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

Bản án số: **778**/2026/DS-PT
Ngày 28 - 9 - 2026
V/v chia thừa kế tài sản và HĐ chuyển nhượng QSDĐ

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 **Ninh Quang Thế**

Các Thẩm phán: Ông **Bùi Anh Tuấn**

Bà **Tiêu Hồng Phượng**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Hứa Như Nguyện** là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau*** tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Điện** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25, 28 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: 478/2026/TLPT-DS ngày 11/8/2026 về tranh chấp chia thừa kế và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 356/2026/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 661/2026/QĐ-PT ngày 03 tháng 9 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà **Lê Kim H**, sinh năm 1969. CCCD số 096169016531, cấp ngày 23/9/2024. Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã Đ, tỉnh Cà Mau (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà H: Ông **Huỳnh Ngọc H1**, sinh năm 1971; Địa chỉ: Ấp B, xã T, tỉnh Cà Mau là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 01/12/2025, có mặt); Và ông **Trần Chí T**, sinh năm 1972; địa chỉ: Ấp B, xã T, tỉnh Cà Mau là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 27/5/2026, có mặt).

- *Bị đơn:* Ông **Lê Văn K**, sinh năm 1974. CCCD số 096074001288, cấp ngày 30/5/2022. Địa chỉ cư trú: Ấp K, xã Đ, tỉnh Cà Mau (có mặt).

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

1. Bà **Lê Kim Y** (Lê Thị Y1), sinh năm 1962. Địa chỉ cư trú: Ấp G, xã Đ, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của bà Y: Anh **Trần Văn V**, sinh năm 1987; địa

chỉ: Ấp A, xã T, tỉnh Cà Mau là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 03/3/2026 (có mặt).

2. Bà **Lê Kim T1**, sinh năm 1965. Địa chỉ: Ấp B, xã K, tỉnh Cà Mau (có mặt).

3. Chị **Lê Kim N**, sinh năm 1976. CCCD số 096176012601, cấp ngày 13/8/2021. Địa chỉ: Ấp C, xã H, tỉnh Cà Mau (có mặt).

4. Chị **Lê Thị T2**, sinh năm 1982. Địa chỉ: Ấp C, xã L, tỉnh Cà Mau.

5. Chị **Lê Kiều L** (L1), sinh năm 1986. Cùng địa chỉ cư trú: Ấp C, xã K, tỉnh Cà Mau.

6. Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của anh **Lê Văn T3**, sinh năm 1977 (chết năm 2021): Cháu **Lê Hoàng T4**, sinh năm 2019 (con ruột anh T3).

Người đại diện hợp pháp cho cháu T4: Chị **Lê Kim N**, sinh năm 1978; địa chỉ: Ấp C, xã H, tỉnh Cà Mau (có mặt).

7. Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của anh **Lê Văn T5**, sinh năm 1988 (chết năm 2020): Cháu **Lê Trọng P**, sinh năm 2011 (con ruột ông T5).

Người đại diện hợp pháp cho cháu P: Chị **Trần Kiều D**, sinh năm 1985 (mẹ cháu P, có mặt); CCCD số 096185013773, cấp ngày 03/11/2025. địa chỉ: Ấp B, xã K, tỉnh Cà Mau (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị N và chị D: Ông **Nguyễn Văn M** là Luật sư của Văn phòng Luật sư Nguyễn Văn M, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh C (có mặt).

8. Chị **Trần Ngọc T6**, sinh năm 1984. CCCD số 096184003387, cấp ngày 16/01/2025 và anh **Dương Văn T7**, sinh năm 1981. CCCD số 096081007589, cấp ngày 11/8/2021. Cùng địa chỉ cư trú: Ấp G, xã Đ, tỉnh Cà Mau (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của chị T6, anh T7: Anh **Trần Văn V**, sinh năm 1987; Địa chỉ: Ấp A, xã T, tỉnh Cà Mau là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 03/3/2026, có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị T6, anh T7: Ông **Võ Quốc D1** là Luật sư của Văn phòng L2, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh C (có mặt).

9. Anh **Nguyễn Thanh T8**, sinh năm 1976. CCCD số 096076013299, cấp ngày 18/11/2021. (có mặt) và chị **Cao Thị Hồng H2**, sinh năm 1978. CCCD số 096178003562, cấp ngày 09/01/2022 (có mặt). Cùng địa chỉ: Ấp G, xã Đ, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh T8, chị H2: Ông **Võ Quốc D1** là Luật sư của Văn phòng L2, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh C (có mặt).

10. Chị **Sơn Thị H3**, sinh năm 1976. Địa chỉ cư trú: Ấp G, xã Đ, tỉnh Cà Mau (hiện đang chấp hành án tại Trại giam C).

- *Người kháng cáo:* Bà Lê Kim H là nguyên đơn, bà Lê Kim T1, chị Lê Kim N, chị Trần Kiều D là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 09/12/2025, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày: Nguồn gốc

đất là của cha bà H là cụ Lê Văn N1, sinh năm 1938 và mẹ là Lý Thị N2, sinh năm 1951 tạo lập, do cụ N2 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ). Cụ thể: GCNQSDĐ số phát hành AC 901673, thửa đất 200, tờ bản đồ số 2, diện tích 15.692m²; GCNQSDĐ số phát hành AC 901675, thửa đất 201, tờ bản đồ số 2, diện tích 5.913m²; GCNQSDĐ số phát hành AC 901676, thửa đất 202, tờ bản đồ số 2, diện tích 8.556m², các thửa đất trên tọa lạc tại ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay là ấp G, xã Đ, tỉnh Cà Mau), tổng diện tích 03 thửa đất 30.161m². Năm 2008, bà Lý Thị N2 chết, năm 2024 cụ Lê Văn N1 chết, không để lại di chúc. Cụ N1 và cụ N2 có 09 người con, hiện có 07 người còn sống, gồm: Lê Kim Y, Lê Kim T1, Lê Kim H, Lê Văn K, Lê Kim N, Lê Thị T2, Lê Kiều L (Lùng), Lê Văn T3 (chết 2021), Lê Văn T5 (chết 2020). Năm 2018 vợ chồng anh Dương Văn T7, chị Trần Ngọc T6 thuê một phần đất diện tích khoảng 10.000m² trong phần diện tích đất 30.161m² của cha mẹ bà H chết để lại. Ngày 29/5/2023, cụ Lê Văn N1 chuyển nhượng một phần đất 5.000m² trong phần diện tích 10.000m² mà vợ chồng anh T7 đã thuê và hiện tại vợ chồng anh T7 đang quản lý, canh tác phần đất trên. Ngày 15/1/2018, anh Lê Văn T3 đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh Nguyễn Thanh T8 và chị Cao Thị Hồng H2, một phần đất diện tích khoảng 7.776m² trong phần diện tích đất 30.161m² của cha mẹ bà H chết để lại. Do di sản của cụ N1 và bà H chưa chia thừa kế nên yêu cầu Tòa án giải quyết: Chia thừa kế theo pháp luật phần diện tích theo đo đạc thực tế 30.692,5m², chia thành 08 kỷ phần, mỗi kỷ phần 3.836,5m². Cụ thể bà H yêu cầu được nhận 3.836,5m² đất, có tiền có hậu, bà H nhận hiện vật, phần diện tích còn lại chia cho các đồng thừa kế. Trường hợp diện tích tách thửa không đảm bảo thì bà H đồng ý nhận toàn bộ phần đất và giao lại giá trị tương đương với diện tích đất mỗi kỷ phần cho các đồng thừa kế. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2023, diện tích 5.000m² giữa cụ Lê Văn N1 với anh Dương Văn T7 và chị Trần Ngọc T6 vô hiệu và anh T7, chị T6 trả lại toàn bộ phần đất 10.000m² đã thuê cho các đồng thừa kế của ông N1 và bà N2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2018, diện tích 7.776m² giữa anh Lê Văn T3 với anh Nguyễn Thanh T8 và chị Cao Thị Hồng H2 là vô hiệu, các đồng thừa kế trả giá trị căn nhà cho anh T8, chị H2. Yêu cầu anh T8, chị H2 trả lại bản chính 03 GCNQSDĐ cho các đồng thừa kế.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê Văn K trình bày: Ông đồng ý theo yêu cầu chia thừa kế của nguyên đơn, chia theo kỷ phần bao nhiêu thì ông sẽ nhận bấy nhiêu, nhận đất hay giá trị ông đều đồng ý, nguồn gốc đất là của cha mẹ ông như nguyên đơn trình bày. Đối với yêu cầu của nguyên đơn về hủy các hợp đồng chuyển nhượng thì ông không đồng ý, ông xác định cha ông là cụ N1 có chuyển nhượng cho anh T7 và chị T6, do thời điểm đó cụ N1 bị bệnh nên đã chuyển nhượng diện tích 5.000 m^2 để trị bệnh, ông có ký tên chuyển nhượng và xác định việc chuyển nhượng thực tế có xảy ra. Đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa anh Lê Văn T3 với anh T8 và chị H2 thì ông xác định có biết và thống nhất việc chuyển nhượng này, thời điểm đó do anh T3 cần tiền nên đã chuyển nhượng cho anh T8 và chị H2.

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bà Y là anh

Trần Văn V trình bày: Bà Y thống nhất nguồn gốc đất và diện tích đất như phía đại diện nguyên đơn trình bày. Việc chuyển nhượng các phần đất cho anh T7 và chị T6, anh T8 và chị H2 là thực tế có xảy ra, yêu cầu công nhận các hợp đồng chuyển nhượng. Đối với yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật của bà H thì bà Y thống nhất không có ý kiến, tuy nhiên phải trừ phần đất đã chuyển nhượng cho anh T7 và chị T6, anh T8 và chị H2 còn lại bao nhiêu rồi chia cho các đồng thừa kế.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Lê Kim T1 trình bày: Bà thống nhất đối với yêu cầu chia thừa kế của bà H, tuy nhiên bà xin nhường kỷ phần hưởng thừa kế của bà cho bà H. Đối với các hợp đồng chuyển nhượng thì bà không thống nhất, bà không biết có việc chuyển nhượng cũng như ông N1, anh T3 không có nhận vàng của bất cứ ai.

Quá trình giải quyết vụ án, chị Lê Kiều L trình bày: Chị thống nhất yêu cầu chia thừa kế của bà H, tuy nhiên chị xin từ chối nhận kỷ phần mà chị được hưởng thừa kế.

Quá trình giải quyết vụ án, chị Trần Kiều D là đại diện hợp pháp cho cháu P trình bày: Chị xác định đây là di sản của cụ N1, cụ N2, chị không yêu cầu gì trong vụ án này, chị yêu cầu giao cho con chị là cháu P một kỷ phần thừa kế thế vị từ cha cháu là anh T5, ngoài ra chị không có ý kiến gì khác.

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của anh T7 và chị T6 là anh Trần Văn V trình bày: Anh T7 và chị T6 không thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2023, diện tích 5.000m² giữa cụ Lê Văn N1 với anh T7 và chị T6 theo yêu cầu của nguyên đơn, việc chuyển nhượng là thực tế có xảy ra, anh tường và chị T6 đã giao 25 chỉ vàng 24k và nhận đất canh tác. Yêu cầu độc lập, công nhận hợp đồng đối với phần đất 5.000m^2 cho anh T7 và chị T6 tiếp tục quản lý, sử dụng.

Quá trình giải quyết vụ án, anh T8 và chị H2 cùng thống nhất trình bày: Ngày 15/01/2018 anh, chị có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 7.776m² với anh Lê Văn T3, giá chuyển nhượng là 60 chỉ vàng 24k, anh chị đã giao vàng cho anh T3 đầy đủ và nhận đất canh tác, một năm sau thì cất nhà kiên cố trên đất. Việc chuyển nhượng có lập hợp đồng có sự chứng kiến của địa phương. Nay anh, chị yêu cầu độc lập, công nhận phần đất có diện tích 7.776m^2 để anh, chị quan lý và sử dụng phần đất này, không thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn. Trường hợp có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì anh yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, yêu cầu các đồng thừa kế trả lại 60 chỉ vàng 24kara và bồi thường giá trị văn nhà, công sức bồi đắp, cây trồng trên đất. Đồng ý trả lại 03 GCNQSDĐ bản chính cho các đồng thừa kế.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh T8, chị H2, anh T7, chị T6 đề nghị công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ án, chị Sơn Thị H3 trình bày: Chị không yêu cầu về căn nhà hay yêu cầu gì khác trong vụ án này, nếu chia thừa kế chị yêu cầu giao cho con chị là cháu Lê Hoàng Tiến N3 một kỷ phần, giao cho bà N quản lý.

Tất cả các đương sự đều thống nhất đây là di sản thừa kế của ông N1 và bà N2 để lại, thống nhất với bản vẽ, chứng thư thẩm định giá.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 356/2026/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cà Mau đã Quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Kim H về việc yêu cầu phân chia di sản thừa kế của cụ Lê Văn N1 và cụ Lý Thị N2 đối với phần đất có diện tích 17.848,1m^2 theo bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 04/5/2026 của Chi nhánh Miền Tây Công ty TNHH T10 có tổng diện tích 30.692,5m^2, tọa lạc tại ấp G, xã Đ, tỉnh Cà Mau. Bà Lê Kim H được tiếp tục quản lý, sử dụng toàn bộ phần đất là di sản thừa kế có diện tích 17.848,1m^2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Kim Y, buộc bà Lê Kim H giao lại giá trị tương đương diện tích phần đất mỗi kỷ phần để phân chia cho các thừa kế được thừa hưởng, cụ thể:

Buộc bà Lê Kim H giao cho bà Lê Kim Y số tiền 164.637.000 đồng (một trăm sáu mươi bốn triệu sáu trăm ba mươi bảy nghìn đồng); giao cho ông Lê Văn K số tiền 164.637.000 đồng; giao cho cháu Lê Hoàng T4 (con anh T3 do chị Lê Kim N đại diện) số tiền 164.637.000 đồng; giao cho cháu Lê Trọng P (con anh T5 do chị Trần Kiều D đại diện) số tiền 164.637.000 đồng. Tạm giao cho bà Lê Kim H quản lý kỷ phần của chị N, chị T2, mỗi kỷ phần 164.637.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Kim H về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2023, diện tích 5.000m² tọa lạc tại ấp G, xã Đ, tỉnh Cà Mau giữa cụ Lê Văn N1 với anh Dương Văn T7 và chị Trần Ngọc T6 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/1/2018, diện tích 7.776m² tọa lạc tại ấp G, xã Đ, tỉnh Cà Mau giữa ông Lê Văn T3 với anh Nguyễn Thanh T8 và chị Cao Thị Hồng H2 là vô hiệu.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Dương Văn T7 và chị Trần Ngọc T6 – Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2023, giữa cụ Lê Văn N1 với anh Dương Văn T7 và chị Trần Ngọc T6. Anh T7 và chị T6 được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 5.145,6m^2, tại các thửa số 3,6,9,12,15 trên bản vẽ, đất tọa lạc tại ấp G, xã Đ, tỉnh Cà Mau.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Thanh T8 và chị Cao Thị Hồng H2 – Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 15/01/2018 giữa anh Lê Văn T3 với anh Nguyễn Thanh T8 và chị Cao Thị Hồng H2. Anh T8 và chị H2 được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 7.698,8m^2, tại các thửa số 1,4,7,10,13 trên bản vẽ, đất tọa lạc tại ấp G, xã Đ, tỉnh Cà Mau.

Buộc anh Nguyễn Thanh T8 và chị Cao Thị Hồng H2 trả lại 03 bản chính GCNQSDĐ đứng tên hộ cụ Lý Thị N2 cho các đồng thừa kế quản lý.

Bà Lê Kim H, anh Nguyễn Thanh T8 và chị Cao Thị Hồng H2, anh Dương Văn T7 và chị Trần Ngọc T6 được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai khi đủ điều kiện.

(Kèm theo trích đo hiện trạng ngày 04/5/2026 của Chi nhánh M1 Công ty TNHH T10).

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

Ngày 10/7/2026 bà Lê Kim N và chị Trần Kiều D kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm công nhận di chúc ngày 14/02/2017; và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 15/01/2018 giữa ông T3 với Trong bà H2 vô hiệu, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 29/5/2023 giữa cụ N1 với T7 bà T6 vô hiệu.

Ngày 13/7/2026 bà Lê Kim T1 và bà Lê Kim H kháng cáo yêu cầu sử án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 15/01/2018 giữa ông T3 với Trong bà H2 vô hiệu, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 29/5/2023 giữa cụ N1 với T7 bà T6 vô hiệu; Buộc anh T8 bà H2 giao trả lại ba giấy chứng nhận QSDĐ; Buộc các đồng thừa kế trả giá trị căn nhà cấp 4 bằng 461.677.984đ cho anh Trong chị H2 theo chứng thư thẩm định giá 18/5/2026; Buộc anh T7 chị T6 giao trả phần đất diện tích 10.000m^2 cho các đồng thừa kế; Xem xét lại chi phí tố tụng và án phí theo quy định.

Tại phiên toà phúc thẩm: Ông T và ông H1 đại diện cho nguyên đơn cho rằng giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên hộ cụ N2 nhưng Tòa án chưa xác định hộ gia đình gồm những ai, đất cấp hộ gia đình chỉ một mình ông T3 và cụ N1 đứng ra chuyển nhương là không đúng quy định, hơn nữa phần đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông T8 và vợ chồng ông T7 là đất rừng sản xuất theo Quyết định 148/2026/QĐUB của UBND tỉnh C quy định đối với loại đất này diện tích chuyển nhượng tối thiểu không được dưới 1ha, cho nên hai hợp đồng chuyển nhượng này không thực hiện được, còn di chúc của cụ N1 do bà N bà D cung cấp nội dung không phù hợp do đất đứng tên hộ gia đình cụ N2, ông N1 không có quyền định đoạt toàn bộ phần đất này, nên kiến nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của bà H.

Ông K cho rằng bà H muốn chiếm đất của cha mẹ nên đã khởi kiện ông, thực tế hiện nay ông không quản lý sử dụng phần đất là di sản của cha mẹ để lại, ông ở nơi khác, còn phần đất của cha mẹ để lại đang do bà H là người quản lý sử dụng không liên quan đến ông, ông không hiểu lý do gì mà bà H kiện ông, còn hai hợp đồng chuyển nhượng trước đây cha mẹ còn sống đã bàn ông không có ý kiến, việc Tòa án phân chia thừa kế thế nào ông được hưởng bao nhiêu ông xin nhận.

Bà T1 đồng quan điểm với ông T ông H1.

Bà N, bà D và người bảo vệ quyền lợi cho hai bà cho rằng sau khi xét xử sơ thẩm bà N bà D mới phát hiện tờ di chúc của cụ N1, nội dung tờ di chúc cụ N1 cho ba anh em trai mỗi người 10 công đất, mặc dù hiện nay anh T3 và anh T5 đã mất nhưng hai đứa con của các anh là T4 và P vẫn còn nhỏ, các chị là người đại diện nên yêu cầu chia di sản của cụ N1 theo di chúc của cụ để lại, còn hợp đồng chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T8 và ông T7 vô hiệu do phần đất khi bán là tài sản của hộ gia đình, cá nhân ông N1 và ông T3 không có quyền chuyển nhượng.

Ông T8, ông T7 và người bảo vệ quyền lợi của các ông cho rằng, các ông nhận chuyển nhượng phần đất này là ngay tình, mặc dù chưa sang tên phần đất chuyển nhượng nhưng hợp đồng hai bên ký kết có người làm chứng, có chính quyền xác nhận, các anh đã nhận đất và thanh toán tiền chuyển nhượng xong, đồng thời đã cất nhà ở trên phần đất chuyển nhượng từ khi mua đến nay, nên kiến nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm: Về tố tụng HĐXX và các đương sự có mặt tại phiên tòa chấp hành đúng quy định của bộ luật TTDS; Về nội dung, đối với hai hợp đồng chuyển nhượng đất, mặc dù không do các thành viên hộ gia đình ký tên bán nhưng các anh em đều biết, việc mua bàn này hai bên đã thực hiện xong nghĩa vụ, bên mua đã nhận đất cất nhà sử dụng đất phía các anh em không ai có ý kiến phản đối nên tiếp tục thực hiện hợp đồng, còn việc phân chia tài sản thừa kế án sơ thẩm phân chia là có căn cứ, nên kiến nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 356/2026/DS-ST ngày 26/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về hình thức, về nội dung và thời hạn kháng cáo được bà H, T1, N và chị D thực hiện đúng quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật TTDS, được HĐXX xem xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự theo trình tự phúc thẩm. Về thẩm quyền, cấp sơ thẩm xác định đúng thẩm quyền và thụ lý giải quyết đúng quy định tại Điều 26, 35 Bộ luật TTDS.

[2] Cấp sơ thẩm thụ lý vụ án trên cơ sở yêu cầu khởi kiện xin chia thừa kế theo pháp luật của bà H, trong quá trình công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử sơ thẩm các đương sự không ai cung cấp chứng cứ về di chúc. Sau khi xét xử sơ thẩm chị Lê Kim N đại diện cho các cháu Lê Hoàng T4, và chị Trần Kiều D đại diện cho cháu Lê Trọng P kháng cáo bản án sơ thẩm, các chị cung cấp một bản di chúc ngày 13/02/2017 của cụ Lê Văn N1 là cha của các đương sự, nội dung bản di chúc cho ba người con trai của cụ mỗi người 10.000m^2 đất, bản di chúc có xác nhận của người làm chứng, có T9 ấp và Công A phụ trách ấp xác nhận, nên các chị yêu cầu Tòa án chia thừa kế theo bản di chúc này, đây là tình tiết mới phát sinh làm thay đổi quan hệ pháp luật trong vụ án từ *"chia thừa kế theo pháp luật"* sang *"chia thừa kế theo di chúc kết hợp chia thừa kế theo pháp luật"*và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, cần được xem xét lại bản chất từ đầu trong quá trình xét xử sơ thẩm, cho dù qua xem xét lại bản di chúc có hợp pháp hay không? Nhưng đây là hoạt động thu thập, kiểm tra và đánh giá chứng cứ quy mô lớn, hơn nữa ở cấp sơ thẩm có một số đương sự vắng mặt họ chưa được tiếp cận chứng cứ là bản di chúc của cụ N1, cấp phúc thẩm không thể thực hiện thay cho cấp sơ thẩm, vì nếu giải quyết ngay sẽ tước mất quyền xét xử hai cấp của đương sự (vi phạm nguyên tắc bảo đảm chế độ xét xử sơ thẩm, phúc thẩm tại Điều 17 BLTTDS). Do đó cần hủy án sơ thẩm giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung. Do phát sinh tình tiết mới nên việc hủy án cấp sơ thẩm không có lỗi.

Trong quá trình thụ lý giải quyết lại cần xác định chính xác tư cách nguyên đơn và bị đơn bởi trong vụ án, ngoài phần đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T8 và vợ chồng ông T7, phần đất là di sản còn lại các đương sự đang yêu cầu chia thừa kế đều do bà H quản lý sử dụng, ông K không quản lý sử dụng, đồng thời ông có ý kiến phản đối tư cách ông là bị đơn trong vụ án; Phần đất di sản thừa kế được UBND huyện T cấp QSDĐ cho hộ cụ Lý Thị N2 vào năm 2005, tại phiên tòa phúc

thẩm các đương sự thừa nhận nguồn gốc đất trước đây là đất rừng nhà nước giao khoán được cấp sổ xanh cho hộ gia đình, năm 2005 thay đổi cấp lại sổ đỏ cũng cấp cho hộ gia đình, trường hợp này có phải đất do nhà nước cấp ban đầu bằng hình thức giao khoán hay không cần thu thập thêm hồ sơ cấp QSDĐ? Hộ gia đình tại hai thời điểm (cấp sổ xanh và sổ đỏ) có bao nhiêu người? Từ đó mới giải quyết vụ án một cách chính xác và toàn diện.

Do hủy án sơ thẩm nên HĐXX không xem xét giải quyết đến nội dung tranh chấp.

Quan điểm của đại diện VKS tham gia phiên tòa kiến nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là chưa phù hợp với nhận định của HĐXX.

[3] Chi phí tố tụng và án phí sẽ được Quyết định khi xét xử sơ thẩm lại.

[4] Về án phí phúc thẩm: Chị Lê Kim N và Trần Kiều D đại diện cho các cháu Lê Hoàng T4, Lê Trọng P, Bà Lê Kim H không phải chịu, ngày 10/7/2026, 13/7/2026 mỗi người các chị và bà H đã dự nộp 300.000đ tại lai thu số 0000503, 0000502, 0000576 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được hoàn lại. Bà Lê Kim T1 được miễn dự nộp án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định án phí, lệ phí Tòa án. *Tuyên xử:*

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 356/2026/DS-ST ngày 26/6/2026 của Toà án nhân khu vực 3 – Cà Mau. Giao hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung.

2. Án phí phúc thẩm Chị Lê Kim N và Trần Kiều D đại diện cho các cháu Lê Hoàng T4, Lê Trọng P, Bà Lê Kim H không phải chịu, ngày 10/7/2026, 13/7/2026 mỗi người các chị và bà H đã dự nộp 300.000đ tại lai thu số 0000503, 0000502, 0000576 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được hoàn lại. Bà Lê Kim T1 được miễn dự nộp án phí.

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 KV 3 – Cà Mau;
- Phòng THADS KV 3 – Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

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

Ninh Quang Thế