TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 711/2026/DS-PT Ngày 18 - 9 - 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 Nguyễn A Đam

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Hải Hà

Bà Đinh Cẩm Đào

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Thế Bắc là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Từ Thanh Thuỳ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 18 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: 340/2026/TLPT-DS ngày 02 tháng 7 năm 2026 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất; Tranh chấp Quyền sử dụng đất".*

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2026/DS-ST ngày 19 háng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Cà Mau bị kháng cáo.

- Nguyên đơn:

1/ Ông Đặng Văn N, sinh năm 1960; CCCD: 095060005881.

2/ Bà Hà Thị T, sinh năm 1961.; CCCD 095161005988.

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của ông N và bà T: Bà Hồ Huỳnh Tố H, sinh năm 1982 (Theo văn bản ủy quyền ngày 20/3/2023, có mặt).

Địa chỉ: Số D đường L, khóm C, phường B, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn:

1/ Ông Trịnh Chí Ú, sinh năm 1958 (vắng mặt);

2/ Bà Đặng Kim T1, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau. Chổ ở hiện nay: Số E, đường P, phường T, thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Phan Văn H1, sinh năm 1979; CCCD: 095079000537.

2/ Bà Đỗ Thị H2, sinh năm 1980; CCCD 095082009575.

Cùng địa chỉ: Ấp X, xã V, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của ông Phan Văn H1, bà Đỗ Thị H2: Ông Lư Trường L, sinh năm 1982 (Theo văn bản ủy quyền ngày 04/02/2026, có mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã V, tỉnh Cà Mau.

3/ Ông Nguyễn Hoàng K (Nguyễn Văn K1), sinh năm: 1977 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp X, xã V, tỉnh Cà Mau.

4/ Ông Trịnh Vũ L1, sinh năm 1991 (vắng mặt);

5/ Bà Trịnh Thị Yến N1, sinh năm 1994 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau.

6/ Bà Võ Thị L2, sinh năm 1976 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

7/ Ông Trần Văn H3, sinh năm 1972 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã V, tỉnh Cà Mau.

8/ Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã V: Ông Hứa Sít . Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã V, tỉnh Cà Mau (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp X, xã V, tỉnh Cà Mau.

9/ Bà Nguyễn Thị Thanh T2 (vắng mặt);

10/ Cháu Trịnh Tấn P, sinh năm 2006 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Huyện N, thành phố Hồ Chí Minh (không rõ địa chỉ cụ thể).

Người kháng cáo: Ông Phan Văn H1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày: Ông Đặng Văn N, bà Hà Thị T có nhận chuyển nhượng đất của ông Trịnh Chí Ú, bà Đặng Kim T1 làm nhiều lần, cụ thể các lần chuyển nhượng như sau: Vào năm 2003 ông N, bà T nhận chuyển nhượng của ông Ú, bà T1 diện tích theo giấy tay chuyển nhượng 2.350m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 3.042,6m^2 tại mục 1 bản vẽ ngày 22/7/2024), tại thửa 559, tờ bản đồ số 10 cũ, giá 11.790.000 đồng, ông N, bà T đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông Ú từ năm 2003 và ông N bà T canh tác phần đất này từ năm 2003 đến nay, không ai tranh chấp. Khi chuyển nhượng có làm giấy tay là tờ thỏa thuận chuyển nhượng đất xác lập năm 2003 nhưng đến năm 2017 mới xác nhận do ông N và bà T đi làm thủ tục chuyển quyền.

Đến năm 2010, ông N và bà T tiếp tục nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Ú, bà T1 diện tích theo giấy tay chuyển nhượng 3510m^2, diện tích theo đo đạc thực tế là 3.713,9 m^2 (mục 3 bản vẽ ngày 22/7/2024) tại thửa 559, tờ bản đồ số 10, giá 45.000.000 đồng, ông N, bà T đưa tiền cho ông Nguyễn Hoàng K là con rễ ông N, bà T trả tiền cho ông Ú, bà T1, ông K đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông Ú, bà T1 từ năm 2010 và ông N, bà T canh tác phần đất này từ năm 2010 đến nay, không ai tranh chấp. Do ông K giao tiền cho ông Ú nên ông Ú đã làm giấy tay chuyển nhượng với ông K, thực tế nguồn tiền chuyển nhượng là của ông N và ông N là người đứng ra nhận chuyển nhượng đất của bà T1, ông Ú.

Ngoài ra, ngày 10/6/2015, vợ chồng ông N, bà T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần Văn H3, bà Võ Thị L2 04 công đất trồng lúa và diện tích đo đạc thực tế là 3.682,7m^2 (phần diện tích mục 2 bản vẽ ngày 22/7/2024), giá chuyển nhượng là 220.000.000 đồng. Lý do ông N nhận chuyển nhượng đất với ông H3, bà L2 nhưng đất gốc là của ông Ú, bà T1 là vào năm 2007, ông Ú, bà T1 đổi đất với ông H3, bà L2 phần đất trên. Mục đích đổi đất là để ông Ú, bà T1 lấy đất của ông H3 bà L2 cùng với các anh em của ông Ú để tập chung lại hơn 10 công đất chuyển nhượng nhượng cho ông H1. Do ông H1 muốn mua mẫu đất trên 10 công với điều kiện các thửa đất phải liền nhau, tiện canh tác. Khi ông Ú, ông H3 đổi đất chỉ nói miệng, không văn bản. Khi ông N, bà T nhận chuyển nhượng đất với ông H3, bà L2 có lập giấy tay "giấy chuyển nhượng Quyền sử dụng đất lập ngày 10 tháng 6 năm 2015" và ông Trịnh Chí Ú có đồng ý ký tên cho phép ông H3, bà L2 chuyển nhượng phần đất trên cho ông N, bà T. Từ khi nhận chuyển nhượng đất đến nay, ông N là người canh tác phần đất trên, không ai tranh chấp.

Quá trình thụ lý vụ án, vào ngày 06/3/2024 ông N, bà T có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án xem xét phần giao dịch chuyển nhượng giữa ông N, bà T với ông H3 và bà L2 xác lập năm 2015 đối với diện tích 3.682,7m^2 (mục 2 bản vẽ ngày 22/7/2024). Đến ngày 02 tháng 7 năm 2025 ông N, bà T có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với ông Ú, bà T1, ông H3, bà L2 phần đất này. Lý do, ông N, bà T muốn tự thỏa thuận với ông H3, bà L2 và ông Ú, bà T1 phần đất này nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Nay ông N và bà T yêu cầu:

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông N, bà T với ông Ú, bà T1 lập theo tờ thỏa thuận chuyển nhượng đất năm 2003 nhưng đến năm 2017 xác nhận đối với phần đất theo giấy tay chuyển nhượng 2350m^2 (diện tích theo đo đạc thực tế là 3.042,6 m^2 của mục 1 bản vẽ ngày 22/7/2024) tại thửa số 559, tờ bản đồ số 10 (cũ) tọa lạc ấp T, xã V, Cà Mau.

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông Ú (phía ông N do ông K ký dùm) lập ngày 15/7/2010 đối với phần đất theo giấy tay chuyển nhượng là 3510m^2 (diện tích theo đo đạc thực tế là 3.713,9 m^2 của mục 3 bản vẽ ngày 22/7/2024) tại thửa số 559, tờ bản đồ số 10 (cũ) tọa lạc ấp T, xã V, Cà Mau.

+ Hủy giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của ông Phan Văn H1 tại thửa 559, tò bản đồ số 10 (cũ) được Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ngày 20/11/2007.

Bị đơn ông Trịnh Chí Ú, bà Đặng Kim T1 trình bày: Ông Ú và bà T1 thống nhất lời trình bày của nguyên đơn ông N, bà T. Cụ thể, năm 2003 ông Ú và bà T1 có chuyển nhượng cho ông N, bà T phần đất theo theo tờ thỏa thuận chuyển nhượng đất có diện tích 2350m^2 (diện tích theo đo đạc thực tế là 3042,6 m^2 của mục 1 bản vẽ ngày 22/7/2024) tại thửa số 559, tờ bản đồ số 10 (cũ) tọa lạc ấp T, xã V, Cà Mau, giá chuyển nhượng 11.790.000 đồng. Ông Ú và bà T1 đã giao đất cho ông N, bà T

canh tác từ năm 2003 đến nay và phía vợ chồng ông Ú đã nhận đủ tiền của ông N, bà T.

Ngoài ra, vào ngày 15/7/2010 vợ chồng ông Ú, bà T1 tiếp tục chuyển nhượng cho ông N, bà T diện tích 3510m^2, diện tích theo đo đạc thực tế là 3.713,9 m^2 (mục 3 bản vẽ ngày 22/7/2024) tại thửa 559, tờ bản đồ số 10, giá 45.000.000 đồng.Vợ chồng ông Ú, bà T1 xác định thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng với ông N, bà T và ông N và bà T nhờ người con rễ là ông K đưa tiền dùm. Ông Ú và bà T1 xác định đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và đã giao đất cho ông N, bà T canh tác từ năm 2010 đến nay không ai tranh chấp.

Theo ông Ú và bà T1 xác định, vào năm nào không nhớ giữa ông Ú, bà T1 với ông H3, bà L2 có thỏa thuận đổi đất với nhau. Cụ thể ông Ú và bà T1 giao cho ông H3, bà L2 phần đất khoảng 03 công là phần đất qua đo đạc thực tế diện tích 3.682,7m^2 (mục 2 bản vẽ ngày 22/7/2024), ông H3 và bà L2 giao cho ông Ú, bà T1 diện tích tương đương khoảng 3 công. Mục đích đổi đất là do ông H1 có nhu cầu mua đất khoảng 10 công, phần đất phải liền nhau và tiện đường nước canh tác. Từ đó, ông Ú cùng với các anh em ông Ú gồm Đặng Văn N2, bà Đặng Kim S, ông Đặng Hoàng L3 tập chung lại khoảng 10 công đất (trong đó có phần đất khoảng 3 công của ông H3 đã đổi với ông Ú) chuyển nhượng cho ông H1. Từ năm 2007 đến nay ông H1 là người canh tác phần đất mà ông Ú cùng các anh em ông Ú tập chung lại chuyển nhượng cho ông H1. Ông Ú và bà T1 khẳng định không giao dịch chuyển nhượng với ông H1 phần đất mà ông N, bà T khởi kiện ông Ú, bà T1. Từ xưa đến nay ông H1 chưa từng canh tác phần đất tranh chấp. Trước đây (trước năm 2003) ông Ú bà Thủy canh T3 phần đất tranh chấp, đến năm 2003 ông N, bà T canh tác, trong đó ông H3, bà L2 canh tác phần đất khoảng 3 công do nhận đổi, đến năm 2015 ông H3 chuyển nhượng cho ông N, bà T, từ đó ông N, bà T canh tác toàn bộ phần đất tranh chấp cho đến nay. Việc ông H3, bà L2 chuyển nhượng đất cho ông N, bà T thì phía ông Ú có ký chứng kiến đồng ý cho ông H3, bà L2 chuyển nhượng đất cho ông N, bà T liên quan phần đất đổi.

Nay ông Ú, bà T1 đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông N, bà T, đồng ý tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng phần đất đối với các phần đất tại mục 1 và mục 3 bảng vẽ ngày 22/7/2024, thống nhất việc hủy giấy ông H1 liên quan phần đất thửa 559, tờ bản đồ số 10 (cũ). Ông Ú và bà T1 không đồng ý yêu cầu độc lập của ông H1 về việc đòi lại phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế 10.439,2m^2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn H1, bà Đỗ Thị H2 do ông Võ Thanh L4 đại diện theo ủy quyền trình bày: Nguồn gốc phần đất ông N kiện ông Ú là của ông Ú chuyển nhượng cho ông H1 năm 2007, giá chuyển nhượng 156.000.000 đồng, diện tích 15.552m^2. Khi chuyển nhượng có lập hợp đồng và ông Ú và bà T1 đã chuyển quyền cho ông H1 đứng tên Quyền sử dụng đất ngày 20/11/2007. Từ khi chuyển nhượng đến nay, ông Ú, bà T1 vẫn chưa giao phần đất mà ông H1 nhận chuyển nhượng cũng như đứng tên QSD đất. Giữa ông H1 với ông Ú thỏa thuận ông Ú, bà T1 giao tạm thời cho ông H1 phần đất mà bà T1, ông Ú nhận đổi của các anh em để tiện canh tác. Khi nào ông H1 có nhu cầu nhận đất thì ông Ú,

bà T1 sẽ giao phần đất mà ông Ú, bà T1 đã ký chuyển nhượng cho ông H1. Việc thỏa thuận này chỉ bằng lời nói, không lập văn bản. Nay ông N kiện ông Ú liên quan phần đất ông H1 nhận chuyển nhượng của ông Ú, bà T1; từ đó ông H1 kiện yêu cầu ông N, bà T, ông Ú, bà T1 giao trả phần đất có diện tích đo đạc thực tế 10.439,2m^2 thuộc thửa 559, tờ bản đồ số 10 (cũ) do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay là Ủy ban nhân dân xã V, tỉnh Cà Mau) cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông H1 ngày 20/11/2007. Đối với phần đất có diện tích 1050,1m^2 ngoài giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, ông H1 không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện V xác định: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn H1 vào năm 2017 là căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà Đặng Kim T1 và ông Phan Văn H1 đã được Ủy ban nhân dân xã C chứng thực vào ngày 20/3/2007, không có đo đạc thực tế và Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông H1 là đảm bảo đúng trình tự thủ tục theo quy định. Ngoài ra, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã V là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu không có văn bản hay ý kiến khác, yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng K (Nguyễn Văn K1) trình bày: Tại bản tường trình ngày 07/4/2023 và bản tự khai ngày 09/6/2023: Ông K1 là con rễ ông N, bà T, ông có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng năm 2010 với ông Ú, ông ký tên dùm cho ông N, bà T, tiền chuyển nhượng ông đưa cho ông Ú, bà T1 là tiền của ông N, bà T và phần đất chuyển nhượng do ông N, bà T canh tác từ đó đến nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Vũ L1, bà Trịnh Thị Yến N1 không có lời khai trong hồ sơ, do Tòa án nhiều lần triệu tập đến Tòa án làm việc nhưng ông L1, bà N1 không đến, đến nhà lấy lời khai nhưng ông L1, bà N1 không có nhà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị L2 và ông Trần Văn H3 trình bày: Vào năm 2007 ông H3, bà L2 có đổi đất với ông Ú, bà T1, diện tích đổi khoảng 3 công hơn. Cụ thể ông Ú, bà T1 giao cho ông H3, bà L2 phần đất có diện tích 3.682,7m^2 (mục 2 bản vẽ) và ông H3, bà L2 giao cho ông Ú, bà T1 diện tích tương đương có vị trí liền kế với đất của ông L3, ông N2, bà S. Mục đích đổi đất là để ông Ú và các anh em ông Ú gom lại diện tích khoảng 10 công liền kề nhau để chuyển nhượng cho ông H1, có tiện đường nước canh tác, do ông H1 có nhu cầu mua khoảng 10 công đất, nhưng các thửa đất này phải liền nhau, thuận tiện canh tác. Từ năm 2007 ông H3, bà L2 canh tác phần đất của ông Ú, bà T1 (mục 2 bản vẽ); đến năm 2015 ông H3, bà L2 chuyển nhượng phần đất này cho ông N, bà T, khi chuyển nhượng có lập giấy tay ngày 10/6/2015, giá chuyển nhượng 220.000.000 đồng, được sự đồng ý của ông Ú, ông H3, bà L2 đã nhận đủ tiền từ ông N, bà T và từ năm 2015 ông N, bà T trực tiếp canh tác phần đất diện tích 3.682,7m^2 (mục 2 bản vẽ), trước năm 2007 phần đất này do ông Ú canh tác, từ năm 2007 đến trước ngày 10/6/2015 thì phần đất này vợ chồng ông H3, bà L2 canh tác. Theo ông H3, bà L2

xác định, ông H1 chưa từng canh tác phần đất ông N đang kiện ông Ú. Nay ông H3, bà L2 không đặt ra tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2026/DS-ST ngày 19 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Cà Mau quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn N, bà Hà Thị T đối với ông Trịnh Chí Ú, bà Đặng Kim T1 về việc công nhận hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Văn N, bà Hà Thị T với ông Trịnh Chí Ú, bà Đặng Kim T1 đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 3.042,6 m^2 xác lập năm 2003 và đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 3.713,9 m^2 xác lập ngày 15/7/2010 cùng thuộc thửa số 559, tờ bản đồ số 10 (cũ) tọa lạc ấp T, xã V, Cà Mau, do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay là Ủy ban nhân dân xã V, tỉnh Cà Mau) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn H1 ngày 20/11/2007. Cụ thể hai phần đất trên có diện tích, vị trí, số đo như sau:

1.1. Phần đất có diện tích đo đạc thực tế 3.042,6 m^2 (tại mục 1 bản vẽ lập ngày 22/7/2024 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh B) có sơ đồ đo đạc kèm theo.

1.2. Phần đất có diện tích đo đạc thực tế 3.713,9 m^2 (tại mục 3 bản vẽ lập ngày 22/7/2024 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh B) có sơ đồ đo đạc kèm theo.

1.3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Phan Văn H1 thửa 559, tờ bản đồ số 10, phần đất thuộc ấp T, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau) theo Giấy chứng nhận số AI 473800, do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay là Ủy ban nhân dân xã V, tỉnh Cà Mau) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn H1 ngày 20/11/2007.

1.4. Ông N, bà T được quyền đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký kế khai để được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích, số đo, vị trí như ở mục 1.1 và 1.2 phần Quyết định của Bản án này.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông N, bà T đối với ông Ú, bà T1, ông H3, bà L2, do ông N, bà T rút yêu cầu về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2015 giữa ông N, bà T với ông H3, bà L2 đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 3.682,7m^2 (mục 2 bản vẽ) thuộc một phần thửa 559, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau, do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay là Ủy ban nhân dân xã V, tỉnh Cà Mau) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn H1 ngày 20/11/2007 có sơ đồ đo đạc kèm theo.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông H1 đối với ông N, bà T, ông Ú, bà T1 về việc tranh chấp Quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế 10.439,2m^2 (mục 1, 2, 3 bản vẽ) thuộc thửa 559, tờ bản đồ số 10 (cũ) tọa lạc ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau, do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay là Ủy ban nhân dân xã V, tỉnh Cà Mau) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn H1 ngày 20/11/2007 có sơ đồ đo đạc kèm theo.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của ông H1 đối với ông N, bà T, ông Ú, bà T1 đối với phần diện tích chênh lệch do ông H1 rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 5.112,8m^2 trong đó diện tích 1.812m^2 thuộc thửa 1198, tờ bản đồ số 10 và diện tích bờ kênh là 1050,1m^2 tọa lạc ấp T, xã V, tỉnh 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.

Ngày 03/02/2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn H1 kháng cáo yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H1.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn H1 thay đổi nội dung kháng cáo, yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm. Bởi lẽ, Bản án sơ thẩm tuyên huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Phan Văn H1 thửa 559, tờ bản đồ số 10, phần đất thuộc ấp T, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau) theo Giấy chứng nhận số AI 473800, do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay là Ủy ban nhân dân xã V, tỉnh Cà Mau) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn H1 ngày 20/11/2007. Tuy nhiên, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên ông Phan Văn H1 đã thế chấp vay Ngân hàng N3 – Chi nhánh huyện V theo hồ sơ số 002047.TC.001 ngày 28/10/2022 và sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 72/26/02/HĐTCBS ngày 25/6/2026. Trong đó có tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất số AI 473800, thửa đất số 559, tờ bản đồ số 10 và thửa 1198, tờ bản đồ số 10, có tổng diện tích 15.552m^2. Việc không đưa Ngân hàng N3 vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng quyền, lợi ích của Ngân hàng và nội dung giải quyết vụ án.

Nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn H1, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bởi lẽ: Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn H1 trình bày là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông không có thế chấp vay tổ chức tín dụng nào và cung cấp cho Toà án cấp sơ thẩm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sao y bản chính của U, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu vào ngày 13/9/2023. Đối với hồ sơ vay tiền tại Ngân hàng của ông H1 cung cấp cho Toà án giai đoạn xét xử phúc thẩm có kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không có xác nhận giao dịch bảo đảm là không đúng quy định của pháp luật. Trường hợp Hội đồng xét xử huỷ án sơ thẩm, nguyên đơn đề nghị chuyển hồ sơ sang Cơ quan điều tra yêu cầu làm rõ việc chứng thực sao đúng bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong khi đã thế chấp vay tiền Ngân hàng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông

Phan Văn H1, huỷ bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của người tham gia tố tụng, của Kiểm sát viên, HĐXX nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phan Văn H1 trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn H1 và các căn cứ kháng cáo, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại phiên toà phúc thẩm người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nộp bổ sung tài liệu, chứng cứ là Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vay Ngân hàng N3 – Chi nhánh huyện V theo hồ sơ số 72/22/02HĐTC ngày 28/10/2022 và sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 72/26/02/HĐTCBS ngày 25/6/2026. Trong đó có tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất số AI 473800, thửa đất số 559, tờ bản đồ số 10 và thửa 1198, tờ bản đồ số 10, có tổng diện tích 15.552m^2 để đảm bảo số tiền vay 684.000.000 đồng.

Xét thấy, Qua xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án tại cấp sơ thẩm, ông H1 có nộp cho Toà án giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI. 473800, thửa 559 và thửa 1198 tờ bản đồ số 10 với tổng diện tích 15.552m^2 có đối chiếu đúng bản chính, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông H1 cho rằng ông H1 nhờ người khác đi đối chiếu, quá trình đối chiếu như thế nào ông H1 không biết.

[3] Qua xem xét nội dung biên bản làm việc ngày 17/9/2026, của Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Cà Mau đối với đại diện Lãnh đạo Ngân hàng N3 Chi nhánh V - Bạc Liêu thể hiện, ông Phan Văn H1 có thế chấp nhiều giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI. 473800, thửa 559 và thửa 1198 tờ bản đồ số 10 với tổng diện tích 15.552m^2 do ông H1 đứng tên vào ngày 28/10/2022 và xóa thế chấp vay lại cùng ngày. Suốt quá trình vay từ ngày 22/10/2022 đến nay ông H1 chưa xóa thế chấp và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên của ông H1 vẫn còn đang thế chấp tại Ngân hàng. Ngân hàng không cho tổ chức, cá nhân mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc đem ra khỏi hồ sơ thế chấp. Từ những căn cứ trên cho thấy, ông H1 biết việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp vay Ngân hàng từ ngày 28/10/2022, nhưng ngày 13/9/2023 ông H1 nộp cho Tòa án Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có chứng thực sao đúng với bản chính đề ngày 13/9/2023 là không phù hợp, có sai sót của cán bộ chứng thực và bản thân ông H1. Do đó, kiến nghị cơ quan chức năng có thẩm quyền xem xét xử lý sai sót theo quy định.

[4] Xét nội dung quyết định án sơ thẩm tuyên huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Phan Văn H1 thửa 559, tờ bản đồ số 10, phần đất thuộc ấp T, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau) theo Giấy chứng nhận số AI 473800, do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay là Ủy ban nhân dân

xã V, tỉnh Cà Mau) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn H1 ngày 20/11/2007. Tại phiên tòa phúc thẩm có căn cứ xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tranh chấp đang thế chấp tại Ngân hàng N3 – Chi nhánh V - Bạc Liêu. Xét thấy, việc đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng là cần thiết để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của họ, tại phiên tòa phúc thẩm không thể khắc phục được.

[5] Với những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của ông Phan Văn H1 yêu cầu hủy bản án sơ thẩm là có căn cứ. Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên toà là phù hợp nên chấp nhận.

[6] Án phí phúc thẩm, ông Phan Văn H1 không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 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.

Chấp nhận kháng cáo của ông Phan Văn H1; Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2026/DS-ST ngày 19 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2026/DS-ST ngày 19 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Cà Mau. Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Cà Mau thụ lý, giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí, chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã nộp được duy trì để tiếp tục giải quyết vụ án.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Văn H1 không phải chịu. Đã qua ông H1 có dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm số 0001599 ngày 09/02/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được nhận lại.

4. Các quyết định khác của án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 4, 7, 8, 34, 36 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận*:** **TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân khu vực 7 - Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 7 - Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn A Đam