

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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 81/2026/DS-ST

Ngày 10-02-2026

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và thực  
hiện nghĩa vụ của người chết để lại

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

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

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Vũ Minh Hoàng.

Ông Trần Văn Giang.

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

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Cà Mau, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Bà Trần Bích Trâm - Kiểm sát Viên.

Ngày 10 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cà Mau, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 23/2025/TLST-DS, ngày 14 tháng 7 năm 2025, về Việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 53/2026/QĐXXST-DS, ngày 19 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Huỳnh Hải Đ, sinh năm 1978 (CCCD số 096078008311, cấp ngày 09/8/2021 - Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã Sông Đốc, tỉnh Cà Mau.

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1971. Địa chỉ: Ấp K, xã Đá Bạc, tỉnh Cà Mau là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 04/7/2025 - Có mặt).

**- Bị đơn:**

1. Chị Phan Bảo V, sinh năm 1999 (CC số 096199003194, cấp ngày 18/7/2024 - Vắng mặt).

2. Anh Phan Trung T, sinh năm 2001 (CCCD số 096201009070, cấp ngày 14/8/2021 - Vắng mặt).

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

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Bà Du Thị B là Luật sư của Văn phòng Luật sư M thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (Vắng mặt).

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

1. Ngân hàng N (Vắng mặt).

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

2. Bà Nguyễn Trần T, sinh năm 1947 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số C, Lý Thường K, khu vực B, phường Vị Tân, thành phố Cần Thơ.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện ngày 02 tháng 7 năm 2025 cùng các văn bản khác kèm theo và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày: Vào ngày 15/02/2025 ông Huỳnh Hải Đ có nhận chuyển nhượng của ông Phan Trung K (đã chết vào ngày 21/6/2025) phần đất có chiều ngang 20 mét, dài 350 mét, diện tích 7.000m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau (nay là ấp L, xã Phú Tân, tỉnh Cà Mau) nằm trong diện tích 31.782,4m<sup>2</sup> được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp ngày 08/6/2022 do ông Phan Trung K đứng tên với số tiền 700.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng có làm “Hợp đồng sang nhượng đất” ngày 15/02/2025, có ông Đ, ông K, anh T, chị V thống nhất ký tên và Trưởng Ban nhân dân ấp L, xã Phú Tân, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau (nay là ấp Láng Cháo, xã Phú Tân, tỉnh Cà Mau) xác nhận. Ông Đ đã giao đủ số tiền 700.000.000 đồng cho ông K nhận nhưng ông Đ chưa nhận đất để canh tác. Hiện nay, ông K và vợ ông K là bà Trương Thị N (đã chết ngày 02/10/2022) nên phần đất hiện do anh Phan Trung T và chị Phan Bảo V là con ruột ông K canh tác quản lý nhưng ông Đ đã nhiều lần yêu cầu anh T và chị V phải làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất sang cho ông Đ hoặc trả lại số tiền chuyển nhượng là 700.000.000 đồng nhưng anh T và chị V không thực hiện. Nay ông Huỳnh Hải Đ yêu cầu giải quyết tuyên bố giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Hải Đ với ông Phan Trung K (đã chết) được xác lập tại “Hợp đồng sang nhượng đất” ngày 15/02/2025 là vô hiệu. Buộc những người thuộc hàng thứ nhất của ông K gồm: Anh Phan Trung T, chị Phan Bảo V và bà Nguyễn Trần T là mẹ ruột ông K liên đới trả số tiền chuyển nhượng 700.000.000 đồng, ông Đ không yêu cầu gì khác.

Tại biên bản hòa giải ngày 16/9/2025 thì bị đơn anh Phan Trung T và chị Phan Bảo V thống nhất trình bày: Vào ngày 15/02/2025 ông K với ông Đ có thỏa thuận sang nhượng phần đất tại “Hợp đồng sang nhượng đất” ngày 15/02/2025 với số tiền 700.000.000 đồng đúng như ông Đ đã khai, ông K đã nhận đủ số tiền 700.000.000 đồng nhưng phần đất ông Đ cũng chưa nhận để quản lý mà phần đất hiện do anh, chị đang quản lý, canh tác. Ông K và bà Trương Thị N là cha mẹ ruột của anh, chị đã chết, không để lại di chúc. Cha ông

K là ông Phan Minh Đ đã chết, mẹ ông K là bà Nguyễn Trần T, cha mẹ của bà N là ông Trương Việt T và bà Phan Thị M đều đã chết. Ngoài ra, ông K và bà N không còn con đẻ, con nuôi nào khác. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 31.782,4m<sup>2</sup> do ông K đứng tên hiện thế chấp vay vốn tại Ngân hàng N để vay số tiền vốn 2.000.000.000 đồng, hiện còn nợ vốn và lãi. Nay anh, chị thống nhất tuyên bố giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Hải Đ với ông Phan Trung K (đã chết) được xác lập tại “Hợp đồng sang nhượng đất” ngày 15/02/2025 là vô hiệu. Đồng ý cùng bà Nguyễn Trần T liên đới trả cho ông Đ số tiền chuyển nhượng 700.000.000 đồng trong phạm vi di sản do ông K để lại.

Tại tờ ý kiến ngày 12/01/2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Trần T trình bày: Bà không biết các khoản nợ của ông Phan Trung K và bà chấp nhận theo quyết định của Tòa án.

Tại văn bản ngày 07/01/2026 của Ngân hàng N xác định: Ông Phan Trung K có ký kết hợp đồng T dụng với Ngân hàng N để vay số tiền vốn 2.000.000.000 đồng và có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 31.782,4m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp Láng Cháo, xã Phú Tân, tỉnh Cà Mau do ông K đứng tên, hiện còn nợ vốn vay và lãi suất. Nay Ngân hàng N không khởi kiện trong vụ án này.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3-Cà Mau, tỉnh Cà Mau: Về tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Hải Đ, tuyên bố giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Hải Đ với ông Phan Trung K (đã chết) được xác lập tại “Hợp đồng sang nhượng đất” ngày 15/02/2025 là vô hiệu. Buộc những người thuộc hàng thứ nhất của ông K gồm: Anh Phan Trung T và chị Phan Bảo V và bà Nguyễn Trần T liên đới trả cho ông Huỳnh Hải Đ số tiền chuyển nhượng 700.000.000 đồng. Đồng thời, buộc các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Về ông Đ khởi kiện anh Phan Trung T, chị Phan Bảo V và bà Nguyễn Trần T về giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Phan Trung K (đã chết) thực hiện nghĩa vụ nên đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp thực hiện nghĩa vụ của người chết để lại là tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn anh T và chị V cùng cư trú tại ấp L, xã Phú Tân, tỉnh Cà Mau nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 3-Cà Mau, tỉnh Cà Mau theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn anh T, chị V, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Du Thị Bột và người có quyền lợi, nghĩa vụ

liên quan bà T, Ngân hàng N vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Do đó Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự nói trên là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp, ông Đ, anh T và chị V đều thừa nhận vào ngày 15/02/2025 ông Huỳnh Hải Đ và ông Phan Trung K (đã chết vào ngày 21/6/2025) có xác lập “Hợp đồng sang nhượng đất”, ông K chuyển nhượng cho ông Đ phần đất có chiều ngang 20 mét, dài 350 mét, diện tích 7.000m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau (nay là ấp L, xã Phú Tân, tỉnh Cà Mau) nằm trong diện tích 31.782,4m<sup>2</sup> được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào ngày 08/6/2022 do ông Phan Trung K đứng tên với số tiền 700.000.000 đồng. Ông K có nhận số tiền 700.000.000 đồng nhưng ông Đ vẫn chưa nhận đất quản lý, sử dụng. Nay ông Đ cùng với anh T và chị V là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông K đều thống nhất tuyên bố giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 15/02/2025 giữa ông Đ với ông K là vô hiệu.

Xét thấy, về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự thì hợp đồng không được công chứng, chứng thực đúng quy định tại Điều 27 Luật đất đai. Do hợp đồng không tuân thủ đúng quy định về hình thức nên căn cứ quy định tại Điều 122 và 129 Bộ luật dân sự thì giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông K được xác lập vào ngày 15/02/2025 vô hiệu là có căn cứ nên được chấp nhận. Do tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên các bên có nghĩa vụ phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự. Buộc ông K có nghĩa vụ trả lại cho ông Đ số tiền chuyển nhượng 700.000.000 đồng là có căn cứ.

[3] Do ông Phan Trung K (đã chết) không để lại di chúc nên buộc những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông K gồm: Anh Phan Trung T, chị Phan Bảo V và bà Nguyễn Trần T phải thực hiện nghĩa vụ trả số tiền 700.000.000 đồng cho ông Huỳnh Hải Đ là đúng theo quy định tại Điều 615 của Bộ luật dân sự. Ông K đã chết có để lại di sản là phần quyền sử dụng đất thửa đất 487, tờ bản đồ số 2, diện tích 31.782,4m<sup>2</sup> được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào ngày 08/6/2022 do ông Phan Trung K đứng tên nên xác định quyền sử dụng đất trên là tài sản của ông Phan Trung K.

Tuy nhiên, khoản 1 Điều 615 Bộ luật Dân sự quy định “*những người hưởng thừa kế có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết để lại, trừ trường hợp có thoả thuận khác*”. Cho đến thời điểm này, giữa ông Đ và những người thừa kế của ông K không có thoả thuận khác, vì vậy, những người thừa kế của ông K gồm anh T, chị V và bà T phải có nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do ông K chết để lại. Xét thấy, khi còn sống ông K đứng ra giao dịch, xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đ và ông K chết không để lại di chúc. Nay ông Đ khởi kiện yêu cầu buộc các thừa kế của ông K gồm anh T, chị V và bà T là có cơ sở chấp nhận. Hội đồng xét xử buộc các thừa kế của ông K là anh T, chị

V và bà T phải thực hiện nghĩa vụ tài sản do ông K chết để lại trả tiền chuyển nhượng 700.000.000 đồng cho ông Đ trong phạm vi di sản do ông K để lại là phù hợp.

[4] Đối với hợp đồng T dụng giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam với ông Phan Trung K. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam không khởi kiện trong vụ án này nên không đặt ra xem xét. Trường hợp có tranh chấp các đương sự có quyền khởi kiện thành vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[5] Do đó, quan điểm của Viện kiểm sát là có căn cứ để chấp nhận.

[6] Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền 500.000 đồng, chi phí trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 300.000 đồng, tổng số tiền 800.000 đồng. Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ nên buộc anh T, chị V và bà T phải hoàn trả lại cho ông Đ theo quy định tại Điều 157 và 158 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ được Tòa án chấp nhận nên anh T, chị V và bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu được chấp nhận theo yêu cầu của ông Đ và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền chuyển nhượng phải trả cho ông Đ theo quy định tại khoản 2 Điều 26 và điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Áp dụng Điều 27 Luật đất đai; các Điều 122, 129, 131, 615 và 650 Bộ luật dân sự.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Hải Đ. Tuyên bố giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Hải Đ và ông Phan Trung K được xác lập tại “Hợp đồng sang nhượng đất” vào ngày 15/02/2025 vô hiệu.

2. Buộc anh Phan Trung T, chị Phan Bảo V và bà Nguyễn Trần T liên đới trả cho ông Huỳnh Hải Đ số tiền chuyển nhượng là 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng trong phạm vi di sản do ông Phan Trung K để lại.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc anh Phan Trung T, chị Phan Bảo V và bà Nguyễn Trần T trả cho ông Huỳnh Hải Đ số tiền là 800.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án

còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

#### 4. Án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, buộc anh Phan Trung T, chị Phan Bảo V và bà Nguyễn Trần T phải chịu số tiền 300.000 đồng.

4.2. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, buộc anh Phan Trung T, chị Phan Bảo V và bà Nguyễn Trần T phải chịu số tiền 32.000.000 đồng.

4.3. Ông Huỳnh Hải Đ đã nộp tạm ứng án phí là 16.000.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011330 ngày 14 tháng 7 năm 2025 và số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004960, ngày 20 tháng 11 năm 2025 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3-Cà Mau, tỉnh Cà Mau, nay hoàn trả lại toàn bộ cho ông Huỳnh Hải Đ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

#### **Nơi nhận:**

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

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

**Lê Hồng Huệ**