

Bản án số: 428/2026/DS-PT

Ngày 22 - 6 - 2026

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và
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 Bùi Anh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thúy 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 Nguyễn Nguyệt Hân - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 6 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: 779/2025/TLPT-DS ngày 29 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng QSD đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 85/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 115/2025/QĐ-PT ngày 22 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Tạ Hoàng O, sinh năm 1983; CCCD số 095183007461, cấp ngày 20/8/2021.

Địa chỉ: Ấp G, T, thị xã G, tỉnh T (Nay là ấp Go, phường S, tỉnh Đ).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Hồ Huỳnh Tố H, sinh năm 1982; Địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh B (Nay là ấp A, xã V, tỉnh C).

Bị đơn: Bà Huỳnh Thị Q, sinh năm 1952 (chết ngày 13/5/2025).

Địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện H, tỉnh B (Nay là ấp T, xã V, tỉnh C).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Huỳnh Thị Quấn:

1. Ông Trần Huy K, sinh năm 1973.

2. Bà Trần Thị K, sinh năm 1975.

3. Bà Hồng Thị Huỳnh N, sinh năm 1984.

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện H, tỉnh B (Nay là ấp T, xã V, tỉnh C).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Hồng Tấn V, sinh năm 1934 (chết ngày 01/02/2023).

Địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện H, tỉnh B (Nay là ấp T, xã V, tỉnh C).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Hồng Tấn V

1.1. Ông Hồng Phước L, sinh năm 1952; Địa chỉ: Ấp , xã M, huyện H, tỉnh B (Nay là ấp 36, xã V, tỉnh C).

1.2. Bà Hồng Mỹ H, sinh năm 1955; Địa chỉ: Ấp X, xã V, huyện H, tỉnh B (Nay là ấp X, xã H, tỉnh C).

1.3. Ông Hồng Phước T, sinh năm 1957; Địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện H, tỉnh B (Nay là ấp T, xã V, tỉnh C).

1.4. Ông Hồng Hoàng A, sinh năm 1958; Địa chỉ: Ấp T, thị trấn H, huyện H, tỉnh B (Nay là ấp T, xã H, tỉnh C).

1.5. Bà Hồng Mỹ P, sinh năm 1960; Địa chỉ: Địa chỉ: Ấp T, thị trấn H, huyện H, tỉnh B (Nay là ấp T, xã H, tỉnh C)

1.6. Bà Hồng Mỹ L, sinh năm 1962; Địa chỉ: Địa chỉ: Ấp T, thị trấn H, huyện H, tỉnh B (Nay là ấp T, xã H, tỉnh C)

1.7. Ông Hồng Hoàng V, sinh năm 1964; Địa chỉ: Ấp 21, xã M huyện H, tỉnh B (Nay là ấp 21, xã V, tỉnh Cà Mau).

1.8. Bà Hồng Mỹ D, sinh năm 1966; Địa chỉ: Ấp T, thị trấn H, huyện H, tỉnh B (Nay là ấp T, xã H, tỉnh C).

1.9. Bà Hồng Thị Huỳnh N, sinh năm 1984; Địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện H, tỉnh B (Nay là ấp T, xã V, tỉnh C).

2. Ông Trần Văn N, sinh năm 1980; Địa chỉ: ấp G, xã T, thị xã G, tỉnh G (Nay là ấp G, phường S, tỉnh Đồng T).

3. Ông Nông Ngọc H, sinh năm 1978; CCCD số 064078011440 cấp ngày 27/6/2021; Địa chỉ: Số 304, tổ 2, đường Phan Đình P, phường N, TP K, tỉnh K (Nay là số 304, tổ 2, đường P, phường Đ, tỉnh Q).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nông Ngọc Hiệp: Bà Lê Thị X, sinh năm 1956; Địa chỉ: Tổ 5, khu phố , phường T, thành phố H (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 05/8/2025).

4. Bà Nguyễn Thị Khánh C, sinh năm 1984; Địa chỉ: Số 304, tổ 2, đường Phan Đình P, phường N, TP K, tỉnh K (Nay là số 304, tổ 2, đường P, phường Đ, tỉnh Q).

(Bà H, bà X có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 19/5/2022 và trong quá trình xét xử, đại diện theo ủy quyền của bà Tạ Hoàng O là bà Hồ Huỳnh Tố Hiền trình bày:

Vào ngày 28/4/2019, bà Tạ Hoàng O có nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị Q phần đất thổ cư có diện tích: hướng đông chiều ngang giáp lộ là 44m, hướng tây giáp đất ông Quân có chiều ngang 44m, hướng nam giáp trường học có chiều dài 31m, hướng bắc giáp đất bà Q có chiều dài 35m, diện tích 1.452m². Với giá chuyển nhượng là 20 chỉ vàng 24k, hiện trạng đất là một phần đất nền và có ao đìa rất lớn trên đất.

Việc chuyển nhượng có làm giấy tờ do bà Q tự viết và ký tên, bà O có nhờ trưởng ấp là ông Trương Thanh Tùng chứng kiến giao tiền chuyển nhượng và xác nhận giấy tờ chuyển nhượng cho bà O, sau đó ông Tùng có tiến hành đo đạc để bà Q bàn giao đất.

Khi nhận chuyển nhượng bà O có nghe bà Q nói giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thể chấp vay vốn Ngân hàng và bà Q chuyển nhượng đất để trả nợ Ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về chuyển quyền sử dụng đất cho bà O, thỏa thuận nêu trên có bà Trần Thị Khánh Hợp là con ruột của bà Q chứng kiến, bà Hợp còn ký tên đồng ý chuyển nhượng đất cho bà O. Do đồng ý với thỏa thuận nêu trên, nên bà O mới nhận chuyển nhượng đất.

Việc thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì do bà O đi làm ăn xa, nên bà Q có nói khi nào bà O rảnh rồi về thì bà Q sẽ thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho bà O. Tuy nhiên, cho đến nay bà O đã nhiều lần yêu cầu bà Q chuyển quyền sử dụng đất nhưng bà Q chưa thực hiện.

Sau khi nhận đất thì bà O đã sang lấp phần ao đìa và cất nhà trên đất, nhà có diện tích chiều ngang 03m, chiều dài 10m, kết cấu cột xi măng, vách lá và lợp tol. Nhà hiện nay có phần xuống cấp do bà O thường đi làm ăn. Hiện tại bà O đã bồi đắp, quản lý sử dụng đất, cất nhà sinh sống trên đất, số tiền (vàng) chuyển nhượng bà O đã trả đủ cho bà Q, được biết bà Huỳnh Thị Q và ông Hồng Tấn Vạn đã chuyển nhượng thửa đất này (thuộc thửa 1365, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.510m² cho ông Nông Ngọc H) và ông H đã được chuyển quyền sử dụng đất ngày 25/5/2022.

Trong khi đất bà Tạ Hoàng O nhận chuyển nhượng và đã sử dụng đất một cách hợp pháp. Nay bà Tạ Hoàng O yêu cầu:

- Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay ngày 28/4/2019, giữa bà Tạ Hoàng O và vợ chồng bà Huỳnh Thị Q. Buộc những người thừa kế hợp pháp của bà Huỳnh Thị Q và ông Hồng Tấn Vạn có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng, phối hợp cùng bà O hoàn tất thủ tục đăng ký biến động, sang tên GCNQSDĐ đối với thửa đất tranh chấp.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 13/5/2022, giữa bà Huỳnh Thị Q với ông Nông Ngọc H là vô hiệu. Không

chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nông Ngọc H về việc đòi bà Tạ Hoàng O trả lại đất.

Trong trường hợp, Toà án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Tạ Hoàng O và bà Huỳnh Thị Q mà tuyên hợp đồng giữa bà O và bà Q là vô hiệu, thì bà O yêu cầu xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu một cách công bằng, đảm bảo quyền lợi cho bà O với tư cách là bên ngay tình, đã bị thiệt hại, cụ thể:

- Hoàn trả những gì đã nhận: Theo Điều 131 Bộ luật dân sự 2015, khi giao dịch dân sự vô hiệu, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Theo đó, những người thừa kế của bà Q phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà O 20 chỉ vàng 24K mà bà O đã giao cho bà Huỳnh Thị Q.

- Bồi thường chi phí làm tăng giá trị tài sản: bà O với tư cách là người chiếm hữu ngay tình, đã đầu tư công sức và tiền của để san lấp ao đìa, cải tạo mặt bằng. Chi phí này theo tính toán là 60.000.000 đồng. Đây là khoản đầu tư làm tăng giá trị của thửa đất một cách rõ rệt. Theo quy định tại Điều 165 và Điều 579 Bộ luật Dân sự 2015, người chiếm hữu ngay tình có quyền yêu cầu người có quyền sở hữu, người có quyền khác đối với tài sản thanh toán chi phí cần thiết mà mình đã đầu tư làm tăng giá trị của tài sản. Do đó, trong trường hợp đất được giao cho ông H, ông H là người được hưởng lợi từ việc tăng giá trị này và phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho vợ chồng bà O ông Nhân số tiền 60.000.000 đồng.

Bị đơn bà Huỳnh Thị Q (thời điểm còn sống) trình bày: Bà Huỳnh Thị Q có chuyển nhượng đất cho chị Tạ Hoàng O (là cháu bà Q) lần đầu cách nay khoảng 5 năm (năm 2019), diện tích bao nhiêu thì bà Q không nhớ với giá là 01 (một) cây vàng 24K, cách nay khoảng 3 năm thì bà Q tiếp tục chuyển nhượng cho chị Tạ Hoàng O diện tích bà Q không nhớ cũng với giá là 01 (một) cây vàng 24K. Trong cùng một thửa đất cạnh giáp mé sông Kinh Cùng, cạnh giáp với Trường tiểu học Minh Diệu B, cạnh giáp đất ông Tư Quân, cạnh giáp đất với bà Q. Tổng diện tích là 1.452m² có các cạnh dài là 44 mét, chiều ngang 35 mét, cạnh 31 mét. Bà Q đồng ý chuyển nhượng đất cho chị Tạ Hoàng O, do diện tích đất trên chưa làm giấy được vì còn thủ tục giấy tờ nên chậm. Bà Q xác định cần cho bà Q thời gian để bà Q đi làm giấy tờ xong sẽ tách thửa cho chị Oanh. Khi chị Tạ Hoàng O sử dụng đến nay thì không có ai tranh chấp gì.

Đại diện theo ủy quyền của của ông Nông Ngọc H (Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) là bà Lê Thị Xuân trình bày: Ông Nông Ngọc H với bà Huỳnh Thị Q có mối quan hệ quen biết. Vào ngày 13/5/2022, ông Nông Ngọc H có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Thị Q với ông Hồng Tấn Vạn đối với các diện tích đất tọa lạc tại ấp Trà Co, xã Vĩnh Mỹ, tỉnh Cà Mau, cụ thể như sau:

- Diện tích đất 6.954,2m², thửa đất 1352, tờ bản đồ 2 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD240224 ngày 12/5/2022 do bà Huỳnh Thị Q đứng tên quyền sử dụng).

- Diện tích đất 2.635,2m², thửa đất 1363, tờ bản đồ 2 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD240225 ngày 12/5/2022 do bà Huỳnh Thị Q đứng tên quyền sử dụng).

- Diện tích đất 6.545,3m², thửa đất 1364, tờ bản đồ 2 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD240226 ngày 12/5/2022 do bà Huỳnh Thị Q đứng tên quyền sử dụng).

- Diện tích đất 1.510,1m², thửa đất 1365, tờ bản đồ 2 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD240227 ngày 12/5/2022 do bà Huỳnh Thị Q đứng tên quyền sử dụng).

Ông Nông Ngọc H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Q và ông Vạn có làm hợp đồng chuyển nhượng và có công chứng theo quy định. Ông H nhận chuyển nhượng các quyền sử dụng đất của bà Q với tổng số tiền 780.000.000 đồng. Ông H đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng đất cho bà Q và ông Vạn trong ngày 13/5/2022.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng khoảng một tuần, thì bà Q và ông Vạn tiến hành giao đủ 04 thửa đất nêu trên cho ông H, có sự chứng kiến của công chức địa chính xã Minh Diệu, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu (Nay là xã Vĩnh Mỹ, tỉnh Cà Mau). Sau đó, ông H thực hiện thủ tục chuyển tên và ông H đã đăng ký biến động chuyển tên các quyền sử dụng đất trên qua tên ông H vào ngày 25/5/2022.

Khi nhận đất thì trên thửa đất 1365 không có ai sinh sống, nhưng có khung sườn nhà không mái, không vách và 01 cái chuồng nuôi heo cũ. Tuy nhiên, bà Q trình bày khung sườn nhà và chuồng heo là của bà Q. Tại thời điểm bà Q và ông Vạn giao đất cho ông H không có bà Tạ Hoàng O, ông Trần Văn Nhân và gia đình bà O chứng kiến. Sau khi, ông H nhận đất và tiến hành sử dụng đất, thì bà O có khởi kiện bà Q yêu cầu bà Q tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1365 và Tòa án mời ông H làm việc, thì ông H mới biết diện tích đất thửa 1365 đã chuyển nhượng cho bà O. Do đó, ông H đã sử dụng diện tích đất tại các thửa 1352, 1363, 1364; đối với thửa đất 1365 ông H chưa sử dụng vì đang tranh chấp với bà O.

Thời điểm ông H đăng ký biến động các quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng của bà Q, trong đó có thửa đất 1365 qua tên ông H, thì không có ai ngăn cản và không có ai khiếu nại. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, thì ông H đồng ý hỗ trợ cho bà O chi phí cải tạo, bồi đắp đất số tiền 10.000.000 đồng.

Nay, bà Tạ Hoàng O yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/4/2019 giữa bà Tạ Hoàng O, ông Trần Văn Nhân với bà Huỳnh

Thị Q, ông Huỳnh Tấn Vạn; Yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Q, ông Huỳnh Tấn Vạn với ông Nông Ngọc H đối với diện tích theo đo đạc thực tế là 1.212,8m² tại thửa đất 1365, tờ bản đồ số 02, thì ông H không đồng ý toàn bộ yêu cầu của bà O; ông H yêu cầu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà O với bà Q; đồng thời ông H yêu cầu bà O và ông Nhân giao trả diện tích đất theo đo đạc thực tế là 1.212,8m² tại thửa 1365 tờ bản đồ số 02 cho ông H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 85/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Cà Mau đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025; Căn cứ các Điều 123, Điều 131 và Điều 320 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 152 Luật đất đai; Căn cứ nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tạ Hoàng O yêu cầu công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/4/2019, giữa bà Tạ Hoàng O với bà Huỳnh Thị Q và buộc những người thừa kế hợp pháp của bà Huỳnh Thị Q và ông Hồng Tấn Vạn có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng, hoàn tất thủ tục đăng ký biến động, sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Tuyên bố giấy chuyển nhượng đất ở được lập ngày 28/4/2019 giữa bà Tạ Hoàng O, ông Trần Văn Nhân với bà Huỳnh Thị Q là vô hiệu.

- Bà Tạ Hoàng O, ông Trần Văn Nhân được quyền khởi kiện yêu cầu những người kế thừa nghĩa vụ của bà Huỳnh Thị Q trong một vụ kiện khác về việc “*Thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại*” (hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu).

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nông Ngọc H đòi bà Tạ Hoàng O, ông Trần Văn Nhân trả diện tích theo đo đạc thực tế là 1.212,8m² tại thửa đất 1365, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại Ấp T, xã M, huyện H, tỉnh B (Nay là ấp T, xã V, tỉnh C).

Buộc bà Tạ Hoàng O, ông Trần Văn Nhân trả cho ông Nông Ngọc H diện tích theo đo đạc thực tế là 1.212,8m² tại thửa đất 1365, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp Trà Co, xã Minh Diệu, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp Trà Co, xã Vĩnh Mỹ, tỉnh Cà Mau), có vị trí tứ cạnh như sau:

- + Hướng Đông giáp với lộ bê tông có số đo 26,36m + 19,04m;
- + Hướng Tây giáp với đất ông Quách Văn Quân có số đo 45,28m;
- + Hướng Nam giáp với trường tiểu học Minh Diệu do UBND xã Minh Diệu (nay là xã Vĩnh Mỹ quản lý) có số đo 25,11m;

+ Hướng Bắc giáp với đất của ông Nông Ngọc H có số đo 28,31m;

Trên đất có 01 phần căn nhà (dài 4m, ngang 0,5m) không còn giá trị sử dụng; 01 cây cóc và 01 cây mít giao cho ông Nông Ngọc H.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nông Ngọc H hỗ trợ cho bà Tạ Hoàng O tiền chi phí cải tạo, bồi đắp đất với số tiền 10.000.000 đồng. Buộc ông Nông Ngọc H có nghĩa vụ trả cho bà Tạ Hoàng O số tiền 10.000.000 đồng.

Ngoài ra 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 13/10/2025, bà Tạ Hoàng O kháng cáo với nội dung đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà O, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà O và bà Q, trường hợp không công nhận hợp đồng thì buộc người thừa kế quyền và tố tụng của bà Q thanh toán giá trị của hợp đồng chuyển nhượng là 20 chỉ vàng 24K.

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

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay; đương sự vắng mặt tại phiên tòa không có lý do là thực hiện không đúng theo quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà Tạ Hoàng O. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Cà Mau.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, qua kết quả tranh luận công khai tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện tài liệu, chứng cứ, phần tranh luận;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, với lý do bà O đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Huỳnh Thị Q hợp pháp, đã nhận đất làm nhà và quản lý sử dụng. Trường hợp vô hiệu thì các con của bà Huỳnh Thị Q cũng phải thanh toán lại số vàng do bà đã chuyển nhượng đất.

[2] Xét kháng cáo của bà Tạ Hoàng O: Bà Tạ Hoàng O yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1.212,8m², thuộc một phần thửa đất số 1365, tờ bản đồ số 02, phần đất trên tọa lạc tại ấp Trà Co, xã Vĩnh Mỹ, tỉnh Cà Mau do bà và ông Trần Văn Nhân chuyển nhượng hợp pháp từ bà Huỳnh Thị Q. Theo bản án sơ thẩm nhận định:

“Theo khoản 8 Điều 320 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “Không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp”.

Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật: “Giao dịch dân sự có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật thì vô hiệu”.

Khoản 1, khoản 2 và khoản 4 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: “1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. 2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả... 4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường”.

Tại thời điểm bà Huỳnh Thị Q chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Tạ Hoàng O và ông Trần Văn Nhân, thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Thị Q đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Kiên Long, đây là tài sản thế chấp nên các bên đã vi phạm quy định tại khoản 8 Điều 320 Bộ luật dân sự năm 2015.

Do đó, giấy chuyển nhượng đất ở được lập ngày 28/4/2019 giữa bà Tạ Hoàng O, ông Trần Văn Nhân với bà Huỳnh Thị Q xem là vô hiệu ngay từ đầu. Nên đối với yêu cầu khởi kiện của bà Tạ Hoàng O yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay ngày 28/4/2019, giữa bà Tạ Hoàng O và vợ chồng bà Huỳnh Thị Q là không có căn cứ.

Như phân tích trên, giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì quy đổi trị giá thành tiền để hoàn trả. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.”

Xét bản án sơ thẩm nhận định như trên là có căn cứ trong trường hợp nếu có phát sinh tranh chấp giữa Ngân hàng Kiên Long với bà Tạ Hoàng O, ông Trần Văn Nhân và bà Huỳnh Thị Q thì vô hiệu. Trong vụ án này giữa Ngân hàng, bà O, bà Q không tranh chấp từ việc bà Q đã thế chấp tài sản cho Ngân hàng mà chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà O, chưa được sự đồng ý của Ngân hàng, theo như bà O trình bày thì bà Q chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà O nhằm mục đích lấy tiền thanh toán cho Ngân hàng. Khi bà Q thanh toán xong nợ Ngân hàng thì bà Q thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H mà không thực hiện thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất cho bà O. Như vậy, thời điểm bà Q chấm dứt hợp đồng tín dụng với Ngân hàng thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà O và bà Q vẫn tồn tại, không phát sinh tranh chấp giữa bà O và bà Q và Ngân hàng, do bà Q chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà O, đã nhận đủ

số tiền chuyển nhượng, bà Q đã giao đất, bà O nhận đất, làm nhà và hàng rào cọc bê tông và lưới B40 bao hết khu đất chuyển nhượng, khi bàn giao đất có lập biên bản có chứng kiến của trưởng ấp và người làm chứng (BL 10, BL 234). Tuy nhiên, phía bà O trình bày do hoàn cảnh khó khăn phải đi làm ăn và có đề nghị bà Q nhiều lần thực hiện thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất nhưng bà Q chưa thực hiện. Giữa bà O và bà Q đã thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự thì Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Q và ông Nông Ngọc H, bản án sơ thẩm nhận định “*Hợp đồng được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự, pháp luật về đất đai và việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai là phù hợp với quy định tại Điều 502 và Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015*” nhận định của cấp sơ thẩm là có căn cứ. Tuy nhiên, cần xét quá trình diễn ra việc ký hợp đồng, quá trình bàn giao đất, sử dụng đất. Thực tế khi ông H nhận chuyển nhượng ông H biết được trên đất có tài sản là khung nhà và tồn tại hàng rào, ông H cho rằng bà Q trình bày tài sản có trên đất là của bà Q thì ông H tin tưởng mà không tìm hiểu vì sao đất của bà Q mà lại làm hàng rào riêng biệt, tách riêng phần đất tranh chấp với phần có nhà của bà Q đã chuyển nhượng cho ông H, khi chuyển nhượng đất cũng không có biên bản bàn giao thực địa. Phía ông H trình bày có bàn giao đất, khi bàn giao có sự chứng kiến của cán bộ địa chính nhưng không có biên bản và sau một tuần ký hợp đồng thì bàn giao đất, ông H tiến hành sử dụng đất thì bà O tranh chấp (BL 372), có lúc thì phía ông H trình bày sau 03 tháng thì phát sinh tranh chấp với bà O (BL 258). Căn cứ tài liệu hồ sơ thể hiện quá trình chuyển nhượng đã phát sinh tranh chấp, ông H đang thực hiện thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thể hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H và bà Q được ký kết ngày 13/5/2022 (BL 54), ngày 16/5/2022 phía ông H thực hiện thủ tục đăng ký biến động (BL 65); ngày 25/5/2022 ông H được đứng tên quyền sử dụng đất (BL 75, 76); Ngày 25/5/2022 bà O làm đơn yêu cầu ngăn chặn việc cấp quyền sử dụng đất của ông H (BL 27), ngày 28/5/2022 Tòa án nhận đơn khởi kiện của bà O, đơn khởi kiện thể hiện ngày 19/5/2022 (BL 12,13). Như vậy, ông H xác định sau một tuần ký hợp đồng chuyển nhượng thì bàn giao đất nhưng ông H thừa nhận chưa nhận được đất do phát sinh tranh chấp với bà O, ông H có đơn yêu cầu độc lập buộc bà O giao trả đất. Do đó, lời trình bày của phía ông H phát sinh tranh chấp sau 03 tháng là chưa phù hợp, chấp nhận lời trình bày của phía bà O khi ông H chuyển nhượng thì bà O đã có đơn ngăn chặn việc cấp quyền sử dụng đất.

Do bà Huỳnh Thị Q đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Tạ Hoàng O và ông Trần Văn Nhân, bà O, ông Nhân làm nhà, làm hàng rào và sử dụng đất sau đó bà Q và ông Vạn tiếp tục chuyển nhượng cho ông H, bà Q và ông Vạn có

hành vi lừa dối ông H, ông H cũng không tìm hiểu phần đất bà Q chuyển nhượng cho mình vì sao trên đất có tài sản và hàng rào, không tiến hành giao nhận đất trên thực địa nên hợp đồng vô hiệu, các bên hoàn trả những gì đã nhận. Ông H chưa được nhận đất, bà Q đã nhận đủ tiền của ông H, tại phiên toà đại diện hợp pháp của ông H thống nhất giá chuyển nhượng phần đất diện tích 1.212,8m² nên buộc bà Q phải trả lại cho ông H tổng số tiền là 75.193.600 đồng.

Bà Huỳnh Thị Q, sinh năm 1952 (chết ngày 13/5/2025), ông Hồng Tấn Vạn chết ngày 01/02/2023. Quá trình thụ lý giải quyết tại Tòa án, ông H không có ý kiến trong trường hợp nếu chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc vô hiệu hợp đồng giữa bà Q, ông Vạn và ông H thì ông H yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Để đảm bảo quyền lợi của ông Nông Ngọc H, ông Nông Ngọc H có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác để yêu cầu “*Thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại*” đối với người thừa kế của ông Vạn và bà Q.

Đối với thủ tục ông Nông Ngọc H được chỉnh lý biên động đứng tên quyền sử dụng đất, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nông Ngọc H với bà Huỳnh Thị Q, ông Hồng Tấn Vạn vô hiệu một phần đối với diện tích 1.510,1m² nên cần huỷ việc đăng ký biến động của ông Nông Ngọc H.

Như nhận định trên, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Tạ Hoàng O, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Tạ Hoàng O.

[3] Chi phí xem xét thẩm định, định giá và thu thập tài liệu 3.861.361 đồng, bị đơn phải chịu, do bị đơn bà Huỳnh Thị Q đã chết nên buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Q phải chịu.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu, do bị đơn bà Huỳnh Thị Q là người cao tuổi được miễn nên người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Q thuộc diện được miễn. Bà Tạ Hoàng O, ông Trần Văn Nhân không phải chịu, bà Tạ Hoàng O đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu án phí số 0003173 ngày 22/6/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoà Bình, tỉnh Bạc Liêu (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 7 - Cà Mau, tỉnh Cà Mau) được nhận lại.

Do yêu cầu độc lập của ông Nông Ngọc H không được chấp nhận nên ông Nông Ngọc H phải chịu 300.000 đồng, ông H đã dự nộp được chuyển thu.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà Tạ Hoàng O, sửa bản án sơ thẩm. Đề nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ được chấp nhận.

[6] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Tạ Hoàng O không phải chịu án phí, đã dự nộp được nhận lại.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 12, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

1. Chấp nhận kháng cáo của bà Tạ Hoàng O. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Cà Mau.

Căn cứ các Điều 127, 129, 130, Điều 131; Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tạ Hoàng O, công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/4/2019, giữa bà Tạ Hoàng O, ông Trần Văn Nhân với bà Huỳnh Thị Q. Bà Tạ Hoàng O và ông Trần Văn Nhân được quyền đăng ký kê khai quyền sử dụng đất theo quy định.

Vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 13/5/2022 giữa bà Huỳnh Thị Q, ông Hồng Tấn Vạn với ông Nông Ngọc H đối với phần đất diện tích 1.510,1m² tại ấp Trà Co, xã Minh Diệu, huyện Hoà Bình, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp Trà Co, xã Vĩnh Mỹ, tỉnh Cà Mau), theo đo đạc thực tế diện tích 1.212,8m².

Hủy đăng ký biến động tại mục IV nội dung chuyển nhượng cho ông Nông Ngọc H, sinh năm :1978, CCCD số 064078011440, địa chỉ thường trú tại: Tổ 2 mới, phường Ngô Mỹ, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum; theo hồ sơ số: 013035.CN.001, ngày 25/5/2022 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên bà Huỳnh Thị Q, thửa đất số 1365, tờ bản đồ số 02, diện tích 1510,1m² tại ấp Trà co, xã Minh Diệu, huyện Hoà Bình, tỉnh Bạc Liêu, cấp ngày 12/5/2022, số vào sổ cấp GCN: CS03076.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nông Ngọc H về việc không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tạ Hoàng O và bà Huỳnh Thị Q và yêu cầu đòi bà Tạ Hoàng O, ông Trần Văn Nhân trả diện tích theo đo đạc thực tế là 1.212,8m² tại thửa đất 1365, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại Ấp T, xã M, huyện H, tỉnh B (Nay là ấp T, xã V, tỉnh C).

Ông Nông Ngọc H được quyền khởi kiện yêu cầu những người thừa kế của bà Huỳnh Thị Q, ông Hồng Tấn Vạn trong một vụ kiện khác về việc “*Thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại*” (hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu).

Chi phí xem xét thẩm định, định giá và thu thập tài liệu 3.861.361 đồng, buộc người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Huỳnh Thị Q gồm ông Trần Huy Khánh Hoà, bà Trần Thị Khánh Hợp, bà Hồng Thị Huỳnh Nga phải trả lại cho bà Tạ Hoàng O.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền trên, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm tiền lãi của số tiền còn

phải thi hành án theo lãi suất chậm trả tương ứng với thời gian chưa thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Huỳnh Thị Q, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Huỳnh Thị Q gồm ông Trần Huy Khánh Hoà, bà Trần Thị Khánh Hợp, bà Hồng Thị Huỳnh Nga được miễn.

Bà Tạ Hoàng O, ông Trần Văn Nhân không phải chịu. Bà Tạ Hoàng O đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003173 ngày 22/6/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoà Bình, tỉnh Bạc Liêu (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 7 - Cà Mau, tỉnh Cà Mau) được nhận lại.

Ông Nông Ngọc H phải chịu án phí là 300.000 đồng, đã nộp tạm ứng 300.000 đồng theo biên lai thu số 0011285 ngày 09/01/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoà Bình, tỉnh Bạc Liêu (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 7 - Cà Mau, tỉnh Cà Mau) được chuyển thu.

2. Án phí phúc thẩm: Bà Tạ Hoàng O không phải chịu. Bà Tạ Hoàng O đã nộp tạm ứng 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002043 ngày 15/10/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được nhận lại.

3. 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 7 - Cà Mau;
- Phòng THA Dân sự Khu vực 7 - 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

Châu Minh Nguyệt

Bùi Anh Tuấn

Hoàng Thị Hải Hà