị trí thửa đất trước đó phần đất bà V1 xác định là của mình, không xác định bà V1 có phần đất này. Do đó, bản án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà V1 là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm, bà V1 không có chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của bà nên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị V1.

[7] Xét yêu cầu của bà Nguyễn Thị T: Bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Hồng S có quan hệ là chị em ruột. Quá trình giải quyết vụ án, bà T và bà S đều thừa nhận quyền sử dụng đất của bà S được cấp chồng lấn phần đất của bà T có diện tích theo đo đạc thực tế là 314,5m^2. Hội đồng xét xử xét thấy, bà T có một phần đất tọa lạc tại khóm G, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay là ấp G, xã S, tỉnh Cà Mau) với diện tích là 5.671m², nguồn gốc đất bà T nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T1; phần đất này bà T đã chuyển nhượng toàn bộ cho bà Ngô Thị Đ đứng tên, thể hiện tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/06/2019. Sau khi chuyển nhượng, vợ chồng ông H, bà Đ đã quản lý, sử dụng phần đất này ổn định từ ngày nhận chuyển nhượng đến nay. Mặt khác, sau khi chuyển nhượng bà Đ kê khai đăng ký và được sang tên quyền sử dụng đất; bà T và bà S đều đồng ý thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất theo hiện trạng được cấp nên việc bà T cho rằng bà còn phần đất do cấp chồng lấn là không có

cơ sở chấp nhận. Do đó, bản án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà T là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm bà T không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của bà là có căn cứ và đúng quy định pháp luật, nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T.

[8] Xét yêu cầu của bà Nguyễn Hồng S, Hôi đồng xét xử nhận thấy: Giữa bà Ngô Thị Đ với vợ chồng bà Nguyễn Hồng S, ông Trần Văn C có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 09/01/2020, số công chứng 00088, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD, theo đó bà S, ông C chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đ gồm 04 thửa đất sau:

+ Thửa đất số 311, tờ bản đồ số 38, diện tích 971m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 962632, số vào số CH 02789;

+ Thửa đất số 304, tờ bản đồ số 38, diện tích 1.540,7m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 962642, số vào số CH 02788;

+ Thửa đất số 310, tờ bản đồ số 38, diện tích 791,5m²,Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 962631, số vào số CH 02786;

+ Thửa đất số 309, tờ bản đồ số 38, diện tích 195,6m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 962634, số vào số CH 02887.

Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 09/01/2020.

Bà Nguyễn Hồng S và ông Trần Văn C cho rằng bà Ngô Thị Đ chưa thanh toán đủ tiền theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và việc cấp và chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sai phạm, đất đang tranh chấp nên hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/01/2020 phải vô hiệu. Xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/01/2020 được lập và công chứng tại Văn phòng C2 giữa bà Nguyễn Hồng S, ông Trần Văn C với bà Ngô Thị Đ, gồm 04 thửa đất 311, 304, 310 và 309, với tổng giá chuyển nhượng là 6.000.000.000 đồng. Xét thấy, việc các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tự nguyện và phù hợp quy định pháp luật. Bà S xác định bà Đ chỉ mới thanh toán 4.600.000.000 đồng. Tuy nhiên, có căn cứ xác định bà Đ đã thanh toán tiền cho bà S, ông C tổng số tiền là 5.500.000.000 đồng tại các bút lục số 838 - 842; nên Toà án cấp sơ thẩm xác định số tiền còn phải thanh toán là 500.000.000 đồng và buộc bà Đ tiếp tục thanh toán số tiền này khi bà S, ông C là có căn cứ, phù hợp với giá chuyển nhượng mà các bên đã thỏa thuận. Việc buộc bà Đ tiếp tục thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng đất còn lại 500.000.000 đồng không phải là căn cứ để xác định hợp đồng vô hiệu. Đây chỉ còn là việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán một phần trong hợp đồng. Mặt khác, sau khi ký hợp đồng, bà S, ông C đã thực hiện thủ tục sang tên cho bà Đ đối với thửa 311 và 304; vợ chồng bà S đã bàn giao phần đất chuyển nhượng cho vợ chồng bà Đ; toàn bộ phần đất chuyển nhượng vợ chồng bà Đ đã bơm cát lấp lên phần đất đã chuyển nhượng, xây dựng hàng rào kiên cố bao quanh phần phần và quản lý phần đất đến nay. Do đó, có cơ sở xác định bà S, ông C có

quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất chuyển nhượng, đồng thời tại thời điểm xét xử không còn căn cứ để cho rằng toàn bộ giao dịch giữa các bên phải vô hiệu; nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà S về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu và yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông vợ chồng H, bà Đ. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà S, ông C là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm, bà S không có chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của bà là có căn cứ và đúng pháp luật nên không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Nguyễn Hồng S.

[9] Tại phiên toà phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Hồng S, bà Trần Thị Đ1, bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị V1; giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ nên được chấp nhận.

[10] Về án phí: Án phí dân sự phúc thẩm, bà Nguyễn Hồng S, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị V1 và bà Trần Thị Đ1 là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên chấp nhận miễn án phí theo quy định pháp luật.

[11] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 2 Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Trần Văn C.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Hồng S, bà Trần Thị Đ1, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị V1; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 263/2026/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau.

Căn cứ các Điều 26, 35, 147, 157, 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 26; 137; 235 Luật Đất đai năm 2013; Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12 của 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị Đ; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Hồng S; Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị V1 và bà Trần Thị Đ1.

2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày

09/01/2020, giữa bà Ngô Thị Đ với bà Nguyễn Hồng S và ông Trần Văn C và buộc bà Nguyễn Hồng S và ông Trần Văn C giao các thửa đất toạ lạc tại tại khóm G, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau (Nay là Ấp G, xã S, tỉnh Cà Mau) cho bà Ngô Thị Đ, gồm:

Thửa đất số 311, tờ bản đồ số 38, diện tích 973,9m², loại đất ở đô thị.

Thửa đất số 304, tờ bản đồ số 38, diện tích 1.537,0m², loại đất thương mại dịch vụ.

Thửa đất số 310, tờ bản đồ số 38, diện tích 937,5m², loại đất thương mại dịch vụ.

Thửa đất số 309, tờ bản đồ số 38, diện tích 212,1m², loại đất thương mại dịch vụ.

(Kèm theo Mảnh đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 24 tháng 02 năm 2026 của Công ty TNHH T6)

3. Buộc bà Ngô Thị Đ có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Hồng S và ông Trần Văn C số tiền còn lại của hợp đồng chuyển nhượng là 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng)*.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị V1, bà Trần Thị Đ1, mỗi người phải trả cho bà Ngô Thị Đ số tiền là 33.108.000 đồng *(Ba mươi ba triệu một trăm lẻ tám nghìn đồng)*; buộc bà Nguyễn Hồng S và ông Trần Văn C trả cho bà Đ số tiền là 165.545.000 đồng *(Một trăm sáu mươi lăm triệu năm trăm bốn mươi lăm nghìn đồng)*.

5. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Ngô Thị Đ không phải chịu án phí sơ thẩm, ngày 25/12/2024 bà Đ có dự nộp tạm ứng án phí số tiền là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0005068 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 – Cà Mau) được nhận lại.

Bà Nguyễn Hồng S, ông Trần Văn C; bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị V1, bà Trần Thị Đ1 được miễn nộp án phí theo quy định.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Hồng S, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị V1, bà Trần Thị Đ1 được miễn.

6. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với các khoản tiền nêu trên, nếu người phải thi hành án chậm thi hành các khoản tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản lãi suất chậm thi hành theo mức lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành.

7. 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 Điều 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Cà Mau;
- TAND khu vực 3 - Cà Mau;
- THADS Khu vực 3 - Cà Mau;
- Đương sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

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

Trương Thanh Dũng