TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 634/2026/DS-PT Ngày 10 - 9 - 2026 V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại	

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 Nguyễn A Đam

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập

Ông Ninh Quang Thế

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Thế Bắc là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Trương Trung Tín - Kiểm sát viên.

Ngày 10 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: 439/2026/TLPT-DS ngày 03 tháng 8 năm 2026 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 334/2026/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Cà Mau bị kháng cáo.

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị Ánh T, sinh năm 1962 (có mặt).

CCCD số: 079162031076, cấp ngày 26/8/2021.

Địa chỉ: Ấp A, xã S, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đặng Minh T1, sinh năm 1970; CCCD số: 096070009438, cấp ngày 14/8/2021 (Theo văn bản ủy quyền ngày 13/02/2026, có mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã T, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1944.

Địa chỉ: Ấp K, xã K, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn H; CCCD số: 096070009879, cấp ngày 12/6/2022 (Theo văn bản ủy quyền ngày 19/5/2025, có mặt).

Địa chỉ: Ấp K, xã K, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Phạm Ngọc Đ (vắng mặt);

2/ Ông Nguyễn Văn Q (vắng mặt);

3/ Bà Nguyễn Thị H1 (vắng mặt);

4/ Bà Nguyễn Ngọc C (vắng mặt);

5/ Ông Nguyễn Văn T2 (vắng mặt);

6/ Bà Nguyễn Ngọc Á (vắng mặt);

7/ Bà Nguyễn Thúy N1 (vắng mặt);

8/ Ông Nguyễn Văn H (có mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp K, xã K, tỉnh Cà Mau;

9/ Ông Nguyễn Anh T3, sinh năm 1984; CCCD số: 079084033154, cấp ngày 11/02/2025.

Địa chỉ: Ấp A, xã S, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Anh T3: Ông Đặng Minh T1, sinh năm 1970 (Theo văn bản ủy quyền ngày 13/02/2026, có mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã T, tỉnh Cà Mau.

10/ Ông Phan Văn D (Vàng), sinh năm 1992 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, tỉnh Cà Mau

Người kháng cáo: ông Nguyễn Văn H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, nguyên đơn bà Lê Thị Ánh T trình bày:

Vào năm 2019 (âm lịch), ông Nguyễn Văn N có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà T một phần phần đất: có diện tích ngang 20m, dài 60m, với số vàng là 26 chỉ vàng 24k và đất trồng lúa nước diện tích là 25 công (tầm 03m) với giá 13 chỉ vàng 24k/công tầm lớn (giấy thoả thuận đã thất lạc), tổng số vàng cho 25 công là 325 chỉ vàng 24k đất tọa lạc tại ấp K, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau. Tuy nhiên, khi thỏa thuận xong giá chuyển nhượng và đặt cọc trước 20 chỉ vàng 24k thì ông N nói giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp Ngân hàng, bà T mới đưa thêm cho ông N 100 chỉ vàng 24k để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về làm thủ tục chuyển nhượng nhưng khi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về thì trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó không có phần đất vườn ngang 20m, dài 60m như trình bày ở trên.

Ông N lại tiếp tục nói phần đất đó nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác đã cầm cố cho người khác, bà T tiếp tục đưa tiền cho ông N để chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về nhưng khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T mới phát hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới chuộc về lại không có phần đất vườn ngang 20m, dài 60m như trình bày ở trên và phần đất vườn cũng thiếu 05 công đất (tầm 3m), bà T chỉ làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được 20 công đất (tầm 3m), phần đất diện tích ngang 20m, dài 60m và 05 công đất trồng lúa nước thì chưa làm giấy chứng nhận được, do ông N chưa đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông N vẫn giao đủ cho bà số đất là ngang 20m, dài 60m và 25 công đất (tầm 03m), bà canh tác cho đến đầu năm 2024, ông N ngăn cản không cho bà canh tác phần đất ngang 20m, dài 60m đất vườn và 05 công đất trồng lúa

nước và ngăn cản không cho bà đưa máy vào canh tác phần đất phía trong do bà đứng tên diện tích 20 công đất (tầm 3m). Khi mua đất bà đã giao cho ông N tổng số vàng là 310 chỉ vàng 24k, số vàng còn lại chờ cho đến khi làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới trả đủ.

Bà T yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn N tiếp tục thực hiện hợp đồng giao đủ phần đất đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà T ngang 20m, dài 60, và 25 công đất trồng lúa nước (tầm 3m), bà T chấp nhận trả đủ cho ông Nguyễn Văn N số vàng 40 chỉ vàng 24k. Nếu không, bà T yêu cầu ông Nguyễn Văn N phải trả lại cho bà T 50 chỉ vàng 24k đã nhận dư.

- Tại phiên toà, bà T và người đại diện theo uỷ quyền của bà T trình bày: Có thay đổi một phần nội dung khởi kiện như sau: Đối với phần đất ruộng phía sau hậu đất đã được cấp giấy chứng nhận cho bà Lê Thị Ánh T, ông Nguyễn Anh T3 với tổng diện tích là 25.921,3m2 (tương đương 20 công tầm lớn) thì bà T không có yêu, vì phần đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà T yêu cầu giải quyết buộc ông Nguyễn Văn N tiếp tục thực hiện hợp đồng giao đủ phần đất đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà T ngang 20m, dài 60m, có diện tích theo đo đạc thực tế là 1.186,8m^2 (tại thửa số 6, 7 theo bản đo vẽ ngày 15/6/2026) và 05 công đất trồng lúa nước tầm lớn có diện tích đo đạc thực tế là 6.479,6m^2 (tại thửa số 2, 335-4 theo bản đo vẽ ngày 15/6/2026), bà T chấp nhận trả đủ cho ông Nguyễn Văn N số vàng 40 chỉ vàng 24k, nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2021 (biên bản cam kết ngày 09/5/2021) giữa bà Lê Thị Ánh T và ông Nguyễn Văn N là vô hiệu thì bà T yêu cầu ông Nguyễn Văn N phải trả lại 50 chỉ vàng 24k và yêu cầu ông Nguyễn Văn N bồi thường thiệt hại số tiền 3 năm không canh tác được 27 công đất làm lúa là 567.000.000 đồng (Năm trăm sáu mươi bảy triệu đồng).

- Bị đơn ông Nguyễn Văn N trình bày tại biên bản hoà giải ngày 12/5/2025 của Toà án:

Trước đây ông N có chuyển nhượng cho bà T đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông N, sau khi chuyển nhượng đất thì ông đã giao đất cho bà T quản lý sử dụng, số vàng ông N nhận của bà T bao nhiêu thì ông không nhớ, theo bà T xác định ông N thoả thuận lấy phần đất của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T4 chuyển nhượng cho bà T là không có, khi thoả thuận chuyển nhượng đất thì các bên thoả thuận 1,3 lượng vàng 24k/công đất tầm nhỏ. Ông N xác định không có ký tên dưới cụm từ người lập cam kết tại văn bản cam kết ngày 09/5/2021. Đối với yêu cầu của bà T ông N không đồng ý.

- Tại phiên công khai chứng cứ ngày 14/5/2026 và phiên toà người đại diện theo uỷ quyền của ông N trình bày:

Ông N thừa nhận có thực hiện việc chuyển nhượng đất cho bà T và thừa nhận nội dung và chữ ký trong biên nhận trồng cọc, biên nhận và cam kết ngày 05/3/2020 là do ông Nguyễn Văn N thực hiện và đúng với ý chí của ông N, việc sang bán đất cho bà T là ông N bán công tầm nhỏ, 01 công tầm nhỏ là 1.000m^2, riêng văn bản cam kết ngày 09/5/2021 là đúng chữ ký của ông N nhưng nội dung là không đúng sự thật, ý chí của ông N và không thể thực hiện được, hiện nay thì việc sang nhượng

đất của ông N cho bà T đã thực xong và đã bàn giao đất cho bà T rồi và bà T còn thiếu lại ông N 15 chỉ vàng 24k, ông N có đơn phản tố yêu cầu bà T trả lại 15 chỉ vàng 24k (tổng 325 chỉ – đã nhận 310 chỉ).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H trình bày:

Trước đây giữa cha ông với bà Lê Thị Ánh T thoả thuận chuyển nhượng đất như thế nào thì ông không biết, nhưng cha của ông có nhận của bà T 31 lượng vàng 24k là chuyển nhượng hết phần đất cha ông đứng tên (là do nghe bà T nói lại). Theo ông biết trước đây giữa cha ông và bà T có thoả thuận chuyển nhượng phần đất ông và bà Nguyễn Thị T4 đứng tên quyền sử dụng đất nhưng ông không đồng ý, nên không thực hiện được.

Ngày 04/02/2026 ông Nguyễn Văn H có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu buộc bà Lê Thị Ánh T san lấp, khôi phục lại hiện trạng ban đầu: Mương dài 360 mét; Ao có diện tích 1.000 m² đã đào trái phép trên đất của ông H.

Buộc bà Lê Thị Ánh T bồi thường thiệt hại, gồm: Thiệt hại thu nhập từ chuối trong 03 năm: 180.000.000 đồng; Thiệt hại 100 cây dừa chuẩn bị cho trái: 40.000.000 đồng; Thiệt hại thu nhập từ cá đồng: 54.000.000 đồng; Thiệt hại do chiếm dụng đất trong 03 năm: 85.000.000 đồng. Tổng số tiền yêu cầu bồi thường là 359.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi chín triệu đồng).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn D trình bày:

Khi bà T sang đất xong vào năm 2020 thì ông Phan Văn D vào thuê phần đất của bà T để sử dụng, mỗi năm thuê giá mỗi năm 25.000.000 đồng, không có làm hợp đồng thuê, ông D thuê đất đến giữa năm 2023 thì ông D không thuê đất được, lý do ông N không cho canh tác đất nên ông D bỏ đi, quá trình sử dụng đất thì ông D có đào ao để đắp nền nhà và có khoan 1 giếng nước để sinh hoạt, ông H có về và biết việc ông D sử dụng đất nhưng không có ngăn cản. Đối với cái giếng khoan thì ông D không có yêu cầu, toà xử đất thuộc về ai thì bên đó có quyền sử dụng giếng khoan nước.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc Á trình bày tại biên bản hoà giải ngày 12/5/2025 của Toà án:

Bà Á thừa nhận có ghi tên Nguyễn Ngọc Á vào văn bản cam kết ngày 09/5/2021 ở vị trí số 5 là các thành viên trong gia đình ông Nguyễn Văn N đồng ý ghi tên, khi ghi họ tên bà không có đọc nội dung là gì, khi bà đi ruộng vào cha bà đưa ký thì bà ký. Trong vụ án này bà không có yêu cầu gì, bà xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án, xin xét xử vắng mặt ở các phiên toà sơ thẩm và phúc thẩm nếu có.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn yêu cầu Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn việc khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, yêu cầu chấp nhận phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn N buộc bà T trả lại 15 chỉ vàng 24k cho ông N.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 334/2026/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Cà Mau quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Ánh T đối với bị đơn ông Nguyễn Văn N.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2021 (biên bản cam kết ngày 09/5/2021) giữa bà Lê Thị Ánh T và ông Nguyễn Văn N là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn N trả cho bà Lê Thị Ánh T 50 chỉ vàng 24K (Năm mươi chỉ vàng hai mươi bốn kara).

Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà Lê Thị Ánh T yêu cầu ông Nguyễn Văn N bồi thường số tiền 567.000.000 đồng (Năm trăm sáu mươi bảy triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn N về việc yêu cầu bà T trả lại 15 chỉ vàng 24k tiền sang đất còn thiếu.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H về việc yêu cầu bà Lê Thị Ánh T bồi thường thiệt hại 359.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi chín triệu đồng) và không chấp nhận yêu cầu bà Lê Thị Ánh T khôi phục lại hiện trạng đất ban đầu cho ông Nguyễn Văn H.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 27/7/2026, ông Nguyễn Văn H có đơn kháng cáo, yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của ông, buộc bà Lê Thị Ánh T khôi phục lại hiện trạnh ban đầu đối với phần đất đào mương dài 360m và cái ao khoảng 1.000m^2; yêu cầu bà T bồi thường thiệt hại theo chứng thư định giá là 359.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Bởi lẽ, Trước đây giữa cha ông với bà Lê Thị Ánh T thoả thuận chuyển nhượng đất như thế nào thì ông không biết, nhưng cha của ông có nhận của bà T 31 lượng vàng 24k là chuyển nhượng hết phần đất cha ông đứng tên. Quá trình bà T sử dụng đã sử dụng vượt phần đất bà T mua và đã sử dụng qua phần đất ông được cha ông cho, làm thay đổi hiện trạng, ông có yêu cầu bà T trả lại hiện trạng và có hoà giải tại địa phương, bà T có thừa nhận đào ao trên phần đất của ông đứng tên. Nay ông H yêu cầu buộc bà Lê Thị Ánh T bồi thường thiệt hại, gồm: Thiệt hại thu nhập từ chuối trong 03 năm: 180.000.000 đồng; Thiệt hại 100 cây dừa chuẩn bị cho trái: 40.000.000 đồng; Thiệt hại thu nhập từ cá đồng: 54.000.000 đồng; Thiệt hại do chiếm dụng đất trong 03 năm: 85.000.000 đồng. Tổng số tiền yêu cầu bồi thường là 359.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi chín triệu đồng).

- Nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, bởi: Năm 2019, ông Nguyễn Văn N có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà T một phần đất: có diện tích ngang 20m, dài 60m, với số vàng là 26 chỉ vàng 24k và đất trồng lúa nước diện tích là 25 công (tầm 03m) với giá 13 chỉ vàng 24k/công tầm lớn (giấy thoả thuận đã thất lạc), tổng số vàng cho 25 công là 325 chỉ vàng 24k đất tọa lạc tại ấp K, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau. Bà T đã giao cho ông N nhận 310 chỉ vàng 24k, ông N và các con có viết tờ cam kết ngày 09/5/2021, nội dung là ông N đã thông báo cho con ông

trong đó có ông Nguyễn Văn H và cam kết không có tranh chấp. Bà T vào canh tác trên phần đất có sự thống nhất và chỉ ranh, vị trí đất của ông N, bà T đưa cơ giới vào ông N ở cặp bên cũng biết và có chỉ ranh cho cơ giới múc đất, hàng năm ông H có về thăm nhà, có biết bà T đang sử dụng đất nhưng không có ý kiến phản đối. Nay bà N yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của người tham gia tố tụng, của Kiểm sát viên, HĐXX nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét nội dung đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H.

- Qua xem xét các tài liệu, chứng có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự thấy rằng: Các đương sự thống nhất xác định nguyên đơn bà Lê Thị Ánh T có nhận chuyển nhượng phần đất của ông Nguyễn Văn N vào năm 2019, sau khi chuyển nhượng đất thì hai bên đã giao đất và đã nhận vàng xong.

Bị đơn ông N xác định khi thỏa thuận chuyển nhượng đất thì các bên thỏa thuận 1,3 lượng vàng 24k/công đất tầm nhỏ. Ông thừa nhận nội dung và chữ ký trong biên nhận trồng cọc, biên nhận và cam kết ngày 05/3/2020 là do ông thực hiện và đúng với ý chí của ông, riêng văn bản cam kết ngày 09/5/2021 là đúng chữ ký của ông nhưng nội dung là không đúng sự thật, ý chí của ông. Hiện nay việc sang nhượng đất của ông cho bà T đã thực hiện xong, đã bàn giao đất cho bà T rồi và bà T còn thiếu lại ông N 15 chỉ vàng 24k, ông N có đơn phản tố yêu cầu bà T trả lại 15 chỉ vàng 24k. Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông, sau khi xét xử sơ thẩm ông N đồng ý với bản án sơ thẩm không có kháng cáo bản án.

[3] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H, yêu cầu toà án chấp nhận yêu cầu độc lập của ông, buộc bà T san lấp, khôi phục

lại hiện trạng ban đầu: Mương dài 360m; Ao có diện tích 1.000m^2; buộc bà T bồi thường thiệt hại tổng số tiền yêu cầu bồi thường là 359.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, nguyên đơn bà Lê Thị Ánh T, sau khi được cấp giấy chứng nhận đối với phần đất có diện tích 25.921,3m^2 tương đương 20 công đất tầm lớn thì bà T phát hiện hai phần đất không có mặt tiền nên bà T và ông N lập biên bản cam kết ngày 09/5/2021, có xác nhận của Trưởng ấp K với nội dung: "ông N có tổng diện tích là 27 công tầm lớn, trong đó đất mặt tiền có chiều ngang 20m x chiều dài 60m, phần còn lại là đất ruộng: chiều ngang 46m x chạy dài hết hậu. Trong tổng diện tích đất trên, hiện tại ông N đã hoàn tất chuyển quền sử dụng phần đất ruộng có diện tích 20 công đất tầm lớn cho bà T và ông T3. Phần còn lại 07 công đất tầm lớn, trong đó có 05 công đất tầm lớn là đất ruộng thuộc quyền sở hữu của ông H (là con ruột của ông N), và phần diện tích đất ở còn lại (đất mặt tiền) có chiều ngang 20m x chiều dài 60m đứng tên giấy tờ là bà T4 (là em ruột của ông N). Do hiện tại, ông H và bà T4 không có ở địa phương, nên ông N đại diện gia đình đồng ý tiếp tục chuyển nhượng trọn vẹn 07 công đất tầm lớn còn lại cho bà T. Ông N đã nhận trước tiền chuyển nhượng toàn bộ 27 công đất tầm lớn là 31 cây vàng 24k từ bà T. Phần còn lại là 04 cây vàng 24k, khi nào ông N và các thành viên trong gia đình ký tên đầy đủ trong Văn bản cam kết này, cùng sự xác nhận của bàn cận, kế cận, người làm chứng và chính quyền địa phương thì bà T sẽ thanh toán đủ dứt điểm số vàng còn lại cho ông N. Bản gốc Văn bản cam kết này giao cho phía bà T giữ.

Ông N2 cam kết: Phần diện tích 07 công đất tầm lớn chuyển nhượng cho bà T là có sự đồng ý của toàn bộ thành viên gia đình (bao gồm ông H và bà T4) và đồng ý ủy quyền cho ông N đứng ra đại diện chuyển nhượng, nhận tiền (vàng). Kể từ nay về sau, nếu có bất cứ phát sinh tranh chấp nào về quyền sở hữu liên quan đến diện tích 07 công đất tầm lớn trên hoặc phát sinh tranh chấp với ông H và bà T4, thì ông N xin chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường mọi tổn thất cho bà T (nếu có). Nên ông N lập văn bản này để giao cho T làm bằng chứng".

Mặc khác, tại biên bản ghi lời khai ông Phan Đức T5 là trưởng ấp K, ông T5 cho biết: "Ông T5 có ký tên xác nhận vào văn bản cam kết ngày 09/5/2021 của ông Nguyễn Văn N, nội dung văn bản cam kết là đúng sự thật và chữ ký là của ông Nguyễn Văn N, sau khi nhận vàng xong thì phía ông N đã giao đất cho bà T quản lý sử dụng khoảng 3 năm, lúc người nhà ông N mang bản cam kết lại cho ông T5 ký xác nhận thì ông T5 có nói phần đất này của ông H thì gia đình ông N cam kết là phía ông H sẽ đồng ý việc sang bán đất nên ông T5 mới ký xác nhận".

Nhận thấy, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và bà T là có diễn ra và hoàn toàn tự nguyện giữa các bên. Tuy nhiên, chủ sở hữu phần đất là ông H chứ không phải là ông N nên ông N không có quyền thực hiện

việc chuyển nhượng đất. Do đó Bản án sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông N, bà T đối với phần đất 07 công đất tầm lớn và phần diện tích đất ở còn lại có chiều ngang 20m x chiều dài 60m là có căn cứ.

[4] Xét về lỗi trong việc làm cho hợp đồng vô hiệu là của bị đơn, bởi lẽ: Theo văn bản cam kết ngày 09/5/2021 thì ông N xác định phần đất có diện tích 07 công đất tầm lớn và phần diện tích đất ở còn lại có chiều ngang 20m x chiều dài 60m, chuyển nhượng cho bà T là có sự đồng ý của toàn bộ thành viên gia đình ông bao gồm ông H và bà T4 và đồng ý ủy quyền cho ông N đứng ra đại diện chuyển nhượng, nhận tiền (vàng). Kể từ nay về sau, nếu có bất cứ phát sinh tranh chấp nào về quyền sở hữu liên quan đến diện tích 07 công đất tầm lớn hoặc phát sinh tranh chấp với ông H và bà T4, thì ông N xin chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường mọi tổn thất cho bà T. Nguyên đơn và bị đơn thống nhất không kháng cáo Bản án sơ thẩm.

Ông H kháng cáo yêu cầu chấp nhận đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu buộc bà T san lấp, khôi phục lại hiện trạng ban đầu của mương dài 360m; Ao có diện tích 1.000m^2, đã đào trái phép trên đất của ông H và buộc bà T bồi thường thiệt hại với tổng số tiền là 359.000.000 đồng thuộc phần đất có diện tích 07 công đất tầm lớn và phần diện tích đất ở còn lại có chiều ngang 20m x chiều dài 60m do bà T đã đào ao ngoài phần đất ông N cam kết với bà T là không phù hợp bởi lẽ: ông N đã có cam kết khi chuyển nhượng đất cho bà T, hai bên đã nhận vàng và giao đất chỉ còn sang tên là hoàn thành việc chuyển nhượng. Ông N và những người thân khác của ông H ở ngay cạnh phần đất sang nhượng cho bà T, nếu không có sự cho phép và cam kết của ông N và phía gia đình ông N thì bà T không thể quản lý, sử dụng được phần đất nên phần trách nhiệm lớn là thuộc về ông N là người lấy đất của ông H chuyển nhượng cho bà T. Cho nên ông H có yêu cầu bồi thường thiệt hại thì yêu cầu chính ông N là phù hợp, bởi sau khi xét xử sơ thẩm ông N đồng ý với bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, nên có căn cứ ông N đã nhận 310 chỉ vàng 24k và đồng ý cho bà T canh tác phần đất.

[5] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn H là có căn cứ, nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông H. Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên toà là phù hợp nên chấp nhận toàn bộ.

[6] Án phí phúc thẩm ông Nguyễn Văn H phải chịu theo quy định pháp luật.

[7] Các quyết định khác của án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 kháng cáo của ông Nguyễn Văn H; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 334/2026/DS-ST ngày 17/6/2026 của Toà án nhân dân Khu vực 3 – Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Ánh T đối với bị đơn ông Nguyễn Văn N.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2021 (biên bản cam kết ngày 09/5/2021) giữa bà Lê Thị Ánh T và ông Nguyễn Văn N là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn N trả cho bà Lê Thị Ánh T 50 chỉ vàng 24K (Năm mươi chỉ vàng hai mươi bốn kara).

Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà Lê Thị Ánh T yêu cầu ông Nguyễn Văn N bồi thường số tiền 567.000.000 đồng (Năm trăm sáu mươi bảy triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn N về việc yêu cầu bà T trả lại 15 chỉ vàng 24k tiền sang đất còn thiếu.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H về việc yêu cầu bà Lê Thị Ánh T bồi thường thiệt hại 359.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi chín triệu đồng) và không chấp nhận yêu cầu bà Lê Thị Ánh T khôi phục lại hiện trạng đất ban đầu cho ông Nguyễn Văn H.

4. Về chi phí tố tụng:

Bà Lê Thị Ánh T phải chịu chi phí tố tụng là 32.195.000 đồng, đã thực hiện xong. Ông Nguyễn Văn N có nghĩa vụ trả chi phí tố tụng cho bà Lê Thị Ánh T là 32.195.000 đồng (Ba mươi hai triệu một trăm chín mươi lăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì phải chịu tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

5. Về án phí: Nguyên đơn, bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí, ông Nguyễn Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 17.950.000 đồng, ngày 04/02/2026 ông H có dự nộp tạm ứng án phí tại biên lai thu số 0001423 tại Thi hành án tỉnh Cà Mau được chuyển thu đối trừ, ông Nguyễn Văn H phải nộp tiếp tục số tiền án phí 12.950.000 đồng (Mười hai triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng).

6. Án phí dân sự phúc thẩm ông Nguyễn Văn H phải chịu 300.000 đồng. Đã qua ông Nguyễn Văn H có dự nộp tạm ứng 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng

án phí số 0000062 ngày 01/7/2026 của Thi hành án tỉnh Cà Mau được chuyển sang thu.

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 4, 7, 8, 34, 36 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật thi hành án dân sự.

7. 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 3 - Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 3 - 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

Nguyễn A Đam