

Bản án số: 31/2026/DS-ST
Ngày 21-01-2026.
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3-CÀ MAU, TỈNH Cà MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Hồng Huệ.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Đoàn Thị Sim.

Ông Nguyễn Minh Trọn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đoàn Thị Tú là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3-Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3-Cà Mau, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Trương Chí Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3-Cà Mau, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 590/2024/TLST-DS, ngày 20 tháng 11 năm 2024, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 473/2025/QĐXXST-DS, ngày 14 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Cao Minh Q, sinh năm 1945 (CCCD số 096045002244, cấp ngày 02/7/2021-Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp L, xã Phú Mỹ, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Cao Thị H, sinh năm 1971 (CCCD số 096171003785, cấp ngày 26/12/2021).

Địa chỉ: Ấp L, xã P, tỉnh Cà Mau là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 18 tháng 11 năm 2024 - Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Hồ Văn K là Luật sư của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- Bị đơn có yêu cầu phản tố:

1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1960 (Có mặt).

2. Ông Nguyễn Văn U, sinh năm 1971 (CCCD 096071012639, cấp ngày 14/8/2021 - Có mặt).

3. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1975 (CCCD số 096075007600, cấp ngày 14/8/2021 - Có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã P, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Nguyễn Văn B:
Ông Quách Trọng P là Luật sư của Chi nhánh văn phòng Luật sư T thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Út L (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp L, xã P, tỉnh Cà Mau.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1947 (Vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Loan A, sinh năm 1989 (CCCD số 096189004016, cấp ngày 21/10/2022 - Vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Minh V, sinh năm 1987 (CCCD số 096087003660, cấp ngày 05/10/2022 - Vắng mặt).

4. Ông Nguyễn Hữu A (Vắng mặt).

5. Bà Cao Thị H, sinh năm 1971 (CCCD số 096171003785, cấp ngày 26/12/2021 - Có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã P, tỉnh Cà Mau.

6. Ngân hàng N (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số A Láng H, phường Giảng Võ, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19 tháng 11 năm 2024 cùng các văn bản khác kèm theo và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Cao Thị H trình bày: Vào ngày 03/5/1999 ông Cao Minh Q (là cha ruột của bà) có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T (đã chết ngày 23/7/2013) 01 phần đất 5,5 công tầm lớn, theo đo đạc thực tế là 7.502,3m², tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau (nay là Ấp L, xã P, tỉnh Cà Mau) với giá là 24,75 chỉ vàng 24kara, giữa hai bên có làm giấy tay chuyển nhượng thể hiện tại “Tờ sang nhượng” vào ngày 03/5/1999, có ông T và ông Nguyễn Văn B thống nhất ký tên, được đại diện Ban nhân dân ấp L và Ủy ban nhân dân xã P, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau (nay là Ủy ban nhân dân xã P, tỉnh Cà Mau) xác nhận việc chuyển nhượng là đúng sự thật. Ông Q đã trả đủ vàng nhận chuyển nhượng cho ông T và nhận đất quản lý, sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay nhưng chưa chuyển tên quyền sử dụng đất do ông T thế chấp quyền sử dụng đất vay vốn Ngân hàng. Lúc chuyển nhượng hai bên có tiến hành đo đạc diện tích đất bằng dây, đất chuyển nhượng có tứ cận rõ ràng thể hiện trong giấy chuyển nhượng là mặt tiền giáp kênh xáng nên khi đó có con bờ chiều ngang khoảng 01 mét giáp kênh xáng, ông Q và ông T đã chuyển nhượng với nhau luôn con bờ đến mé sông kênh xáng chứ không phải để lại diện tích con bờ như ông U, ông B và bà T trình bày. Từ khi nhận chuyển nhượng ông Q đã tiến hành bồi đắp, san

lắp mặt bằng, xây nhà ở ổn định. Đối với việc ông U, ông B và bà T đòi lại phần đất dư giáp kênh xáng 370,0m² thì diện tích đất này Nhà nước cũng có nhiều lần cho xáng mức nạo vét, bồi đắp hai bên bờ sông kênh xáng để làm lộ nông thôn và kè chống sạt lở nên diện tích có phần nới rộng hơn, cùng với đó ông Q gìn giữ bằng cách trồng nhiều loại cây dọc mé sông để giữ đất mới có hiện trạng hiện tại. Vào khoảng năm 2022 ông Q có tranh chấp ra chính quyền địa phương với ông U nhưng tranh chấp để yêu cầu chuyển tên quyền sử dụng đất sang cho ông Q chứ không phải cho rằng diện tích đất chuyển nhượng bị thiếu. Nay ông Cao Minh Q yêu cầu giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cao Minh Q với ông Nguyễn Văn T (đã chết) được xác lập vào ngày 03/5/1999, đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 7.502,3m², tọa lạc tại Ấp L, xã P, tỉnh Cà Mau. Ông Q, bà và bà T không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, không đồng ý trả diện tích đất dư là 370,0m², tọa lạc tại Ấp L, xã P, tỉnh Cà Mau cho ông U, ông B và bà T.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Hồ Văn Kế trình bày: Trong tờ sang nhượng đất ngày 03/5/1999 thể hiện mặt tiền giáp kênh xáng nên ông T đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho ông Q chứ không chừa lại 370,0m², ông Q đã quản lý, sử dụng ổn định liên tục hơn 20 năm, do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Q, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cao Minh Q với ông Nguyễn Văn T (đã chết) được xác lập vào ngày 03/5/1999, đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 7.502,3m², không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả lại diện tích đất dư là 370,0m², tọa lạc tại Ấp L, xã P, tỉnh Cà Mau.

Tại phiên tòa, bị đơn có yêu cầu phản tố ông Nguyễn Văn B trình bày: Ông Nguyễn Văn T (đã chết) vào ngày 23/7/2013 là cha ruột của ông có phần đất có tổng diện tích 30.200m², do ông T được Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 09/8/1993. Nguồn gốc phần đất ông T được cha mẹ ông T là ông Nguyễn Văn Đ và bà Hồ Thị T cho. Ông thống nhất với lời trình bày của bà H về việc vào ngày 03/5/1999 ông Nguyễn Văn T có chuyển nhượng cho ông Cao Minh Q phần đất diện tích 5,5 công tằm lớn (1.296m²/01 công tằm lớn), tương đương với diện tích 7.128m² việc chuyển nhượng theo “Tờ sang nhượng” là đúng sự thật, ông T đã nhận đủ số vàng chuyển nhượng và giao phần đất cho ông Q quản lý, sử dụng cho đến nay. Lúc chuyển nhượng hai bên có đo đạc bằng dây để tiến hành bàn giao đất, khi đó chỉ có ông có mặt, ông U và bà T không có mặt. Thời điểm chuyển nhượng ông T nhiều lần yêu cầu tách quyền sử dụng đất cho ông Q nhưng ông Q không đồng ý. Đến khoảng năm 2003 thì ông T mới thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn Ngân hàng N với số tiền vốn 160.000.000 đồng, hiện nay thì không còn thể chấp. Vào năm 2022 thì phía ông Cao Minh Q có yêu cầu tranh chấp ra chính quyền địa phương cho rằng chuyển nhượng thiếu đất nên chính quyền địa phương tiến hành đo đạc thì diện tích đất ông Q đang quản lý dư so với chuyển nhượng khoảng hơn 01 công tằm lớn nên từ đó đến nay ông Q không yêu cầu phía ông T chuyển tên quyền sử dụng đất. Đồng thời, thời điểm chuyển nhượng ông T chuyển nhượng cho ông Q là diện tích đất ruộng, đã có kênh xáng nhưng còn cái bờ đất mặt tiền giáp kênh xáng bề ngang khoảng 3,5 mét, chiều dài thì không nhớ (hiện nay là diện tích đất 370,0m²) thì bên

ông Q không đồng ý nhận chuyển nhượng nên giữa hai bên không có chuyển nhượng diện tích con bờ đất này, chỉ chuyển nhượng diện tích đất ruộng trở về phía sau giáp với phần đất còn lại của ông T đủ 5,5 công tầm lớn, khi nhà nước mức đất làm lộ nông thôn thì có coi nói diện tích hai bên bờ sông kênh xáng chiều ngang khoảng 02 mét. Trước đây, khi ông Q cất nhà thì bên ông T chưa phát hiện đất dư nên không có tiến hành ngăn cản gì. Ông T chết vào năm 2013, mẹ ông là bà Lâm Thị B đã chết trước khi chuyển nhượng đất cho ông Q, ông T và bà Bảy có 05 người con gồm: Bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn Út L, ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn U và bà Nguyễn Thị H (đã chết), bà H có 03 người con tên là Nguyễn Minh V, Nguyễn Thị Loan A, Nguyễn Hữu A. Ngoài ra, ông T không còn con đẻ, con nuôi nào khác. Nay ông đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 03/5/1999 giữa ông T với ông Q đối với diện tích đất 5,5 công tầm lớn, theo đo đạc thực tế là 7.132,3m². Đồng thời, yêu cầu ông Q, bà T và bà H phải trả lại phần diện tích đất dư giáp kênh xáng 370,0m², tọa lạc tại Ấp L, xã P, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Quách Trọng P trình bày: Bản trích đo hiện trạng thể hiện diện tích đất dư 370,0m², trong giấy sang nhượng ngày 03/5/1999 thể hiện mặt tiền giáp kênh xáng tuy nhiên do sự hiểu biết còn hạn chế nên trong giấy sang nhượng chưa thể hiện hết ý chí của bị đơn nên không thể hiện rõ ràng diện tích không chuyển nhượng là phần bờ giáp kênh xáng, việc trước đây bị đơn không có yêu cầu đòi lại toàn bộ diện tích đất này vì toàn bộ diện tích do nguyên đơn sử dụng vẫn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bị đơn, buộc nguyên đơn trả lại diện tích đất dư theo đo đạc thực tế là 370,0m², tọa lạc tại Ấp L, xã P, tỉnh Cà Mau.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn U và bà Nguyễn Thị T thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Văn B và không có ý kiến bổ sung.

Tại văn bản trình bày ý kiến cùng ngày 15/5/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Minh V và bà Nguyễn Thị Loan A thống nhất trình bày: Ông, bà là con ruột của bà Nguyễn Thị H (đã chết). Bà H có ba người con là Nguyễn Minh V, Nguyễn Thị Loan A và Nguyễn Hữu A, việc chuyển nhượng đất của ông T cho ông Q vào năm 1999 thì các ông, bà không biết nên không có ý kiến gì. Nay ông, bà không yêu cầu chia thừa kế hay tranh chấp đối với diện tích đất do ông T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại văn bản số 58 ngày 04/9/2025 Ngân hàng N xác định ông Nguyễn Văn T không có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn tại Ngân hàng.

Bị đơn ông Nguyễn Văn U Lớn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hữu A đã được đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia tố tụng nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không lý do và không cung cấp tài liệu, chứng cứ hay ý kiến đối với nội dung khởi kiện của ông Cao Minh Q và yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn U, ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị T.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3-Cà Mau, tỉnh Cà Mau: Về tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung áp dụng các căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 45 Luật đất đai năm 2024; 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; đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Minh Q: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/5/1999 (Tờ sang nhượng) giữa ông Cao Minh Q với ông Nguyễn Văn T đối với phần diện tích theo đo đạc thực tế là 7.502,3m² tọa lạc Ấp L, xã P, tỉnh Cà Mau.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn U và bà Nguyễn Thị T buộc ông Cao Minh Q, bà Nguyễn Thị T và bà Cao Thị H trả lại phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 370,0m² tọa lạc tại Ấp L, xã P, tỉnh Cà Mau.

- Về chi phí tố tụng và án phí: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Việc ông Q khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q với ông T vào ngày 03/5/1999 phần đất có diện tích là 7502,3m², tọa lạc tại Ấp L, xã P, tỉnh Cà Mau. Bị đơn ông U, ông B và bà T có yêu cầu phản tố yêu cầu trả lại diện tích đất chuyển nhượng dư 370,0m² nên đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn ông U, ông B, bà T và ông U Lớn cùng cư trú tại Ấp L, xã P, tỉnh Cà Mau nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 3-Cà Mau, tỉnh Cà Mau theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng N, ông Nguyễn Minh V và bà Nguyễn Thị Loan A, bà Nguyễn Thị T vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Bị đơn ông Nguyễn Văn Út L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu A đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Do đó, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự nói trên là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Phần đất tranh chấp có diện tích 7502,3m², thuộc một phần thửa số 913, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại Ấp L, xã P, tỉnh Cà Mau nằm trong tổng diện tích 30.200m², do ông Nguyễn Văn T (đã chết) được Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 09/8/1993. Các đương sự đều thừa nhận vào ngày 03/5/1999 ông Nguyễn Văn T có chuyển nhượng cho ông Cao Minh Q diện tích đất 5,5 công tâm lớn thể hiện tại Giấy sang nhượng vào ngày 03/5/1999 với giá là 24,75 chỉ vàng 24kara là thực tế có xảy ra. Xét thấy, giấy sang nhượng đất được ông T và ông Q xác lập có sự chứng kiến của người khác và có cơ quan có thẩm quyền cho phép theo quy định tại Điều 75 Luật đất đai năm 1993, về nội dung trong giấy sang nhượng đất không thể hiện địa điểm, phương thức thực hiện hợp đồng, quyền và nghĩa vụ của các bên theo quy định tại Điều 12 của Pháp lệnh hợp đồng dân sự năm 1991. Tuy nhiên, ông Q đã giao đủ tiền chuyển nhượng,

ông T đã giao đất cho ông Q và ông Q đã xây cất nhà ổn định, san lấp mặt bằng, trồng cây lâu năm từ khi nhận chuyển nhượng vào năm 1999 đến nay, tổng giá trị tài sản trên đất là 984.288.783 đồng và bị đơn cũng đồng ý công nhận hợp đồng đối với diện tích đã chuyển nhượng cho nguyên đơn. Do đó, cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là phù hợp.

[3] Xét đối với diện tích đất chuyển nhượng, nguyên đơn cho rằng nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 7502,3m², tuy nhiên bị đơn cho rằng chỉ nhận chuyển nhượng với diện tích 6494,4m², không chuyển nhượng 370,0m² nên bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu nguyên đơn trả lại diện tích đất dư giáp kênh xáng là 370,0m² cho thấy: Khi chuyển nhượng thì giữa ông T và ông Q đã tiến hành đo đạc bằng dây, xác định vị trí và các phía tiếp giáp và bàn giao đất từ năm 1999 có sự chứng kiến của ông Châu Văn Sư và ông Lâm Văn Mười. Tuy nhiên, ông Châu Văn Sư và ông Lâm Văn Mười cho rằng ông T chỉ chuyển nhượng phần đất ruộng đo vô giáp với phần đất còn lại của ông T, không có chuyển nhượng phần bờ giáp kênh xáng cho ông Q. Nhưng ông Châu Văn Sư và ông Lâm Văn Mười là những người có quan hệ thân thích với ông U, ông B và bà T nên lời khai của ông Sư và ông Mười không khách quan và không có cơ sở để xem xét.

Ông Q xác định nhận chuyển nhượng từ vị trí hậu đất giáp với phần đất còn lại của ông Nguyễn Văn T đến hết mặt tiền giáp mé sông kênh xáng, quá trình quản lý sử dụng đất do trước đây sông kênh xáng có nhiều tàu thuyền qua lại Nhà nước cũng có nhiều lần cho xáng mức nạo vét, bồi đắp hai bên bờ sông kênh xáng để kè chống sạt lở và làm lộ nông thôn nên diện tích ông Q nhận chuyển nhượng có phần nói rộng hơn, tại phiên tòa bị đơn xác định có việc Nhà nước cho xáng mức nạo vét sông kênh xáng để làm lộ nông thôn nên diện tích cũng có sự nói rộng chiều ngang khoảng 02 mét. Lời trình bày của ông Q là phù hợp với lời trình bày của ông Đặng Hoàng Đ trước đây là Trưởng Ban nhân dân Ấp L, xã P, tỉnh Cà Mau (nay là Ấp L, xã P, tỉnh Cà Mau) về việc từ năm 2000 Nhà nước có nhiều lần mức đất kè diện tích hai bên bờ sông kênh xáng do sạt lở. Ông U, ông B và bà T cho rằng không có chuyển nhượng diện tích con bờ giáp mé sông kênh xáng nhưng trong “tờ sang nhượng đất” vào ngày 03/5/1999 không thể hiện việc chữa ra diện tích đất này, điều này cho thấy từ thời điểm bàn giao đất phía bị đơn đã thể hiện ý chí giao toàn bộ diện tích này cho nguyên đơn. Nguyên đơn đã quản lý sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng đến nay đã hơn 20 năm nhưng phía bị đơn không có ý kiến phản đối, ngăn cản hay đòi lại diện tích đất nói trên. Đồng thời, phía bị đơn cũng nhiều lần không xác định được ranh giới, vị trí, diện tích đất cho rằng không có chuyển nhượng cho nguyên đơn thể hiện tại Bản trích đo hiện trạng ngày 04/6/2025 bị đơn xác định diện tích không chuyển nhượng là 1007,9m², tại bản trích đo hiện trạng ngày 13/11/2025 yêu cầu đòi lại diện tích dư 370,0m². Tại phiên tòa, bị đơn cho rằng căn cứ vào việc chuyển nhượng 5,5 công tầm lớn (01 công tương đương 1.296m²) nên diện tích chuyển nhượng 7.128m², phần còn lại không có chuyển nhượng 370,0m². Từ căn cứ đó để yêu cầu phía nguyên đơn trả lại diện tích đất chuyển nhượng dư 370,0m². Do đó, yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả lại diện tích đất 370,0m² là không có căn cứ chấp nhận. Mà cần công nhận toàn bộ diện tích

đất 7502,3m² cho nguyên đơn là phù hợp.

[4] Do đó, quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là có căn cứ nên được chấp nhận. Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là không có căn cứ chấp nhận như đã nhận định trên.

[5] Quan điểm có đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ chấp nhận.

[6] Chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc với số tiền 12.581.000 đồng, chi phí định giá tài sản 8.600.000 đồng, tổng số tiền 21.181.000 đồng do bà Cao Thị H đã nộp và thanh toán xong. Bị đơn ông U, ông B và bà T đã nộp chi phí đo đạc là 4.107.000 đồng và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 700.000 đồng, tổng số tiền 4.807.000 đồng và thanh toán xong. Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu toàn bộ. Do đó, buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 21.181.000 đồng theo quy định tại Điều 157, 158, 165 và 166 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với hợp đồng chuyển nhượng được công nhận theo yêu cầu của nguyên đơn. Bị đơn có yêu cầu phản tố phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu phản tố không được Tòa án chấp nhận theo quy định khoản 2 và khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 157, 158, 165 và 166 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 và khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Áp dụng các Điều 75 Luật đất đai năm 1993 và Điều 12 Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Cao Minh Q. Công nhận giao dịch hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Văn T với ông Cao Minh Q được xác lập tại “tờ sang nhượng” ngày 03/5/1999 đối với phần đất thuộc một phần thửa số 913, tờ bản đồ số 8, có diện tích 7502,3m², tọa lạc tại Ấp L, xã P, tỉnh Cà Mau (Thửa số 1, 2-1, 2-2 theo Bản trích đo).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn U, ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị T yêu cầu ông Cao Minh Q, bà Nguyễn Thị T và bà Cao Thị H trả lại diện tích đất 370,0m², tọa lạc tại Ấp L, xã P, tỉnh Cà Mau (Thửa số 2-2 theo Bản trích đo).

(Kèm theo Bản trích đo hiện trạng ngày 13/11/2025 của Chi nhánh Miền Tây Công ty trách nhiệm hữu hạn Tư vấn 869).

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn U, ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn Út L trả cho ông Cao Minh Q số tiền là 21.181.000 (Hai mươi một triệu một trăm tám mươi một ngàn) đồng.

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

4. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, ông Nguyễn Văn U, ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn Út L phải chịu số tiền 300.000 đồng. Đồng thời, ông Nguyễn Văn U, ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị T phải chịu số tiền 300.000 đồng nhưng được khấu trừ số tiền ông Nguyễn Văn U, ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị T đã nộp tạm ứng án phí là 707.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003156 ngày 24 tháng 10 năm 2025 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3-Cà Mau, tỉnh Cà Mau, nay đối trừ ông Nguyễn Văn U, ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị T được nhận lại số tiền chênh lệch 107.000 đồng.

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 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3-Cà Mau, tỉnh Cà Mau;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3-Cà Mau, tỉnh Cà Mau;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Hồng Huệ