

Bản án số: 617/2026/DS-PT

Ngày: 08 - 9 - 2026

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất,
hợp đồng đổi đất, hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hải Hà

Các Thẩm phán:

Bà Châu Minh Nguyệt

Ông Nguyễn A Đam

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thuý An 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 Huỳnh Diễm Lệ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và ngày 08 tháng 9 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: 405/2026/TLPT-DS ngày 22 tháng 7 năm 2026, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng đổi đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 243/2026/DS-ST ngày 11/6/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 576/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông **Phùng Văn T**, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Số căn cước công dân: 096066002621, cấp ngày 14/8/2021.

Địa chỉ cư trú: **Ấp A, xã K, tỉnh Cà Mau.**

Người đại diện hợp pháp của ông **Phùng Văn T:**

1. Bà **Trương Bích T1**, sinh năm 1993 (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 11/6/2024, có mặt).

Số căn cước công dân: 095193004927, cấp ngày 14/8/2021.

Địa chỉ cư trú: **Ấp N, xã V, tỉnh Cà Mau.**

2. Bà **Phùng Kim T2**, sinh năm 1989 (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 14/01/2026, có mặt).

Số căn cước công dân: 096189006527, cấp ngày 16/9/2021.

Địa chỉ cư trú: Ấp A, xã K, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Ông Phùng Minh N, sinh năm 1965 (có mặt).

Số căn cước công dân: 096065008546, cấp ngày 09/8/2021.

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phùng Minh N: Ông Nguyễn Thành S – Luật sư Công ty L2 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh C (có mặt, xin vắng mặt khi tuyên án).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1948 (có mặt).

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị A: Ông Phan Khánh D – Luật sư Công ty L3 và Cộng sự thuộc Đoàn Luật sư tỉnh C (có mặt).

2. Ông Nguyễn Quang V, sinh năm 1971 (có mặt).

Số căn cước công dân: số 096071011244 cấp ngày 09/8/2021;

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

3. Bà Trần Thị Ú, sinh năm 1970 (có mặt).

Số căn cước công dân: 096170013510 cấp ngày 15/11/2021;

Địa chỉ cư trú: Ấp A, xã K, tỉnh Cà Mau.

4. Ông Trần Văn K, sinh năm 1967 (vắng mặt).

5. Bà Trần Thúy N1, sinh năm 1972 (vắng mặt).

6. Bà Trần Minh N2, sinh năm 1975 (vắng mặt).

7. Bà Trần Thanh L, sinh năm 1978 (vắng mặt).

8. Ông Trần Văn V1, sinh năm 1984 (vắng mặt).

9. Bà Trần Thị Q, sinh năm 1988 (vắng mặt).

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

10. Bà Trần Ngọc L1, sinh năm 1978 (vắng mặt).

11. Ông Phùng Văn S1, sinh năm 1987 (vắng mặt).

Số căn cước công dân: 096087009572, cấp ngày 09/8/2021.

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

12. Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã T, tỉnh Cà Mau.

13. Ngân hàng N10.

Địa chỉ: Số B L, phường G, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V2 – Chức vụ: Tổng Giám Đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của ông **Phạm Toàn V2**: Ông **Huỳnh Ngọc N3** – Chức vụ: Giám đốc **Chi nhánh C, tỉnh Cà Mau**.

Người đại diện theo ủy quyền của ông **Huỳnh Ngọc N3**: Ông **Lý Huy V3** – Chức vụ: Trưởng phòng (vắng mặt).

Địa chỉ: **Ấp B, xã C, tỉnh Cà Mau**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án ông **Phùng Văn T** (nguyên đơn) và người đại diện theo ủy quyền của ông **T** trình bày:

Ông **Phùng Văn T** đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 5.200 m², thửa số 89, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại **ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau** (nay là **ấp C, xã T, tỉnh Cà Mau**). Nguồn gốc phần đất ông **T** đứng tên là do cha mẹ tặng cho. Giữa ông **T** và ông **Phùng Minh N** có mối quan hệ anh em ruột, do ông **N** có phần đất liền kề với ông **T** nên vào năm 1999 ông **T** và ông **N** mới hoán đổi phần đất với nhau, ông **T** giao cho ông **N** toàn bộ phần đất có diện tích 5.200 m² là đất nuôi trồng thủy sản, ông **N** giao lại cho ông **T** phần đất khoảng 4,5 công tầm lớn, đất nuôi trồng thủy sản, ông **N** đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không có làm hợp đồng, chưa chuyển tên quyền sử dụng đất cho nhau, ông **T** cùng vợ là **Trần Thị Ú** canh tác khoảng 2 đến 3 năm do ông **T** đi làm ăn ở Cà Mau nên giao lại phần đất hoán đổi cho ông **N** canh tác, sử dụng. Hiện nay ông **T** đã mua đất, cất nhà và sinh sống tại **huyện U**. Đến ngày 23/5/2024 ông **T** có nhận được thông báo về việc đo đạc cấp quyền sử dụng đất cho ông **N** đối với phần đất của ông **T** đứng tên, do ông **T** không đồng ý nên đã yêu cầu ông **N** trả lại đất cho ông **T** nhưng ông **N** không đồng ý, còn phần đất ông **N** hoán đổi cho ông **T** thì ông **N** cũng đã sử dụng, nay ông **T** yêu cầu không tiếp tục thực hiện việc hoán đổi đất. Trong thời gian ông **N** canh tác, sử dụng Nhà nước có bồi thường, đền bù dự án xây dựng tuyến đường trục Đông – **T tỉnh Cà Mau** ông **N** đã nhận số tiền 90.000.000 đồng. Sau khi đo đạc thực tế phần đất tranh chấp theo ông **T** xác định có diện tích 6.634,1 m² (gồm thửa số 1 và thửa số 2 tại mảnh đo đạc chính lý thửa đất ngày 20/11/2024). Trên phần đất tranh chấp thì không có công trình xây dựng gì. Ông **T** không có yêu cầu gì đối với vợ ông **N**. Hiện nay phần đất thửa số 2 diện tích 3.831,2 m² ông **Nguyễn Quang V** đang quản lý do ông **N** chuyển nhượng cho ông **V**, ông **T** không biết việc chuyển nhượng này.

Ông **T** thừa nhận có chuyển nhượng cho ông **Trần Văn T3** theo giấy sang nhượng quyền sử dụng ruộng đất lập ngày 28/11/2000, chuyển nhượng diện tích 2.592 m², với giá 22 chỉ vàng 24k, vợ chồng ông **T** đã nhận đủ vàng, giao đất cho ông **T3** sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, tuy nhiên phần đất vợ chồng ông **T** chuyển nhượng là phần đất khác cụ thể ông **T** nhận chuyển nhượng từ ông **Phạm Minh D1**, thể hiện tại giấy sang nhượng quyền sử dụng ruộng đất lập ngày 28/11/2000 chứ không phải là phần đất do ông **N** đứng tên cho rằng cấp nhằm thừa. Do phần đất ông **T** nhận chuyển nhượng của ông **D1** thì ông **T** chưa được

đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất ai đứng tên cũng không rõ, hiện nay ông **D1** không còn ở địa phương, đi đâu không rõ. Ông **T** vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích 2.592 m² đối với bà **A**. Đối với ý kiến của bà **A** cho rằng có việc hoán đổi 02 công tầm lớn thì ông **T** xác định không có việc hoán đổi đất trên nên không đồng ý và cũng không yêu cầu gì đối với đất bà **A** cho rằng hoán đổi.

Nay ông **T** có bổ sung đơn khởi kiện yêu cầu ông **N** và ông **V** phải trả lại cho ông **T** phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 6.634,1 m² (trong đó ông **V** phải trả lại phần đất có diện tích 3.831,2 m²) thửa số 89, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại **ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp C, xã T, tỉnh Cà Mau)**. Đồng thời, yêu cầu ông **N** phải trả lại số tiền đã nhận bồi thường, đền bù khi Nhà nước thu hồi đất là 90.000.000 đồng.

*Theo đơn yêu cầu phản tố, quá trình hòa giải ông **Phùng Minh N**, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông **N** trình bày:*

Vào năm 1984 ông **N** lập gia đình và ra riêng nên được cha mẹ cho một phần đất diện tích 9.080 m², thuộc hai thửa đất số 89 (diện tích 5.200 m²), 88 (diện tích 3.880 m²), tờ bản đồ 7, tọa lạc tại **ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp C, xã T, tỉnh Cà Mau)**. Còn ông **Phùng Văn T** (em ruột) được cha mẹ cho phần đất 5.200 m² thuộc thửa 90, tờ bản đồ số 7 giáp ranh với ông **N**. Các thửa đất trên đều có bờ bao ranh giới riêng biệt, ai nấy đều sử dụng đúng phần đất mà cha mẹ đã cắt cho đúng hiện trạng đến nay. Tuy nhiên, đến năm 1998, Nhà nước thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì lại cấp nhầm thửa, cụ thể: Thửa 89 của ông **N** đang sử dụng thì cấp sổ cho ông **T** đứng tên, còn thửa 90 của ông **T** sử dụng thì lại cấp trên giấy chứng nhận cho ông **N** đứng tên. Khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông **N** không phát hiện, đem thế chấp ngân hàng.

Đến năm 2000, ông **T** làm ăn thất bại nên đã bán phần đất cha mẹ cho thuộc thửa 90 (nhưng cấp giấy là thửa 89) cho vợ chồng ông **Trần Văn T3** (đã chết) và bà **Nguyễn Thị A** rồi đi làm ăn xa. Khi Nhà nước thu hồi một phần đất ông **N** thuộc thửa 89 để làm lộ Đông – Tây tỉnh Cà Mau, thì mới phát hiện giấy chứng nhận bị cấp nhầm thửa. Ông **N** đã nhiều lần yêu cầu ông **T** về phối hợp để điều chỉnh lại nhưng ông **T** không về, đến khi ông **N** thuê đo đạc phần đất còn lại để điều chỉnh cấp giấy chứng nhận thì ông **T** mới khởi kiện cho rằng đã đổi đất với ông **N** và yêu cầu ông **N** trả lại phần đất diện tích 5.200 m², thuộc thửa số 89 và yêu cầu ông **N** trả số tiền 90.000.000 đồng đã nhận bồi thường, đền bù của dự án xây dựng tuyến **đường T - T tỉnh Cà Mau**. Trên phần đất tranh chấp hiện nay do ông **N** trực tiếp canh tác sử dụng, đối với vợ ông **N** là bà **Võ Việt B**, sinh năm 1968 đã bỏ địa phương đi gần 40 năm, không rõ đi đâu và ông **T** cũng không yêu cầu gì đối với vợ ông **N**.

Sau khi đo đạc thực tế phần đất tranh chấp theo ông **N** xác định có diện tích 5.298,2 m² (thửa số 3 tại mảnh đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 20/11/2024) mới là

đất của ông T do bị cấp nhầm thửa. Trên phần đất tranh chấp thì không có công trình xây dựng gì. Hiện nay, phần đất thửa số 2 diện tích 3.831,2 m² ông N đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quang V vào ngày 05/01/2024, hai bên chỉ mới đặt cọc để chuyển nhượng, ông N nhận cọc trước 300.000.000 đồng, cũng chưa thỏa thuận cụ thể giá chuyển nhượng, diện tích đất bao nhiêu, nhưng đã giao đất cho ông V sử dụng, làm giấy chỉ có ông N và ông V ký tên, ông N và ông V thống nhất không có yêu cầu gì trong vụ án này, nếu không thỏa thuận được thì sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác. Đối với phần đất thực tế của ông T thì ông T đã chuyển nhượng cho gia đình bà Nguyễn Thị Á, hiện ông T không còn phần đất nào, còn phần đất thực tế ông N đang sử dụng từ trước đến nay thuộc thửa số 1, 2 thì lại cấp nhầm cho ông T đứng tên giấy chứng nhận, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông N có thể chấp vay Ngân hàng N10 – Chi nhánh C.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T thì ông N không đồng ý, ông N có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 749641, do ông Phùng Văn T đứng tên, diện tích 5.200 m², thửa số 89, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp C, xã T, tỉnh Cà Mau) để cấp lại cho ông N đứng tên, ông N đồng ý hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông N đứng tên, diện tích 5.200 m², thửa số 90, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp C, xã T, tỉnh Cà Mau) để cấp lại cho ông T đứng tên.

Tại biên bản hòa giải ngày 28/5/2025 ông Nguyễn Quang V trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của ông N, vào ngày 05/01/2024 ông có nhận chuyển nhượng của ông N phần đất lộ Đông - T, hai bên chỉ mới đặt cọc để chuyển nhượng, ông đã giao đủ tiền cọc cho ông N số tiền 300.000.000 đồng, các bên chưa thỏa thuận cụ thể giá chuyển nhượng, diện tích đất bao nhiêu, nhưng ông đã nhận đất từ khi chuyển nhượng đến nay, trên phần đất nhận chuyển nhượng không có công trình xây dựng gì, khi làm giấy chuyển nhượng chỉ có ông và ông N ký tên, phần đất thực tế theo đo đạc có diện tích 3.831,2 m² (thửa số 2), phần đất này hiện nay do ông trực tiếp sử dụng, không liên quan đến quyền lợi của ai, ông cũng không cầm cố, thế chấp cho ai. Trường hợp, Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T thì ông cũng đồng ý trả lại phần đất có diện tích 3.831,2 m² cho ông T, ông thống nhất không có yêu cầu gì trong vụ án này, nếu không thỏa thuận được với ông N thì ông sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác. Do ông không có yêu cầu gì trong vụ án này nên xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án từ khi hòa giải đến khi xét xử vụ án, ông xin bảo lưu quan điểm đã trình bày.

Tại đơn yêu cầu độc lập, quá trình hòa giải bà Nguyễn Thị Á, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Á trình bày:

Bà Á và chồng là ông Trần Văn T3 (đã chết năm 2022) có 06 người con chung gồm: Ông Trần Văn K, bà Trần Thúy N1, bà Trần Minh N2, bà Trần Thanh

L, ông **Trần Văn V1** và bà **Trần Thị Q**. Cha mẹ ruột của ông **T3** đã chết trước ông **T3**, ông **T3** không có con riêng.

Khoảng năm 1996, vợ chồng bà **Á** có sang nhượng giấy tay phần đất diện tích 02 công tầm lớn nằm giáp ranh phía Nam phần đất 04 công tầm lớn của ông **Phùng Văn T** quản lý (hiện là thửa 90, tờ bản đồ số 7), phần đất này có sẵn nền nhà, thuận lợi cho việc sinh sống và canh tác. Nguồn gốc phần đất này do vợ chồng bà **Á** sang nhượng giấy tay của ông **Phùng Minh N**, trước đó ông **N** sang nhượng giấy tay của gia đình ông **Hai P**. Đến năm 1997, thấy điều kiện sinh sống thuận lợi (có sẵn nền nhà), ông **T** mới rủ ông **T3** đổi đất để thuận lợi cho việc canh tác. Theo đó, ông **T** đổi 02 công tầm lớn trong phần đất 04 công tầm lớn của ông **T** (phần phía đầu trên, phần giáp với ông **N** quản lý) đổi lấy 02 công tầm lớn giáp ranh hướng Nam với phần đất của ông **T** mà vợ chồng bà **Á** sang lại trước đây. Sau đó, hai bên nhận đất đổi tiến hành canh tác ổn định, do tin tưởng nhau nên không có làm giấy tờ lúc hoán đổi đất nông nghiệp, nhưng có nhiều người ở địa phương biết việc này. Hiện nay, ông **T** đã sang nhượng phần đất đổi của vợ chồng bà **Á** cho phía gia đình vợ chồng bà **Trần Ngọc L1**, ông **Bạch Trung K1** (đã chết).

Đối với 02 công đất tầm lớn còn lại trong tổng 04 công tầm lớn của ông **T** quản lý thì đến năm 2000, ông **T** sang nhượng lại cho vợ chồng bà **Á**, do ông **T3** đứng ra giao dịch với giá 22 chỉ vàng 24k, chuyển nhượng diện tích là 2.592 m², việc thanh toán đã hoàn tất, gia đình bà **Á** đã tiến hành cải tạo đất canh tác từ đó cho đến nay. Việc sang nhượng đất trên thể hiện tại giấy tay “*Giấy sang nhượng quyền sử dụng ruộng đất ngày 28/11/2000*” được ký giữa vợ chồng ông **Phùng Văn T**, bà **Trần Thị Ú** với ông **Trần Văn T3**, có mời một số người ở địa phương chứng kiến (ông **Bạch Quốc S2** và ông **Lê Văn N4** đã chết), có nhờ Trưởng **ấp C** xác nhận. Trong đó, ghi rõ tứ cận: Đông giáp ông **Lâm Văn N5**, Tây giáp ông **Phạm Văn N6**, Nam giáp ông **Phùng Văn T**, Bắc giáp phần đất ông **T3**. Việc ghi nhận tứ cận hướng **N7** và hướng Bắc đã thể hiện rõ việc hoán đổi phần đất vào năm 1997 giữa ông **T** với ông **T3**.

Như vậy, qua 02 lần giao dịch với ông **T3**, ông **T** đã dịch chuyển toàn bộ quyền sử dụng phần đất 04 công tầm lớn của ông **T** cho vợ chồng bà **Á**, thông qua hình thức là chuyển đổi 02 công tầm lớn vào năm 1997 và chuyển nhượng 02 công tầm lớn vào năm 2000, theo đo đạc thực tế hiện nay có diện tích 5.298,2 m² (thửa số 3), trên phần đất tranh chấp không có công trình xây dựng gì. Tuy nhiên, do điều kiện kinh tế khó khăn, phần do ông **T** cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang vay Ngân hàng nên chưa thực hiện việc chuyển tên. Phần đất này hiện nay do bà **Á** trực tiếp sử dụng, không liên quan đến quyền lợi của ai, cũng không cầm cố, thế chấp cho ai. Nay bà **Á** yêu cầu công nhận thỏa thuận chuyển đổi đất nông nghiệp vào năm 1997 giữa ông **Phùng Văn T** và ông **Trần Văn T3**, diện tích 02 công tầm lớn, tọa lạc tại **ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau**. Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Giấy sang nhượng quyền*

sử dụng ruộng đất vào ngày 28/11/2000” giữa ông **Phùng Văn T**, bà **Trần Thị Ú** với ông **Trần Văn T3**, bà **Â** được đứng tên phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 5.298,2 m² (thửa số 3), tọa lạc tại **ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp C, xã T, tỉnh Cà Mau)**.

Tại các bản ý kiến ngày 08/6/2026 ông **Trần Văn K**, bà **Trần Thúy N1**, bà **Trần Minh N2**, bà **Trần Thanh L**, ông **Trần Văn V1**, bà **Trần Thị Q** trình bày: Ông bà là con ruột của bà **Â** và ông **T3** (đã chết), thống nhất toàn bộ lời trình bày của bà **Â** và yêu cầu độc lập của bà **Â**.

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của **Ngân hàng N10** (Viết tắt là **Ngân hàng**) trình bày:

Ngày 07/11/2024 ông **Phùng Minh N** cùng con là ông **Phùng Văn S1** có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên **Phùng Minh N**, diện tích 9.080 m², thửa số 88, 90, tờ bản đồ số 7, cấp ngày 09/12/1999, số vào sổ 35128 để vay vốn của Ngân hàng. Tính đến ngày 28/4/2026 số tiền vốn vay là 230.000.000 đồng, tiền lãi là 9.500.000 đồng. Tổng cộng vốn, lãi là 239.500.000 đồng.

Do tài sản tranh chấp giữa ông **Phùng Văn T** với ông **Phùng Minh N** là quyền sử dụng đất là tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng có ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi hợp pháp của Ngân hàng nên Ngân hàng có yêu cầu độc lập yêu cầu công nhận Hợp đồng thế chấp, Hợp đồng tín dụng do ông **Phùng Minh N** và ông **Phùng Văn S1** đã ký là hợp pháp. Buộc ông **Phùng Minh N** và ông **Phùng Văn S1** phải trả cho **Ngân hàng N10** số tiền vốn, lãi tính đến ngày 28/4/2026 là 239.500.000 đồng, phải chịu các khoản lãi phát sinh đến ngày trả nợ theo thỏa thuận đã ký với Ngân hàng và các khoản phí khác liên quan đến vụ án trước khi tuyên xử các tranh chấp hoặc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông **Phùng Minh N** đứng tên. Đồng thời, yêu cầu Tòa án tuyên phải kê biên tài sản quyền sử dụng đất của ông **Phùng Minh N** đang thế chấp tại Ngân hàng để đảm bảo việc thi hành án trong trường hợp ông **Phùng Minh N** và ông **Phùng Văn S1** không tự nguyện trả nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng.

Tại đơn xin rút đơn yêu cầu và xin vắng mặt đề ngày 08/6/2026 Ngân hàng xin rút lại toàn bộ đơn yêu cầu độc lập và đồng ý chịu chi phí tố tụng số tiền 600.000 đồng. Lý do, vào ngày 08/6/2026 ông **N** đã trả xong khoản nợ cho Ngân hàng nên Ngân hàng không còn yêu cầu gì và xin vắng mặt khi Tòa án xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 243/2026/DS-ST ngày 11/6/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Cà Mau đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 244, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2025); Căn cứ vào các Điều 117, 119, 129, 463, 468, 500, 501, 502, 503, 584 Bộ luật dân sự; Các Điều 137, 236 Luật đất đai năm 2024; Căn cứ Án lệ số 15/2017/AL ngày 14/12/2017 của Hội

đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Căn cứ Điều 12, Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Phùng Văn T**, về việc yêu cầu ông **Phùng Minh N** trả lại phần đất đã hoán đổi theo đo đạc thực tế có vị trí tranh chấp M1M2M3M5M6M7M8M4, diện tích 6.634,1 m² (gồm thửa 1 diện tích 2.802,9 m² và thửa 2 diện tích 3.831,2 m²) thuộc thửa đất số 89, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa số 97, tờ bản đồ số 7 – Bản đồ chỉnh lý năm 2017), đất tọa lạc tại **ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp C, xã T, tỉnh Cà Mau)**. Đồng thời, ông **T** yêu cầu ông **N** trả lại số tiền đã nhận bồi thường 88.465.000 đồng (**T4** mươi tám triệu bốn trăm sáu mươi lăm nghìn đồng).

Công nhận giao dịch thỏa thuận miệng về việc chuyển đổi đất giữa ông **Phùng Văn T** với ông **Phùng Minh N**.

Ông **Phùng Văn T** có quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc chuyển tên từ quyền sử dụng đất của ông **Phùng Minh N** đứng tên, sang cho ông **T** đứng tên theo quy định pháp luật, phần đất có diện tích được cấp là 5.200 m² (theo đo đạc thực tế thửa số 3 diện tích 5.298,2 m²), thửa số 90, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa số 121, 133, tờ bản đồ số 7 - Bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2017), đất tọa lạc tại **ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp C, xã T, tỉnh Cà Mau)**.

Ông **Phùng Minh N** có quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc chuyển tên từ quyền sử dụng đất của ông **Phùng Văn T** đứng tên, sang cho ông **N** đứng tên theo quy định pháp luật, phần đất có diện tích được cấp là 5.200 m² (theo đo đạc thực tế thửa số 1 và thửa số 2 diện tích 6.634,1 m²), thửa số 89, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa số 97, tờ bản đồ số 7 - Bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2017), đất tọa lạc tại **ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp C, xã T, tỉnh Cà Mau)**.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông **Phùng Minh N** về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 749641, do ông **Phùng Văn T** đứng tên, có diện tích 5.200 m², thửa số 89, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại **ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp C, xã T, tỉnh Cà Mau)** để cấp lại cho ông **N** đứng tên. Ông **N** đồng ý hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 963641, do ông **N** đứng tên diện tích 5.200 m², thửa số 90, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại **ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp C, xã T, tỉnh Cà Mau)** để cấp lại cho ông **T** đứng tên.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà **Nguyễn Thị A**.

Công nhận giao dịch thỏa thuận miệng về việc chuyển đổi đất giữa ông **Phùng Văn T** với ông **Trần Văn T3** phần đất theo đo đạc thực tế có vị trí tranh chấp M1M2M3M6, diện tích 2.681,4 m², thuộc thửa số 90, tờ bản đồ số 7.

Công nhận và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Phùng Văn T** và bà **Trần Thị Ú** với ông **Trần Văn T3** theo “*Giấy sang nhượng quyền sử dụng ruộng đất*” lập ngày 28/11/2000, bà **Nguyễn Thị Á** được sử dụng và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất theo đo đạc thực tế có vị trí tranh chấp M3M4M5M6, diện tích 2.616,8 m², thuộc thửa số 90, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa số 121, 133, tờ bản đồ số 7 - Bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2017), đất tọa lạc tại **ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp C, xã T, tỉnh Cà Mau)**.

Bà **Nguyễn Thị Á** có quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền yêu cầu ông **Phùng Văn T** thực hiện việc chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của **Ngân hàng N10** về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng thế chấp, Hợp đồng tín dụng do ông **Phùng Minh N** và ông **Phùng Văn S1** đã ký, yêu cầu ông **Phùng Minh N** và ông **Phùng Văn S1** phải trả cho **Ngân hàng N10** số tiền vốn và lãi suất tính đến ngày 28/4/2026 là 239.500.000 đồng, phải chịu các khoản lãi phát sinh đến ngày trả nợ theo thỏa thuận đã ký với Ngân hàng và các khoản phí khác liên quan đến vụ án trước khi tuyên xử các tranh chấp hoặc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông **Phùng Minh N** đứng tên. Đồng thời, yêu cầu Tòa án tuyên phải kê biên tài sản quyền sử dụng đất của ông **Phùng Minh N** đang thế chấp tại Ngân hàng để đảm bảo việc thi hành án trong trường hợp ông **Phùng Minh N** và ông **Phùng Văn S1** không tự nguyện trả nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng.

(Kèm theo mảnh đo đạc chỉnh lý ngày 20/11/2024, ngày 30/12/2025 của **Công ty TNHH T5**, Chi nhánh **Công ty cổ phần T6** tại Cà Mau)

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

Ngày 24/6/2026 bà **Trần Thị Ú** và ông **Phùng Văn T** kháng cáo với nội dung đề nghị cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm.

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

Về thủ tục tố tụng: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, từ khi thụ lý đến phiên tòa hôm nay Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông **Phùng Văn T**, bà **Trần Thị Ú**, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Cà Mau.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên toà phúc thẩm, đại diện hợp pháp của ông **Phùng Văn T**, bà **Trần Thị Ú** vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị huỷ bản án sơ thẩm với các lý do cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng, không đưa bà **Trần Thị Ú** vào tham gia tố tụng, không thu thập hồ sơ thu hồi quyền sử dụng đất của ông **Phùng Văn T**, không xác minh thu thập chứng cứ đầy đủ.

[2] Xét kháng cáo của ông **Phùng Văn T** và bà **Trần Thị Ú** thấy rằng: Bà **Trần Thị Ú** kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm không đưa bà **Trần Thị Ú** vào tham gia tố tụng là không có cơ sở, bà **Trần Thị Ú** được đưa vào tham gia tố tụng từ giai đoạn sơ thẩm (BL 124). Đối với thủ tục thu hồi quyền sử dụng đất, phía ông **Phùng Văn T** có khởi kiện yêu cầu ông **Phùng Văn N8** trả lại số tiền 88.465.000 đồng là số tiền do nhà nước thu hồi phần đất do ông **T** đứng tên quyền sử dụng đất, ông **N8** thừa nhận do ông là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất nên ông đã nhận tiền. Ủy ban nhân dân xã **T** có công văn số 544/UBND ngày 22/12/2025 xác nhận nội dung ông **Phùng Minh N** nhận tiền bồi thường, kèm phiếu chi, thông báo nhận tiền và bảng chi tiết về giá trị bồi thường, hỗ trợ (BL 197 đến 200), do đó không có căn cứ chấp nhận trình bày của phía ông **Phùng Văn T** là cấp sơ thẩm không thu thập đầy đủ hồ sơ. Đối với yêu cầu của bà **Trần Thị Ú** giám định chữ ký và tuyên vô hiệu “Giấy sang nhượng quyền sử dụng ruộng đất” giữa ông **Phùng Văn T**, bà **Trần Thị Ú** với ông **Trần Văn T3**; đồng thời yêu cầu xem xét trách nhiệm của Hội đồng xét xử sơ thẩm do cho rằng đã làm sai lệch hồ sơ vụ án.

Đối với yêu cầu giám định chữ ký, xét thấy: ông **Phùng Văn T** và người đại diện theo ủy quyền của ông **Phùng Văn T** thừa nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **Trần Văn T3**, bà **Nguyễn Thị Á** theo “Giấy sang nhượng quyền sử dụng ruộng đất” ngày 28/11/2000. Tại phiên toà phúc thẩm bà **Trần Thị Ú** khẳng định phần đất ông **Phùng Văn T** được cấp quyền sử dụng là tài sản riêng của ông **Phùng Văn T** được cha mẹ tặng cho. Do đó, việc bà **Trần Thị Ú** yêu cầu giám định chữ ký của bà trên giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất không làm thay đổi bản chất giao dịch đã được các bên thừa nhận và thực hiện trên thực tế. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký theo yêu cầu kháng cáo của bà **Trần Thị Út**.

Đối với yêu cầu tuyên vô hiệu giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xét thấy: Bản án sơ thẩm nhận định giao dịch chuyển nhượng giữa ông **Phùng Văn T**, bà **Trần Thị Ú** với ông **Trần Văn T3** được xác lập bằng “Giấy sang nhượng quyền sử dụng ruộng đất” ngày 28/11/2000, các bên đã giao đất, nhận đủ 22 chỉ vàng 24k và bên nhận chuyển nhượng đã quản lý, sử dụng đất trên thực tế. Mặc dù giao dịch được lập bằng giấy tay, không công chứng, chứng thực, nhưng các bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ. Căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự, có cơ sở công nhận hiệu lực của giao dịch. Phía ông **Phùng Văn T** cho rằng có việc chuyển nhượng đất theo “Giấy sang nhượng quyền sử dụng ruộng đất” ngày 28/11/2000,

nhưng là phần đất khác. Tuy nhiên, tại phiên toà sơ thẩm và phiên toà phúc thẩm, ông **Phùng Văn T** không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh (đất thuộc vị trí nào, thừa bao nhiêu). Do đó, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà **Nguyễn Thị Á**, công nhận và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ.

Đối với yêu cầu xem xét trách nhiệm của Hội đồng xét xử sơ thẩm làm sai lệch hồ sơ vụ án vì bà **Trần Thị Ú** không nhận được thông báo xét xử ngày 09/6/2026 để đến phiên toà trình bày. Xét thấy: Bản án sơ thẩm thể hiện tại phần trình bày của nguyên đơn nội dung: “Ông **T** và bà **Trần Thị Ú** thừa nhận có chuyển nhượng cho ông **Trần Văn T3** theo giấy sang nhượng quyền sử dụng ruộng đất lập ngày 28/11/2000”. Qua hồ sơ vụ án, việc thừa nhận này là của ông **Phùng Văn T** và người đại diện theo ủy quyền, không phải của bà **Trần Thị Út**. Vì vậy, việc bản án ghi lời trình bày của bà **Trần Thị Ú** là người thừa nhận là chưa chính xác về chủ thể trình bày. Tuy nhiên, nội dung này được thể hiện tại phần tóm tắt lời trình bày của đương sự, không phải là căn cứ pháp lý để Hội đồng xét xử xác định giao dịch chuyển nhượng có hiệu lực. Như nhận định trên bản án sơ thẩm căn cứ vào “Giấy sang nhượng quyền sử dụng ruộng đất” ngày 28/11/2000, việc giao đất, nhận đủ tiền vàng và quá trình quản lý, sử dụng đất thực tế để giải quyết vụ án. Do đó, chưa có căn cứ xác định Hội đồng xét xử sơ thẩm cố ý làm sai lệch hồ sơ, chứng cứ vụ án. Nội dung nêu trên là sai sót trong việc ghi nhận lời trình bày của đương sự và không làm thay đổi bản chất, đường lối giải quyết vụ án. Việc ghi nhận lời trình bày của bà **Trần Thị Ú** có sai sót, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm trong quá trình trích dẫn lời trình bày của đương sự. Đối với vấn đề bà **Trần Thị Ú** không nhận được thông báo của Tòa án vào ngày 09/6/2026 để đến phiên toà trình bày là chưa phù hợp, tại bút lục số 300 thể hiện nội dung giao giấy triệu tập cho bà **Trần Thị Ú** nhưng đương sự từ chối nhận.

[3] Ngoài ra, phía ông **Phùng Văn T** tranh luận cho rằng hiện tại ông **Phùng Văn T** đứng tên quyền sử dụng đất, chưa có văn bản nào thu hồi, huỷ bỏ quyền sử dụng đất của ông **Phùng Văn T** nên đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Xét phần đất tranh chấp giữa ông **Phùng Văn T** và ông **Phùng Minh N** có nguồn gốc là do cha mẹ ông **Phùng Văn T** và ông **Phùng Minh N** tặng cho, ông **Phùng Văn T** xác định khi ông nhận đất thì sau đó ông đổi phần đất của ông cho ông **Phùng Minh N**, ông **Phùng Minh N** lại khẳng định giữa ông và ông **Phùng Văn T** không có sự kiện đổi đất, cha mẹ cho ông 02 phần đất và ông sử dụng đất từ khi cho đến nay, 02 phần đất ông được cấp là thửa 88 và 90, tuy nhiên thực tế ông sử dụng là thửa đất 88 và 89, khi thu hồi bồi thường đất ông mới biết cấp nhầm.

Giữa ông **Phùng Văn T** và ông **Phùng Minh N** trình bày có sự không thống nhất. Việc đổi đất là do ông **Phùng Văn T** trình bày, thừa nhận, nên chấp nhận lời trình bày của ông **Phùng Văn T**. Như vậy, xét về thực tế ông **Phùng Minh N** đang canh tác sử dụng phần đất của ông **Phùng Văn T** từ khi đổi đất năm 1999 đến nay,

trong quá trình sử dụng đất thửa 89, có sự kiện thu hồi đất và ông **Phùng Minh N** đang trực tiếp quản lý sử dụng nên ông **Phùng Minh N** được nhận tiền bồi thường do nhà nước thu hồi đất. Ông **Phùng Văn T** cho rằng do thiếu hiểu biết nên không biết được khi nhà nước thu hồi đất người dân được bồi thường, trên thực tế lời trình bày của ông **Phùng Văn T** là không có căn cứ, chứng cứ thể hiện ông **Phùng Văn T** giao cho ông **Phùng Minh N** toàn bộ phần đất có diện tích 5.200 m² do ông **Phùng Văn T** đứng tên thửa số 89, phía ông **Phùng Minh N** giao lại cho ông **Phùng Văn T** phần đất có diện tích 5.200 m² do ông **Phùng Minh N** đứng tên thửa số 90. Thửa số 90 ông **Phùng Văn T** đã chuyển nhượng, đổi đất toàn bộ cho gia đình bà **Nguyễn Thị Á** sử dụng nên ông **Phùng Văn T** không quan tâm đến việc ông **Phùng Minh N** được bồi thường khi nhà nước thu hồi đất vào năm 2019.

[4] Từ nhận định trên, xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát không chấp nhận kháng cáo của ông **Phùng Văn T**, bà **Trần Thị Ú**, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ, được chấp nhận.

[5] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông **Phùng Văn T** và bà **Trần Thị Ú** phải chịu án phí mỗi người là 300.000 đồng. Ông **Phùng Văn T**, bà **Trần Thị Ú** đã dự nộp tạm ứng được chuyển thu.

[6] Các quyết định khác không có kháng cáo kháng nghị nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

2. Không chấp nhận kháng cáo của ông **Phùng Văn T**, bà **Trần Thị Út**. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 243/2026/DS-ST ngày 11/6/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Cà Mau.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 244, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2025);

Căn cứ vào các Điều 117, 119, 129, 463, 468, 500, 501, 502, 503, 584 Bộ luật dân sự;

Các Điều 137, 236 Luật đất đai năm 2024;

Căn cứ Án lệ số 15/2017/AL ngày 14/12/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ Điều 12, Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông **Phùng Văn T**, về việc yêu cầu ông **Phùng Minh N** trả lại phần đất đã hoán đổi theo đo đạc thực tế có vị trí tranh chấp M1M2M3M5M6M7M8M4, diện tích 6.634,1 m² (gồm thửa 1 diện tích 2.802,9 m² và thửa 2 diện tích 3.831,2 m²) thuộc thửa đất số 89, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa số 97, tờ bản đồ số 7 – Bản đồ chỉnh lý năm 2017), đất tọa lạc tại **ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp C, xã T, tỉnh Cà Mau)**. Đồng thời, ông **T** yêu cầu ông **N** trả lại số tiền đã nhận bồi thường 88.465.000 đồng (**T4** mươi tám triệu bốn trăm sáu mươi lăm nghìn đồng).

Công nhận giao dịch thỏa thuận miệng về việc chuyển đổi đất giữa ông **Phùng Văn T** với ông **Phùng Minh N**.

Ông **Phùng Văn T** có quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc chuyển tên từ quyền sử dụng đất của ông **Phùng Minh N** đứng tên, sang cho ông **T** đứng tên theo quy định pháp luật, phần đất có diện tích được cấp là 5.200 m² (theo đo đạc thực tế thửa số 3 diện tích 5.298,2 m²), thửa số 90, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa số 121, 133, tờ bản đồ số 7 - Bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2017), đất tọa lạc tại **ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp C, xã T, tỉnh Cà Mau)**.

Ông **Phùng Minh N** có quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc chuyển tên từ quyền sử dụng đất của ông **Phùng Văn T** đứng tên, sang cho ông **N** đứng tên theo quy định pháp luật, phần đất có diện tích được cấp là 5.200 m² (theo đo đạc thực tế thửa số 1 và thửa số 2 diện tích 6.634,1 m²), thửa số 89, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa số 97, tờ bản đồ số 7 - Bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2017), đất tọa lạc tại **ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp C, xã T, tỉnh Cà Mau)**.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông **Phùng Minh N** về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 749641, do ông **Phùng Văn T** đứng tên, có diện tích 5.200 m², thửa số 89, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại **ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp C, xã T, tỉnh Cà Mau)** để cấp lại cho ông **N** đứng tên. Ông **N** đồng ý hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 963641, do ông **N** đứng tên diện tích 5.200 m², thửa số 90, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại **ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp C, xã T, tỉnh Cà Mau)** để cấp lại cho ông **T** đứng tên.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà **Nguyễn Thị A**.

Công nhận giao dịch thỏa thuận miệng về việc chuyển đổi đất giữa ông **Phùng Văn T** với ông **Trần Văn T3** phần đất theo đo đạc thực tế có vị trí tranh chấp M1M2M3M6, diện tích 2.681,4 m², thuộc thửa số 90, tờ bản đồ số 7.

Công nhận và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Phùng Văn T** và bà **Trần Thị Ú** với ông **Trần Văn T3** theo “*Giấy sang nhượng quyền sử dụng ruộng đất*” lập ngày 28/11/2000, bà **Nguyễn Thị Á** được sử dụng và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất theo đo đạc thực tế có vị trí tranh chấp M3M4M5M6, diện tích 2.616,8 m², thuộc thửa số 90, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa số 121, 133, tờ bản đồ số 7 - Bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2017), đất tọa lạc tại **ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp C, xã T, tỉnh Cà Mau)**.

Bà **Nguyễn Thị Á** có quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền yêu cầu ông **Phùng Văn T** thực hiện việc chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

(Kèm theo mảnh đo đạc chỉnh lý ngày 20/11/2024, ngày 30/12/2025 của **Công ty TNHH T5**, Chi nhánh **Công ty cổ phần T6** tại Cà Mau).

Về chi phí đo đạc và định giá:

Ông **Phùng Văn T** phải chịu chi phí đo đạc và định giá với số tiền 21.988.000 đồng, ông **T** đã nộp xong.

Buộc ông **Phùng Văn T** phải trả chi phí đo đạc và định giá cho ông **Phùng Minh N** số tiền 12.662.000 đồng (Mười hai triệu sáu trăm sáu mươi hai nghìn đồng).

Buộc ông **Phùng Văn T** phải trả chi phí đo đạc và định giá cho bà **Nguyễn Thị Á** số tiền 9.187.000 đồng (Chín triệu một trăm tám mươi bảy nghìn đồng).

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và có giá ngạch ông **Phùng Văn T** không phải chịu, được miễn vì là người cao tuổi. Hoàn trả lại ông **Phùng Văn T** 2.550.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0013438 ngày 11/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 – Cà Mau).

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch ông **Phùng Minh N** không phải chịu, được miễn vì là người cao tuổi. Hoàn trả lại ông **Phùng Minh N** 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0013576 ngày 26/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 – Cà Mau).

Ngân hàng N10 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho **Ngân hàng N10** 5.987.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005280 ngày 29/4/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau.

Bà **Nguyễn Thị Á** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

3. Án phí phúc thẩm: Buộc ông **Phùng Văn T**, bà **Trần Thị Ú** phải nộp mỗi người 300.000 đồng. Ông **Phùng Văn T**, bà **Trần Thị Ú** đã dự nộp mỗi người

300.000 đồng tại các biên lai thu số 0008437, 0008435 ngày 24/6/2026 tại Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được chuyển thu đối trừ.

Các Quyết định khác không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

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.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Cà Mau;
- Phòng THA Dân sự Khu vực 4 - 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**

Hoàng Thị Hải Hà

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn A Đam Châu Minh N9

Hoàng Thị Hải H