TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: **803**/2026/DS-PT Ngày 30 tháng 9 năm 2026 V/v tranh chấp 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 **Nguyễn Thành Lập**

Bà **Tiêu Hồng Phượng**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Hứa Như Nguyện** – Là Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà: Bà **Huỳnh Diễm Lệ** - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 tháng 2026 tại Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 423/2026/TLPT-DS ngày 28/7/2026 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2026/DS-ST ngày 19/01/2026 của Toà án nhân dân khu vực 7 – Cà Mau bị kháng cáo, bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 732/2026/QĐPT-DS ngày 04/9/2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà **Lê Thị N**, sinh ngày 01/01/1966, CCCD số 095166006327, cấp ngày 14/01/2026; Chị **Huỳnh Thị Thu T**, sinh năm 1991, CCCD số 095191004049, cấp ngày 12/8/2021; Chị **Huỳnh Thị Yến N1**, sinh năm 1993, CCCD số 095193000418, cấp ngày 21/4/2021. Cùng địa chỉ: Ấp B, xã C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Trần Phước T1**, sinh năm 1986. Địa chỉ: Ấp B, xã C, tỉnh Cà Mau. Văn bản ủy quyền ngày 11/01/2024. (Có mặt)

- *Bị đơn*: Ông **Trần Bỉnh K**, sinh ngày 01/01/1955, CCCD số 095055001987, cấp ngày 10/5/2021. Địa chỉ: Ấp B, xã C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Trần Bỉnh K: Chị **Trần Thị Kim C**, sinh năm 1987. Địa chỉ: Ấp B, xã C, tỉnh Cà Mau. Văn bản ủy quyền ngày 15/8/2022. (Vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Bỉnh K: Ông **Dương Chí N2** là Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh C. (Vắng mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Lâm Thị H** (tên gọi khác: Lâm Thị Hồng H), sinh năm 1958. Địa chỉ: Ấp B, xã C, tỉnh Cà Mau. (Vắng mặt)

2. Ông **Nguyễn Minh L** (đã chết)

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Minh L:

2.1. Ông **Nguyễn Văn N3**, sinh năm 1936. Địa chỉ: Ấp H, xã X, tỉnh Cà Mau.

2.2. Bà **Võ Thị H1**, sinh năm 1942. Địa chỉ: Ấp H, xã T, tỉnh Cà Mau.

2.3. Bà **Trần Tuyết H2**, sinh năm 1969. Địa chỉ: Ấp M, xã T, tỉnh Cà Mau.

2.4. Anh **Nguyễn Quốc X**, sinh năm 1990. Địa chỉ: Ấp M, xã T, tỉnh Cà Mau.

2.5. Chị **Nguyễn Thúy D**, sinh năm 1987. Địa chỉ: Khóm D, xã Đ, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn N3, bà Võ Thị H1, bà Trần Tuyết H2, chị Nguyễn Thúy D: Anh **Nguyễn Quốc X**, sinh năm 1990. Địa chỉ: Ấp M, xã T, tỉnh Cà Mau. Văn bản ủy quyền ngày 30/01/2024. (Vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của anh Nguyễn Quốc X là: Ông Đỗ Quốc D1, sinh năm 1988. Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, tỉnh Cà Mau. Văn bản ủy quyền ngày 29/9/2025. (Vắng mặt)

3. Ông **Trần Văn H3**, sinh năm 1949. Địa chỉ: Ấp H, xã T, tỉnh Cà Mau. (Vắng mặt)

4. Bà **Phan Thị L1**, sinh năm 1948. Địa chỉ: Ấp H, xã T, tỉnh Cà Mau. (Vắng mặt)

5. Bà **Ngô Hồng A**, sinh năm 1966. Địa chỉ: Ấp C, xã C, tỉnh Cà Mau. (Vắng mặt)

6. Bà **Trần Thị N4**, sinh năm 1968. Địa chỉ: Ấp X, xã H, tỉnh Cà Mau. (Vắng mặt)

7. Ông **Nguyễn Văn N5**, sinh năm 1967. Địa chỉ: Ấp N, xã C, tỉnh Cà Mau. (Vắng mặt)

8. Ông **Lâm Văn H4**, sinh năm 1962. Địa chỉ: Ấp X, xã H, tỉnh Cà Mau. (Vắng mặt)

9. Ông **Nguyễn Văn H5**, sinh năm 1973. Địa chỉ: Số A đường B, Khóm H, phường B, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn H5: Ông **Nguyễn Đình K1**, sinh năm 1965. Địa chỉ: Số A đường B, Khóm H, phường B, tỉnh Cà Mau. Văn bản ủy quyền ngày 06/12/2023. (Vắng mặt)

10. Ông **Nguyễn Đình K1**, sinh năm 1965. Địa chỉ: Số A đường B, Khóm H, phường B, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt)

11. Anh **Trần Văn T2**, sinh năm 1983. Địa chỉ: Ấp B, xã C, tỉnh Cà Mau. (Vắng mặt)

12. Anh **Trần Văn D2**, sinh năm 1982. Địa chỉ: Ấp B, xã C, tỉnh Cà Mau. (Vắng mặt)

13. Anh **Trần Trung T3**, sinh năm 1984. Địa chỉ: Ấp B, xã C, tỉnh Cà Mau. (Vắng mặt)

14. Chị **Trần Thị Kim C**, sinh năm 1987. Địa chỉ: Ấp B, xã C, tỉnh Cà Mau. (Vắng mặt)

15. Anh **Trần Văn D3**, sinh năm 1989. Địa chỉ: Ấp B, xã C, tỉnh Cà Mau). (Vắng mặt)

16. Chị **Lý Thị Sà P**, sinh năm 1982. Địa chỉ: Ấp B, xã C, tỉnh Cà Mau. (Vắng mặt)

17. Chị **Trần Ngọc Á**, sinh năm 1997. Địa chỉ: Ấp B, xã C, tỉnh Cà Mau. (Vắng mặt)

18. Bà **Lâm Thị N6**, sinh năm 1939 (đã chết ngày 10/9/2025).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lâm Thị N6, gồm:

18.1. Ông **Lê Văn P1**, sinh năm 1960. Địa chỉ: Ấp C, xã C, tỉnh Cà Mau. (Vắng mặt)

18.2. Ông **Lê Văn C1**, sinh năm 1962. Địa chỉ: Ấp B, xã C, tỉnh Cà Mau. (Vắng mặt)

18.3. Ông **Lê Văn T4**, sinh năm 1964. Địa chỉ: Khóm G xã P, tỉnh Cà Mau. (Vắng mặt)

18.4. Bà **Lê Thị N**, sinh năm 1966. Địa chỉ: Ấp B, xã C, tỉnh Cà Mau. (Vắng mặt)

18.5. Ông **Lê Văn T5**, sinh năm 1976. Địa chỉ: Ấp C, xã M, tỉnh Tây Ninh. (Vắng mặt)

18.6. Bà **Lê Thị T6**, sinh năm 1981. Địa chỉ: Ấp B, xã C, tỉnh Cà Mau. (Vắng mặt)

18.7. Ông **Lê Văn Đ**, sinh năm 1982. Địa chỉ: Ấp N, xã T, tỉnh Cà Mau. (Vắng mặt)

18.8. Bà **Lê Thúy K2**, sinh năm 1983. Địa chỉ: Ấp B, xã C, tỉnh Cà Mau. (Vắng mặt)

18.9. Ông **Lê Văn T7** (đã chết khoảng năm 2020), có 02 người con, gồm:

18.9.1. Anh **Lê Văn T8** (tên gọi khác: T9). Địa chỉ: Ấp A, xã V, Thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt)

18.9.2. Chị **Lê Thị Tuyết L2**. Địa chỉ: Ấp A, xã V, Thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt)

19. Bà **Lê Thị T6**, sinh năm 1981. Địa chỉ: Ấp B, xã C, tỉnh Cà Mau. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn P1, bà Lê Thị T6, bà Lê Thị K3 là: Ông **Bùi Văn H6**, sinh năm 2000. Căn cước công dân số 095200010379, cấp ngày 26/8/2024. Địa chỉ: Ấp G, xã P, tỉnh Cà Mau. Văn bản ủy quyền ngày 17/9/2025. (Vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Anh Nguyễn Quốc X là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

- Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát Nhân Dân tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Tại đơn khởi kiện ngày 28/10/2022 (bút lục 6), đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/01/2022 (bút lục 18) của nguyên đơn bà Lê Thị N, chị Huỳnh Thị Thu T, chị Huỳnh Thị Yến N1, biên bản lấy lời khai bà Lê Thị N ngày 14/12/2022 (bút lục 156), trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Trần Phước T1 trình bày: Nguồn gốc đất đang tranh chấp với ông Trần Bỉnh K là của ông Trần Bỉnh K và bà Lâm Thị H (Lâm Thị Hồng H) chuyển nhượng cho bà Lê Thị N và ông Huỳnh Văn T10 (chồng bà N, đã chết ngày 15/8/2005) vào năm 1993, diện tích khoảng 01 công tấm cấy đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp B, xã C, tỉnh Cà Mau), với giá 08 chỉ vàng 24K (tương đương 50 giạ lúa, bằng 4.400.000 đồng), có viết giấy tay, bà N đã trả đủ vàng, ông K đã giao đất cho vợ chồng bà N sử dụng từ năm 1993 đến nay. Cùng năm 1993, bà N đã cải tạo một phần đất đắp thành nền để xây nhà ở đến nay, phần đất còn lại là ao và vườn để trồng một số cây lâu năm.

Khi Nhà nước thông báo cho kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất, do thiếu hiểu biết và bà N suy nghĩ là không đăng ký được nên để cho ông K đứng ra kê khai, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi sẽ chuyển tên lại cho bà N, nhưng khi ông K được Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 09/9/2004 tại các thửa 878, 879, 880, tờ bản đồ số 4 (bút lục 38) thì hứa hẹn nhiều lần mà không chuyển tên quyền sử dụng đất cho bà N.

Trong quá trình sử dụng đất, bà N có thỏa thuận (bằng lời nói) chia phần đất nêu trên cho ông Huỳnh Văn T10 chiều ngang 10m (vị trí giáp đất, nhà của bà Lê Thị T6), ông T10 đã chuyển nhượng phần đất này cho bà Ngô Hồng A; sau đó có giao dịch gì tiếp thì bà N không biết rõ, chỉ biết có nhiều người lui tới đo đất, nhận đất, trong đó có bà N4, ông H4. Phần đất này bà N, chị T, chị N1 không có yêu cầu

Tòa án giải quyết. Phần đất còn lại bà N vẫn đang sử dụng để ở nhưng đến nay ông Trần Bỉnh K vẫn chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà N.

Nay bà N, chị T, chị N1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1993 giữa bà N với ông K, bà H đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 1.338,5m^2, gồm phần số (1), diện tích 935,3m^2 và phần (2), diện tích 403,2m^2 theo Bản vẽ mặt bằng hiện trạng sử dụng đất do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 10/6/2024 tại một phần các thửa 879, 880, tờ bản đồ số 4 cũ (do hộ ông Trần Bỉnh K đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và thửa 1257, tờ bản đồ 04 cũ (do bà Trần Thị N4 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã đổi chính quy thành thửa 126, tờ bản đồ số 24), tọa lạc ấp B, xã C, tỉnh Cà Mau.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Trần Bỉnh K yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1993 giữa ông K với bà N trên phần đất tranh chấp với lý do bà N lấy đất khác của ông K để chuyển nhượng cho ông L, ông H3 nhưng trong suốt quá trình tố tụng, ông K không chứng minh được nội dung này. Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà N với ông L, ông H3 không tồn tại, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông K với ông L, ông H3 đã là vô hiệu thì lý do ông K đưa ra để yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng của bà N là không phù hợp đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận.

- Tại đơn phản tố ngày 26/4/2022 (bút lục 83), đơn phản tố bổ sung ngày 19/10/2022 (bút lục 140) của ông Trần Bỉnh K, biên bản lấy lời khai ông Trần Bỉnh K ngày 15/02/2022 (bút lục 44), trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Bỉnh K và cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chị Trần Thị Kim C trình bày (bút lục 134, 302): Nguồn gốc đất tranh chấp với bà N, chị T, chị N1 là của ông Trần Bỉnh K, bà Lâm Thị Hồng H (Lâm Thị H) nhận tặng cho từ cha mẹ ruột của bà H là cụ Lâm Văn S và cụ Lê Thị Năng .

Trước năm 1993, ông K cho bà Lâm Thị N6 (mẹ bà N) mượn phần đất để xây nhà ở, bà N sống chung nhà với bà N6, đến năm 1993 bà N muốn ra sống riêng nên chuyển nhượng của ông K 01 công đất trồng lúa gần nhà bà N6 để đắp nền xây dựng nhà ở (thuộc thửa 880), với giá 06 chỉ vàng 24K, không có làm giấy tờ, đến nay vẫn chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà N. Đến năm 2003, bà N chuyển nhượng hết phần đất này cho ông Nguyễn Minh L, ông Trần Văn H3 và mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K để sang tên cho ông L, ông H3 nhằm tiết kiệm tiền đóng thuế nên bà N nhờ ông K đứng tên bên bán để ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông L thì ông K đồng ý và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N đi làm thủ tục sang tên cho ông L nhưng khi bà N sang tên quyền sử dụng cho ông L không sang tên đúng vị trí đất của bà N nhận chuyển nhượng của ông K mà sang tên phần đất của bà Nhan M của ông K xây nhà ở trước năm 1993; đến khi bà N nộp đơn khởi kiện thì ông K mới biết sự việc nêu trên. Nay ông K không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N, chị T, chị N1 và có đơn phản tố yêu cầu Tòa án hủy giao dịch chuyển nhượng giữa ông K với bà N, yêu cầu bà N trả lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng tại phần

(1), (2), (3) theo Bản vẽ mặt bằng hiện trạng sử dụng đất do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 10/6/2024 cho ông K, ông K không đồng ý trả lại 08 chỉ vàng 24K cho bà N vì bà N đã lấy đất của ông K chuyển nhượng cho ông L và ông K không yêu cầu đối với giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà N với ông L năm 2003 vì đất đã sang tên quyền sử dụng cho ông L thì xem như phần đất này ông K đã sang tên cho bà N. Đồng thời, ông K yêu cầu Tòa án hủy các giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông K với ông L và ông H3 (không yêu cầu xem xét đến các giao dịch của người khác) và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu theo quy định của pháp luật.

- Tại Biên bản lấy lời khai đương sự ngày 11/7/2023 (bút lục 291 -293), Biên bản lấy lời khai đương sự ngày 31/5/2024 (bút lục 491- 492), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N4 và ông Lâm Văn H4 cùng trình bày: Nguồn gốc đất tại thửa 1257, tờ bản đồ 04 cũ (nay là thửa 126, tờ bản đồ số 24) là của bà N4, ông H4 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn N5 vào khoảng tháng 3 năm 2008, với giá 40.000.000 đồng, chiều ngang giáp lộ 19/5 là 12m, chiều ngang phía sau hậu là 10m, dài khoảng 40m, diện tích 401,5m^2 đã được Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/4/2008 cho bà Trần Thị N4.

Năm 2019, bà N4, ông H4 chuyển nhượng thửa đất này lại cho ông Nguyễn Đình K1 với giá 200.000.000 đồng, hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C2, nhưng ông Nguyễn Đình K1 (là Công an công tác tại Công an tỉnh B) không đứng tên quyền sử dụng đất nông nghiệp được nên ông K1 nhờ em ruột là ông Nguyễn Văn H5 đứng tên ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2021. Khi đó, ông Nguyễn Đình K1 đi làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang bản đồ chính quy thay cho bà N4 để bà N4 chuyển quyền sử dụng cho ông H5 thì chiều ngang đất giáp lộ 19/5 giảm còn 10m, diện tích giảm xuống còn 368,7m^2. Phần đất này bà N4, ông H4 đã chuyển giao cho ông H5 nên bà N4, ông H4 đồng ý với yêu cầu độc lập của ông H5, yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 368,7m^2 tại thửa 126, tờ bản đồ 24 với ông Nguyễn Văn H5, không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông Trần Bình K.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Văn H3 trình bày (các bút lục 210, 266): Năm 2004, ông H3 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Ngô Hồng A (tên thường gọi là N7) phần đất với giá 40.000.000 đồng, toàn bộ thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Văn N5 nhận làm thay cho ông H3 với giá 5.000.000 đồng nhưng đến nay ông H3 vẫn chưa nhận giấy chứng nhận quyền sử đụng đất. Ông N5 có đến nhà ông H3 yêu cầu ông H3 ký tên vào tờ giấy trống chưa ghi nội dung để ông N5 làm giấy chứng nhận cho ông H3, do tin tưởng ông N5 nên ông H3 ký vào, ông H3 xác định chữ ký tên và chữ viết "Trần Văn H3" trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2008 là của ông H3, chữ ký phía dưới chữ "Phan Thị L1" là của bà L1 ký, chữ viết Phan Thị L1 do ông H3 ghi, chữ ký và chữ viết các con ông H3 gồm Trần

Bình N8 và Trần Thanh D4 là do ông H3 ký thay. Sau đó, ông H3 không còn liên lạc được với ông N5, bà N7 do ở xa nên ông H3 không có sử dụng đất. Ông H3 không có chuyển nhượng thửa đất 1257 cho ông Nguyễn Văn N5. Hiện tại, ông N5 đã chuyển nhượng đất cho bà Trần Thị N4 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/3/2008 thì ông H3 yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 06/12/2023 (bút lục 355), trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và cũng là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H5, ông Nguyễn Đình K1 trình bày: Ngày 24/9/2019, ông K1 có nhận chuyển nhượng của ông H4, bà N4 phần đất diện tích 401,5m^2 tại thửa 1257, tờ bản đồ số 04 với giá 200.000.000 đồng, có làm hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng của ông Trần Văn N9, nhưng do ông K1 là Công an, không đứng tên quyền sử dụng đất nông nghiệp được nên ông K1 nhờ em ruột là ông Nguyễn Văn H5 đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại với ông H4, bà N4 ngày 24/11/2023. Ông K1 đã giao đủ số tiền 200.000.000 đồng cho bà N4, ông H4 và bà N4, ông H4 đã giao thửa đất 1257, tờ bản đồ số 04 cũ (nay là thửa 126, tờ bản đồ số 24) cho ông K1 quản lý, nhưng chưa hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Nay ông H5 yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 005803, quyển số 01/2023 TP/CC/HĐGD ngày 24/11/2023 với bà N4 và ông H4 đối với thửa đất số 126, tờ bản đồ số 24 (tương ứng với thửa 1257, tờ bản đồ số 04 cũ), diện tích 368,7m^2, tọa lạc ấp B, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu. Trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì buộc bà N4 và ông H4 trả lại số tiền 200.000.000 đồng và tiền chênh lệch giá đất theo giá thị trường.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Hồng A trình bày (bút lục 290): Vào khoảng tháng 10 – 11 năm 1999, bà Ngô Hồng A nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Lê Thị N, ông Huỳnh Văn T10 phần đất diện tích 01 công tầm cấy và 01 cái nền nhà với giá 09 cây vàng 24K, không có viết giấy tờ chuyển nhượng. Nguồn gốc đất này là của ông Trần Bỉnh K nên khi bà Hồng A giao vàng cho ông T10, bà N thì ông T10, bà N đã giao giấy tờ mua đất của ông K cho bà Hồng A cất giữ (bút lục 281), giao vàng tại nhà ông Nguyễn Văn N5 (do thời điểm này ông N5 làm việc ở ấp N, xã C) bà N, ông T10 lấy 04 chỉ vàng 24K trả cho ông K (vì ông K chuyển nhượng đất cho bà N giá 08 chỉ vàng 24K, đã trả trước 04 chỉ vàng 24K). Khi bà N, ông T10 chuyển nhượng đất cho bà Hồng A có nhờ ông K4 địa chính xã C đo đạc thực tế. Khi đó, do bà N không còn đất để cất nhà ở nên bà Hồng A cho lại bà N 01 góc 3 tầm cấy để xây nhà ở như hiện nay, phần đất 2 góc 3 tầm cấy còn lại (chiều ngang khoảng 21m) dài hết thửa đất, bà Hồng A đã chuyển nhượng cho ông H3 10m với giá 10 lượng vàng 24K (thời điểm này 01 lượng giá 4 triệu đồng), đã nhận cọc 17 triệu đồng, chuyển nhượng cho ông L 11m với giá 08 lượng vàng, đã nhận cọc 02 lượng vàng 24K; khi nào bà N giao giấy chứng nhận thì ông L, ông H3 sẽ thanh toán số vàng còn lại cho bà Hồng A. Thời điểm này, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Trần Bỉnh K đứng tên nên hợp đồng

chuyển nhượng đất do ông K trực tiếp ký với ông L, ông H3 và ông K giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hồng A để đi làm thủ tục sang tên quyền sử dụng cho ông L, ông H3; bà Hồng A thuê ông N5 và ông K4 làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, ông H3 với giá 7.000.000 đồng, sau khi có giấy chứng nhận sẽ giao lại cho bà Hồng A để giao lại cho ông L, ông H3 nên bà Hồng A vẫn chưa nhận được số vàng còn lại của ông L, ông H3. Sau đó, ông H3 chuyển nhượng đất cho ai thì bà Hồng A không rõ và không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với các giao dịch đã chuyển nhượng đất với ông L, ông H3 trong vụ án này.

- Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh L và đồng thời là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn N3, bà Võ Thị H1, bà Trần Tuyết H2, chị Nguyễn Thúy D, ông Nguyễn Quốc X trình bày (bút lục 244): Ông X và người thân trong gia đình không biết gì về việc ông Lương nhận chuyển nhượng đất của bà Ngô Hồng A ở ấp B, xã C Nay có tranh chấp quyền sử dụng đất liên quan đến phần đất ông L đứng tên thì ông X yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, không đồng ý với yêu cầu của ông Trần Bỉnh K.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Tuyết H2 trình bày (bút lục 216): Bà Ngô Hồng A (tên thường gọi là N7) có giới thiệu cho bà H2 và ông Lương nhận chuyển nhượng đất của ông Trần Bỉnh K diện tích 783,7m^2 tại thửa 1256, tờ bản đồ số 04, tọa lạc ấp B, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp B, xã C, tỉnh Cà Mau) với giá 09 lượng vàng 24K, có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/9/2004 và ông L đã được Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/12/2004. Nay bà H2 và các con của ông L không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông K, hủy giao dịch chuyển nhượng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L.

Người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị N6, gồm: Ông Lê Văn P1, bà Lê Thị T6, bà Lê Thúy K2 là ông Bùi Văn H6 trình bày: Ông P1, bà T6, bà K2 không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của bà N, chị T, chị N1; yêu cầu phản tố của ông K và yêu cầu độc lập của ông H5.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T6 trình bày: Bà không có ý kiến gì liên quan đến vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị H (Lâm Thị Hồng H), bà Phan Thị L1, ông Trần Văn N10, anh Trần Văn T2, anh Trần Văn D2, anh Trần Trung T3, anh Trần Văn D3, chị Lý Thị Sà P, chị Trần Ngọc Á; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lâm Thị N6 là ông Lê Văn C1, ông Lê Văn T4, ông Lê Văn T5, ông Lê Văn Đ và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Lê Văn T8 là anh Lê Văn T8 (T9), chị Lê Thị Tuyết L2 vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2026/DS-ST ngày 19/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cà Mau Quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị N đối với ông Trần Bỉnh K về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1993. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Bỉnh K về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1993 với bà Lê Thị N.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1993 giữa bà Lê Thị N với ông Trần Bỉnh K, bà Lâm Thị H (Lâm Thị Hồng H) diện tích đất theo đo đạc thực tế là 1.338,5m^2 tại một phần thửa 1 (52,9m^2), một phần thửa 3 (382,1m^2), một phần thửa 4 (494,9m^2), một phần thửa 125 (5,4m^2), một phần thửa 4 (37m^2), một phần thửa 125 (301,1m^2), một phần thửa 126 (7,4m^2), tờ bản đồ số 24 (tương ứng với một phần thửa 879, một phần thửa 880, một phần thửa 1257, tờ bản đồ số 4 cũ), là phần số (1), (2) trong bản vẽ, có vị trí, số đo như sau:

- Cạnh hướng Đông giáp phần đất số (3) bản vẽ (đất đang để trống) có số đo 35m, 5,04m;

- Cạnh hướng Tây giáp đất ông Lê Đồng K4 đang sử dụng có số đo 17,18m, 9,8m, 21,72m, 2,05m, 3,73m, 7,09m;

- Cạnh hướng Nam giáp đất bà Lâm Thị Đ1 đang sử dụng có số đo 18,44m, 10m;

- Cạnh hướng Bắc giáp đường A có số đo 1m, 14,06m, 10m.

(Bản vẽ mặt bằng hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 10/6/2024 và Bản vẽ biên tập lại của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (cũ) là bộ phận không thể tách rời của bản án).

3. Bà Lê Thị N, ông Trần Bỉnh K, bà Lâm Thị H (Lâm Thị Hồng H) có quyền, nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đăng ký biến động quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế nêu tại mục 2 phần quyết định này.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Trần Bỉnh K về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Bỉnh K với ông Nguyễn Minh L và ông Trần Văn H3. Tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 14/9/2004 giữa ông Trần Bỉnh K với ông Nguyễn Minh L và ông Trần Văn H3 vô hiệu.

5. Hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Bỉnh K với ông Nguyễn Minh L và ông Trần Văn H3 vô hiệu do đương sự không có yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết. Trường hợp có phát sinh tranh chấp, các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án khác.

6. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn H5 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trần Thị N4 và ông Lâm Văn H4. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 005803, quyển số 01/2023 TP/CC/HĐGD ngày 24/11/2023 giữa ông Nguyễn Văn H5 với bà Trần Thị N4 và

ông Lâm Văn H4 tại thửa 126, tờ bản đồ số 24 (tương ứng với thửa 1257, tờ bản đồ số 04 cũ, diện tích 368,7m^2 (diện tích theo đo đạc thực tế theo chỉ ranh của bà N4 là 403,2m^2 – mục (2) trong bản vẽ), tọa lạc ấp B, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp B, xã C, tỉnh Cà Mau) vô hiệu.

7. Buộc ông Nguyễn Văn H5 và ông Nguyễn Đình K1 trả lại cho bà Trần Thị N4 và ông Lâm Văn H4 thửa 126, tờ bản đồ số 24 (tương ứng với thửa 1257, tờ bản đồ số 04 cũ), diện tích 368,7m^2 (diện tích theo đo đạc thực tế là 403,2m^2), tọa lạc ấp B, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp B, xã C, tỉnh Cà Mau), có vị trí, số đo như sau: Cạnh hướng Đông giáp đất số (3) trong bản vẽ có số đo 35m, 5,04m; cạnh hướng Tây giáp đất của bà N đang sử dụng (số (1) trong bản vẽ) có số đo 37,21m, 6,56m; cạnh hướng Nam giáp đất bà Lâm Thị Đ1 có số đo 10m, cạnh hướng Bắc giáp đường A có số đo 10m (là phần số (2) trong bản bản vẽ).

(Bản vẽ mặt bằng hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 10/6/2024 và Bản vẽ biên tập lại của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (cũ) là bộ phận không thể tách rời của bản án).

8. Buộc bà Trần Thị N4 và ông Lâm Văn H4 trả lại cho ông Nguyễn Văn H5 và ông Nguyễn Đình K1 số tiền 376.525.000 đồng (do ông Nguyễn Đình K1 nhận).

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

Ngày 05/3/2026 ông X kháng cáo một phần bản án sơ thẩm: Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Bình K về việc tuyên vô hiệu HĐ chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Nguyễn Minh L với ông Trần Bình K ngày 14/9/2024 giữ nguyên phần đất chuyển nhượng cho các đồng thừa kế của ông L; Trường hợp tuyên Hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/9/2026 thì buộc người có nghĩa vụ trả lại 8 lượng vàng 24k cho hàng thừa kế của ông L, bên nào có lỗi phải bồi thường theo quy định của pháp luật; hủy bản án số 03/2026/DS-ST ngày 19/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cà Mau.

Ngày 13/02/2026 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau kháng nghị bản án so thẩm đề nghị hủy bản án sơ thẩm nêu trên với các căn cứ: Án sơ thẩm hủy HĐCN QSDĐ giữa ông K với bà N, giữa ông K với ông L, giữa ông K với ông H3 nhưng chỉ xử lý hậu quả HĐCN giữa ông K với bà N còn lại chỉ nhận định mà không có trong Quyết định của bản án; Không đưa cơ quan cấp giấy chứng nhận QSDĐ và không xử lý các giấy chứng nhận QSDĐ có liên quan; Án sơ thẩm công nhận cho bà N 1.338,5m^2 trong đó có 7,4m^2 thuộc thửa 126, thiếu thửa số 2 diện tích 57,7m^2, đồng thời lại buộc ông H5 và ông K hoàn trả cho bà N4 ông H4 toàn bộ thử đất 126 (cùng một thửa xử lý cho hai bên); Bà N ông T10 là vợ chồng, ông T10 đã chết, án sơ thẩm công nhận QSDĐ cho các nhân bà N mà không nhận quyền lợi cho các con ông T10 bà N là T và N1; Bà N khai hai lần chuyển nhượng đất từ ông K hồ sơ thể hiện 1 lần, ông K thừa nhận chuyển nhượng 1 lần, vấn đề này chưa rõ nhưng án sơ thẩm công nhận diện tích chuyển nhượng 1.338,5m^2; Án sơ thẩm không giải quyết hậu quả giao dịch vô hiệu giữa ông K với

ông L và ông H3 trong khi ông L (bà H2 vợ ông L) và ông H3 có yêu cầu giải quyết hậu quả, đồng thời án sơ thẩm không tuyên các giao dịch nối tiếp (Hổ - Nhiều – Ngân) ngược lại còn buộc ông H5, ông K trả đất cho bà N4 ông H4 là mâu thuẫn và đánh giá chưa toàn diện; Ông K yêu cầu giám định chữ ký trong các hợp đồng giữa ông K với ông ông L, ông H3, thực chất là giữ bà A với ông L, ông H3, nhưng án sơ thẩm lại buộc bà N chịu toàn bộ chi phí giám định là không đúng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông T10 đại diện nguyên đơn cho rằng về không xử lý hậu quả khi tuyên hợp đồng vô hiệu là do án sơ thẩm có nhận định các đương sự không yêu cầu hơn nữa Tòa án tối cao có hướng dẫn nếu đương sự không yêu cầu thì Tòa án tách ra; về không đưa cơ quan cấp giấy vào tham gi tố tụng đây có hướng dẫn của Tòa án Tối cao; việc chồng lấn án sơ thẩm thiếu hai chữ một phần, chỉ cần thêm vào là đủ; việc thiếu chị N1 chị T, hai chị này đã có ý kiến giao phần đất cho mẹ là bà N4 đại diện; về diện tích đất chuyển nhượng hai bên thỏa thuận một công tầm cấy, nhưng đo đạc thực tế hơn 1.600m^2 ông K khi đo đạc đã chỉ rõ phần đất chuyển nhượng tiếp giáp bao gồm ba thửa 1,2,3 cho nên diện tích đất bà N yêu cầu 1.338m^2 là đúng, về kháng cáo của anh X tại cấp sơ thẩm anh không yêu cầu xử lý hậu quả, nên kiến nghị HĐXX sửa án sơ thẩm mà không hủy án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu: Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và đương sự tuân thủ các quy định của pháp luật tố tụng. Về nội dung, sau khi ông Bỉnh K chuyển nhượng đất cho bà N, bà N đã chuyển nhượng một phần cho ông T10, sau đó ông T10 đã chuyển nhượng cho những người tiếp theo hoàn toàn ngay tình, có người đã được cấp QSDĐ các giao dịch tiếp theo cần được chấp nhận nên kiến nghị thay đổi kháng nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm số 03/2026/DS-ST ngày 19/01/2026 của Toà án nhân dân khu vực 7 – Cà Mau trên cơ sở chấp nhận Hợp đồng chuyển nhương năm 1994 và các hợp đồng tiếp theo, điều chỉnh vị trí diện tích đất chuyển nhượng cho phù hợp, nhưng vấn đề khác bổ sung cho phù hợp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức, về nội dung và thời hạn kháng cáo, kháng nghị anh X và Viện trưởng VKS nhân dân tỉnh thực hiện đúng quy định tại các Điều 272, 273, 279, 280 Bộ luật TTDS, đủ điều kiện để HĐXX xem xét kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm. Về thẩm quyền cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết đúng thẩm quyền theo quy định tại điều 26, 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với anh X vắng mặt nhưng có yêu cầu xét xử vắng mặt nên HĐXX xét xử vắng mặt ông theo quy định tại điều 296 BLTTDS.

[2] Xét kháng cáo của anh X và kháng nghị của Viện trưởng VKS nhân dân tỉnh C:

[2.1] Về việc không đưa cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào tham gia tố tụng: Hội đồng xét xử thấy rằng: Đương sự khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo pháp luật dân sự. Các đương sự không có yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

đã cấp; đồng thời phán quyết của Tòa án là cơ sở pháp lý để cơ quan đăng ký đất đai thực hiện thủ tục đăng ký biến động, cấp đổi hoặc chỉnh lý biến động đất đai theo quy định của pháp luật đất đai mà không cần thiết phải tuyên hủy GCNQSDĐ, hơn nữa phần nhận định của bản án sơ thẩm có kiến nghị đến cơ quan hành chính về vấn đề này. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân có thẩm quyền vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định của pháp luật, không vi phạm tố tụng.

[2.2] Về hiệu lực của các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1993 giữa ông K, bà H với bà N: Các bên đương sự đều thừa nhận việc chuyển nhượng có diễn ra trên thực tế vào năm 1993, bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền/vàng, bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất, san lấp, cất nhà kiên cố và sinh sống ổn định từ năm 1993 cho đến nay mà không có tranh chấp cản trở. Hợp đồng đã hoàn thành trên thực tế. Cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng này là hoàn toàn có căn cứ và đúng quy định pháp luật.

Đối với các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/9/2004 giữa ông Trần Bỉnh K với ông Nguyễn Minh L và ông Trần Văn H3: Căn cứ lời khai của bà Ngô Hồng A, ông H3, bà H2 và các tài liệu trong hồ sơ thể hiện: Sau khi nhận chuyển nhượng từ vợ chồng bà N, bà Ngô Hồng A đã tiếp tục chuyển nhượng cho ông L và ông H3. Do đất đang đứng tên hộ ông Trần Bỉnh K nên ông K đã tự nguyện đứng ra trực tiếp ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/9/2004 cho ông L và ông H3; giao GCNQSDĐ bản chính để làm thủ tục. Hợp đồng được lập thành văn bản, có chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ông Nguyễn Minh L đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính và đã được Ủy ban nhân dân cấp GCNQSDĐ số vào sổ 00811 ngày 17/12/2004 đối với thửa 1256.

Việc ông K cho rằng bà N mượn giấy tờ rồi sang tên nhầm vị trí đất nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh bị lừa dối hay ép buộc. Giao dịch chuyển nhượng được các bên xác lập hoàn toàn tự nguyện, đã hoàn tất việc sang tên đối với ông L, còn đối với ông H3 đã được tách thửa (thửa 1257) và chuyển giao cho các bên tiếp theo. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/9/2004 giữa ông K với ông L và ông H3 vô hiệu là đánh giá chứng cứ chưa khách quan, xâm phạm quyền lợi hợp pháp của người nhận chuyển nhượng ngay tình. Kháng cáo của anh Nguyễn Quốc X là có căn cứ chấp nhận, cần công nhận hiệu lực của các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/9/2004 giữa ông Trần Bỉnh K với ông Nguyễn Minh L và ông Trần Văn H3.

[2.3] Về việc giải quyết diện tích đất tranh chấp, tránh mâu thuẫn chồng lấn: Do công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/9/2004 giữa ông K với ông H3, kéo theo các giao dịch tiếp nối hợp pháp từ ông H3 chuyển cho ông N10, ông N10 chuyển cho bà N4 – ông H4 đối với thửa 1257 cũ (diện tích 401,5m², nay là thửa 126 tờ bản đồ 24 diện tích đo đạc thực tế 403,2m² tương ứng vị trí thửa số (2) trên bản vẽ) là hoàn toàn có cơ sở pháp lý vững chắc.

Cấp sơ thẩm vừa công nhận cho bà N 1.338,5m² (bao gồm cả 7,4m² thuộc thửa 126 và phần đất số (2)), vừa tuyên buộc ông H5 trả thửa 126 cho bà N4 là có sự mâu thuẫn, chồng chéo. Tuy nhiên về bản chất hiện trạng quản lý sử dụng phần đất của bà N và ông T10 đang trực tiếp quản lý, sử dụng để ở ổn định từ năm 1993 là phần đất số (1) trên bản vẽ hiện trạng ngày 10/6/2024 có diện tích 935,3m² (một phần các thửa 1, 3, 4, 125 tờ bản đồ số 24), theo lời khai của bà N, bà nhận chuyển nhượng của ông Bỉnh K khoảng một công tầm cấy tương đương 1.239m^2, trong khi đó chính bà và người đại diện của bà tại phiên tòa phúc thẩm thừa nhận bà đã được nhà nước giải tỏa đền bù khoảng 100m^2, như vậy cộng các diện tích tại các thửa 1,2,3 theo bản vẽ với phần đất bị thu hồi thì diện tích bà N khai nhận chuyển nhượng vượt hơn một công tầm cấy rất nhiều, do đó cơ sở xác định phần đất còn lại của bà N sau khi chuyển nhượng và nhận đền bù giải tỏa còn lại 935,3m^2 là phù hợp. Phần đất số (2) diện tích 403,2m² thuộc thửa 126 tờ bản đồ số 24 (nguồn gốc thửa 1257 cũ tách từ phần ông H3) là một thửa riêng biệt tiếp giáp đường 19/5 mà các bên đã thực hiện chuỗi chuyển nhượng độc lập. Do đó, cần sửa bản án sơ thẩm: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng năm 1993 giữa ông K với bà N – ông T10 đối với phần đất số (1) diện tích thực tế 935,3m², làm tách bạch rõ ràng thửa 126 (phần số (2) diện tích 403,2m²) không thuộc diện tích công nhận của bà N. Từ đó triệt tiêu hoàn toàn sự mâu thuẫn, chồng chéo trong phần Quyết định của bản án, đảm bảo bản án rõ ràng và thi hành án khả thi trên thực tế.

[2.4] Việc bỏ sót người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Huỳnh Văn T10: Hợp đồng chuyển nhượng năm 1993 được xác lập trong thời kỳ hôn nhân giữa bà Lê Thị N và ông Huỳnh Văn T10, do đó quyền sử dụng diện tích đất nhận chuyển nhượng là tài sản chung hợp pháp của vợ chồng bà N – ông T10. Ông T10 chết năm 2005 không để lại di chúc. Phần di sản của ông T10 trong khối tài sản chung thuộc về các đồng thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất gồm bà N và 02 người con là chị Huỳnh Thị Thu T và chị Huỳnh Thị Yến N1. Bản án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ năm 1993 cho bà N là thiếu sót. Cần chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát về điểm này, sửa bản án sơ thẩm để ghi nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị N, chị Huỳnh Thị Thu T và chị Huỳnh Thị Yến N1 (chị T và chị N1 được hưởng phần quyền tài sản từ di sản thừa kế của ông Huỳnh Văn T10) là phù hợp.

[2.5] Về chi phí giám định chữ ký: Do yêu cầu phản tố của ông Trần Bỉnh K không được chấp nhận, ông là người yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký trên các hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/9/2004 nên ông phải chịu theo Điều 161 Bộ luật Tố tụng dân sự, kể cả khoản tiền chi phí giám định chữ ký của bà N 850.000đ. Quá trình chuẩn bị xét xử ông K đã nộp tạm ứng thanh toán xong chi phí giám định chữ ký của ông trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/9/2004. Còn khoản tiền chi phí giám định chữ ký của bà N 850.000 đồng bà đã nộp tạm ứng thanh toán xong, tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện của bà N đồng ý thanh toán khoản tiền này, nên ông Bỉnh K không phải hoàn trả lại cho bà N. Việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà N chịu chi phí giám định là không đúng quy định, nhưng do người

đại diện của bà N đồng ý trả khoản tiền này nên không sửa án sơ thẩm về vấn đề này.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng số tiền 13.098.888 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần và yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận nên mỗi bên phải chịu ½ chi phí này bằng 6.549.444 đồng. Quá trình chuẩn bị xét xử sơ thẩm. Bà Lê Thị N đã nộp tạm ứng số tiền 3.220.136 đồng, ông Trần Bỉnh K đã nộp tạm ứng số tiền 9.878.752 đồng được đối trừ, nguyên đơn có trách nhiệm hoàn trả cho bị đơn số tiền 3.329.308 đồng.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Quốc X; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2026/DS-ST ngày 19/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cà Mau.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của HĐXX.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của anh X được chấp nhận nên ông không phải nộp theo quy định tại điều 148 Bộ luật TTDS.

[4] Các phần khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị HĐXX phúc thẩm không xem xét và có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2, Điều 308; Điều 148, 309 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 về án phí và lệ phí Tòa án. Chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Quốc X. Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2026/DS-ST ngày 19/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cà Mau. *Tuyên xử:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Lê Thị N, chị Huỳnh Thị Thu T, chị Huỳnh Thị Yến N1: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1993 giữa ông Trần Bỉnh K, bà Lâm Thị H với bà Lê Thị N và ông Huỳnh Văn T10 (đã chết năm 2005) có hiệu lực trong phạm vi phần đất diện tích đo đạc thực tế là 935,3m² tọa lạc tại ấp B, xã C, tỉnh Cà Mau (ký hiệu phần số (1) theo Bản vẽ hiện trạng sử dụng đất ngày 10/6/2024). Phần đất có vị trí, tứ cận số đo các cạnh như sau:

Phía Đông giáp phần đất số (2) có số đo: 37,21m và 6,56m;

Phía Tây giáp đất ông Lê Đồng K4 có số đo: 17,18m; 9,8m; 21,72m; 2,05m; 3,73m; 7,09m;

Phía Nam giáp đất bà Lâm Thị Đ1 có số đo: 18,44m;

Phía Bắc giáp đường A có số đo: 1m và 14,06m. *(Kèm theo Bản vẽ mặt bằng hiện trạng sử dụng đất do Trung tâm K lập ngày 10/6/2024).*

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Bỉnh K về việc yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1993 với bà Lê Thị N và đòi lại phần đất tại điều 1 nêu trên.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Bỉnh K về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 14/9/2004 giữa ông Trần Bỉnh K với ông Nguyễn Minh L và giữa ông Trần Bỉnh K với ông Trần Văn H3.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/9/2004 giữa ông Trần Bỉnh K với ông Nguyễn Minh L đối với thửa 1256, tờ bản đồ số 04 (cũ), diện tích 783,7m² tọa lạc tại ấp B, xã C có hiệu lực pháp luật. Quyền sử dụng thửa đất này thuộc về các đồng thừa kế hợp pháp của ông Nguyễn Minh L.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/9/2004 giữa ông Trần Bỉnh K với ông Trần Văn H3 đối với phần đất tương ứng thửa 1257, tờ bản đồ số 04 (cũ), nay là thửa 126, tờ bản đồ số 24 có hiệu lực pháp luật.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn H5 và ông Nguyễn Đình K1: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 005803, quyển số 01/2023 TP/CC/HĐGD ngày 24/11/2023 giữa ông Nguyễn Văn H5 với bà Trần Thị N4 và ông Lâm Văn H4 vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn H5 và ông Nguyễn Đình K1 có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Trần Thị N4 và ông Lâm Văn H4 diện tích đất đo đạc thực tế 403,2m² (ký hiệu phần số (2) trên Bản vẽ hiện trạng ngày 10/6/2024) thuộc thửa đất số 126, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp B, xã C, tỉnh Cà Mau. Có tứ cận và số đo các cạnh như sau:

Phía Đông giáp phần đất số (3) có số đo 35m và 5,04m;

Phía Tây giáp phần đất số (1) của bà N, chị T, chị N1 có số đo 37,21m và 6,56m;

Phía Nam giáp đất bà Lâm Thị Đ1 có số đo 10m;

Phía Bắc giáp đường A có số đo 10m.

- Buộc bà Trần Thị N4 và ông Lâm Văn H4 có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H5 và ông Nguyễn Đình K1 số tiền là 376.525.000 đồng *(Ba trăm bảy mươi sáu triệu năm trăm hai mươi lăm nghìn đồng)*.

5. Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về đăng ký đất đai để kê khai, chỉnh lý biến động hoặc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo kết quả giải quyết tại bản án này và quy định của pháp luật về đất đai.

6. Về chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng số tiền 13.098.888 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần và yêu

cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận nên mỗi bên phải chịu ½ chi phí này bằng 6.549.444 đồng. Quá trình chuẩn bị xét xử sơ thẩm. Bà Lê Thị N đã nộp tạm ứng số tiền 3.220.136 đồng, ông Trần Bỉnh K đã nộp tạm ứng số tiền 9.878.752 đồng được đối trừ, nguyên đơn có trách nhiệm hoàn trả cho bị số tiền 3.329.308 đồng.

- Chi phí giám định chữ ký: Ông Trần Bỉnh K và bà Lê Thị N đã tạm ứng thanh toán xong.

Các khoản tiền hoàn trả nêu trên, kể từ ngày người được thi hành có đơn yêu cầu THA, nếu người có nghĩa vụ hoàn trả không tự nguyện thi hành xong các khoản tiền này, thì hàng tháng người có nghĩa vụ hoàn trả còn phải chịu thêm khoản lãi phát sinh quy định tại khoản 2 điều 468 BLDS cho đến khi thi hành xong.

7. Về án phí dân sự:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Bỉnh K được miễn nộp và miễn dự nộp.

Trả lại cho bà Lê Thị N 300.000 đồng bà đã nộp tạm ứng theo lai thu số 0000787 ngày 04/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 - Cà Mau, tỉnh Cà Mau).

Bà Trần Thị N4 và ông Lâm Văn H4 phải nộp 300.000 đồng án phí không có giá ngạch và 18.826.250 đồng án phí có giá ngạch.

Trả lại cho ông Nguyễn Văn H5 300.000 đồng ông đã nộp tạm ứng theo lai thu số 0003799 ngày 07/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 - Cà Mau, tỉnh Cà Mau).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Quốc X không phải nộp, ông được hoàn lại 300.000 đồng dự nộp ngày 07/4/2026 tại lai thu số 0003823 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau.

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

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 THADS 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

Ninh Quang Thế