

Bản án số: 788/2026/DS-PT

Ngày 29 – 9 – 2026

“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tiêu Hồng Phụng

Các Thẩm phán:

Ông Đỗ Cao Khánh

Ông Bùi Anh Tuấn

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Nguyệt Hân - Kiểm sát viên.

Ngày 29 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: 512/2026/TLPT-DS ngày 19 tháng 8 năm 2026 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 305/2026/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 737/2026/QĐ-PT ngày 07 tháng 9 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Tuấn K, sinh năm 01/01/1988 (có mặt);

CCCD số 096088001977; cấp ngày 27/10/2022;

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông K: Ông Nguyễn Văn K1, sinh năm 1979; Địa chỉ cư trú: Số A, đường Đ, Khóm A, phường A, tỉnh Cà Mau (Theo hợp đồng uỷ quyền ngày 19/5/2025).

- Bị đơn:

1. Bà Trương Thị C, sinh năm 01/01/1957 (vắng mặt);

CCCD số 096157004788; cấp ngày 14/8/2021;

2. Ông Trần Văn T, sinh năm 01/01/1954 (vắng mặt);

CCCD số 096054006976; cấp ngày 14/8/2021;

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Cao Toàn T1, sinh năm 1985;
Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau. Theo hợp đồng ủy quyền ngày 27/5/2025
(có đơn xin xét xử vắng mặt).

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

1. Ngân hàng N; Địa chỉ trụ sở: số B L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V – Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Công Đ – Giám đốc Ngân hàng N
chi nhánh Đ1 (theo Quyết định số 2665/QĐ-NHNo-PC ngày 01/12/2023 của Tổng
giám đốc A).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ: Ông Hồ Thanh G – Phó phụ trách
phòng khách hàng A chi nhánh Đ1 (theo văn bản ủy quyền số 16/QĐ-NHNoĐD ngày
10/6/2025 của Giám đốc A chi nhánh Đ1, Cà Mau).

2. Chị Châu Thị T2, sinh năm 1995 (vắng mặt);

3. Bà Trần Thị T3, sinh năm 1986 (vắng mặt);

4. Ông Trần Văn C1, sinh năm 1987 (vắng mặt);

5. Chị Trần Ngọc H (vắng mặt);

6. Ông Trần Văn H1 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau.

7. Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 – Cà Mau (vắng mặt);

Địa chỉ trụ sở: Ấp D, xã Đ, tỉnh Cà Mau.

8. Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T6;

Địa chỉ trụ sở: Số B, ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Nay là phường L,
tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH Một thành viên T6 gồm:

8.1. Anh Phạm Hoàng K2, sinh năm 1995 (vắng mặt);

8.2. Chị Nguyễn Thị Mỹ M, sinh năm 1999 (vắng mặt);

8.3. Anh Nguyễn Anh D, sinh năm 1995 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Số B, khóm B, phường L, tỉnh Cà Mau.

8.4. Chị Nguyễn Thị T4, sinh năm 1998; Địa chỉ cư trú: ấp T, xã I, tỉnh Gia Lai (vắng mặt).

9. Ông Hứa Văn B, sinh năm 1940; Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

10. Bà Nguyễn Thị Hồng T5; Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Tuấn K là Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn ông Trần Tuấn K và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn K1 trình bày:

Năm 2016 do ông T và bà C cần vốn cải tạo ao nuôi tôm công nghiệp nên vào ngày 10/02/2016 đã làm giấy tay thống nhất chuyển nhượng toàn bộ đất cho ông K, cụ thể các phần đất chuyển nhượng như sau: Phần đất thứ nhất diện tích 92.530m² tại ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau do ông Trần Văn T đứng tên quyền sử dụng; phần đất thứ hai diện tích 20.704m² tại ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau do bà Trương Thị C đứng tên quyền sử dụng, giá chuyển nhượng 02 phần đất trên có tổng giá trị là 2.500.000.000 đồng, ông K đã giao đủ số tiền chuyển nhượng, ông T và bà C có làm biên nhận nhận tiền cho ông K, sau khi chuyển nhượng đất thì ông K thỏa thuận cho ông T và bà C thuê lại đất, thời điểm chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T và bà C đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng nên các bên có thỏa thuận trong thời hạn 05 năm ông T và bà C phải tắt toán nợ cho Ngân hàng để làm thủ tục chuyển tên cho ông K, nhưng hết thời hạn thỏa thuận ông T và bà C không thực hiện, tiền thuê đất từ năm 2024 đến năm 2025 ông T và bà C cũng không thanh toán cho ông K. Toàn bộ diện tích đất trên hiện do ông K quản lý kể từ thời điểm ông K khởi kiện ông T và bà C.

Nay ông K yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với ông T và bà C lập ngày 10/02/2016; Công nhận diện tích đất theo đo đạc thực tế thuộc quyền sử dụng của ông K. Do ông T và bà C giao phần đất chuyển nhượng cho ông K nên ông K không yêu cầu ông T và bà C giao đất; ông K xin rút lại yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp giữa ông T và bà C với Ngân hàng N; yêu cầu hủy giấy thỏa thuận về việc thuê quyền sử dụng đất lập ngày 10/02/2016 giữa

ông K với ông T và bà C; đối với phần tiền thuê đất còn nợ ông K không yêu cầu ông T và bà C thanh toán. Ông K thống nhất hỗ trợ thêm cho ông T và bà C 200.000.000 đồng. Đối với các phần đất trước đây ông T và bà C tặng cho ông H1 và bà T3 sẽ do ông K, ông H1 và bà T3 thỏa thuận nếu phần đất được công nhận cho ông K, ông K sẽ làm thủ tục tách phần đất ông H1 và bà T3 đã được ông T tặng cho để ông H1 và bà T3 được đứng tên. Ngôi nhà của ông T và bà C đang quản lý sử dụng cùng ông K không yêu cầu định giá, về giá trị đất thống nhất mức giá là 50.000 đồng/m². Trường hợp Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông K và ông T thì ông K đồng ý giao lại đất cho ông T và bà C, ông T và bà C có nghĩa vụ trả cho ông K số tiền 2.500.000.000 đồng mà không yêu cầu xem xét yếu tố lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền dụng đất giữa ông T, bà C với ông K, đồng ý hỗ trợ thêm cho ông T và bà C số tiền 200.000.000 đồng. Công nhận diện tích đất theo đo đạc thực tế thuộc quyền sử dụng của ông K; trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K thì yêu cầu ông T và bà C có trách nhiệm trả lại cho ông K số tiền chuyển nhượng 2.500.000.000 đồng mà không yêu cầu xem xét yếu tố lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu; Việc Tòa án thụ lý yêu cầu độc lập của Công ty TNHH MTV T6 sau thời điểm mở phiên họp công khai chứng cứ là vi phạm quy định tại Điều 201 của Bộ luật tố tụng dân sự, đồng thời không chấp nhận yêu cầu độc lập của Công Ty TNHH T6 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu.

Bị đơn ông Trần Văn T và đại diện theo ủy quyền của ông T là ông Cao Toàn T1 trình bày:

Về giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông K với anh T và bà C qua trình bày của người đại diện theo ủy quyền của ông K về thời điểm chuyển nhượng, giá chuyển nhượng và các phần đất chuyển nhượng là đúng. Hiện tại các phần đất ông T và bà C đã giao cho ông K quản lý. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T đồng ý, tuy nhiên hiện nay ông T bệnh nặng nên ông T yêu cầu ông K hỗ trợ thêm cho ông T là 200.000.000 đồng để điều trị bệnh. Ông thống nhất việc không định giá nhà, về giá trị đất thống nhất 50.000 đồng/m².

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thống nhất việc ông K hỗ trợ thêm cho ông T và bà C số tiền 200.000.000 đồng. Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Tân Quang M1, số nợ của Ngân hàng N và Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T6 ông T thừa nhận có nợ và đồng ý trả.

Đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng N, ông Hồ Thanh G trình bày:

Ngày 18/6/2024 giữa Ngân hàng A chi nhánh Đ1 và ông Trần Văn T có thống nhất ký kết Hợp đồng tín dụng số 7506-LAV-202401663/HĐTD, số tiền vốn vay 525.000.000 đồng, lãi suất vay 8%/năm, lãi suất quá hạn 12%/năm, phương thức cho vay từng lần, thời hạn tối đa là 12 tháng. Để đảm bảo cho khoản vay ông T có thể chấp phần đất diện tích 92.530m² tại ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau do ông T đứng tên quyền sử dụng theo Hợp đồng thế chấp số 0115003TVT ngày 29/01/2015, đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

Do ông T và bà C vi phạm nghĩa vụ trả nợ đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng. Nay Ngân hàng yêu cầu ông T và bà C thanh toán cho Ngân hàng số tiền vốn, lãi tạm tính đến ngày 29/6/2026 là 556.292.932 đồng và số tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tính từ ngày 30/6/2026 cho đến khi tất toán nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp ông T và bà C không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thi hành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Về giá trị đất ông G không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H1 trình bày:

Ông H1 được ông T và bà C tặng cho một phần đất vào năm 1989, không nhớ diện tích, phần đất được tặng cho ông đã lên ranh sử dụng riêng, do hoàn cảnh khó khăn nên chưa làm thủ tục đứng tên phần đất. Việc ông T và bà C thế chấp phần đất đã tặng cho ông để vay vốn tại Ngân hàng cũng như ông T và bà C làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông K, ông không hay biết. Trên đất ông có xây dựng ngôi nhà tạm, do một mình ông quản lý nhà và đất. Ông H1 không yêu cầu Tòa án giải quyết liên quan đến hợp đồng tặng cho đất giữa ông với ông T và bà C trong vụ án này mà sẽ tự thỏa thuận trong gia đình. Ông thống nhất không yêu cầu định giá ngôi nhà của ông, thống nhất giá trị đất là 50.000 đồng/m².

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T3 trình bày:

Bà được ông T và bà C tặng cho phần đất vào năm 2011, không nhớ diện tích, phần đất được tặng cho bà đã lên ranh sử dụng riêng nhưng không có đường sổ nước, do hoàn cảnh khó khăn nên chưa làm thủ tục đứng tên phần đất. Việc ông T và bà C thế chấp phần đất đã tặng cho bà để vay vốn tại Ngân hàng cũng như ông T và bà C làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông K, bà không hay biết. Bà có xây dựng ngôi nhà tạm trên phần đất của ông T và bà C, do bà quản lý cùng chồng là ông Trần Văn C1 và con là Trần Ngọc H. Bà không yêu cầu Tòa án giải quyết liên quan đến hợp đồng tặng cho đất giữa bà với ông T và bà C trong vụ án này mà sẽ tự thỏa thuận trong gia đình. Bà thống nhất không yêu cầu định giá ngôi nhà của bà, thống nhất giá

trị đất là 50.000 đồng/m².

Đại diện theo ủy quyền của Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T6, chị Nguyễn Thị T4 trình bày:

Tháng 01/2017 giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T6 với ông T và bà C có hợp đồng mua bán thức ăn, thuốc thủy sản nuôi tôm. Quá trình mua bán ông T và bà C vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên vào tháng 5/2024 Công ty đã khởi kiện đối với ông T và bà C, vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi giải quyết theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 242/2024/QĐST-DS ngày 06/6/2024, nội dung Quyết định thể hiện ông T và bà C phải có nghĩa vụ trả cho Công ty T6 số tiền 1.945.396.000 đồng. Vào ngày 01/10/2024 Chi cục thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau ban hành Quyết định thi hành án số 22/QĐ-CCTHADS, nhưng đến thời điểm này ông T và bà C vẫn không thanh toán. Quá trình thi hành án đã tiến hành xác minh về tài sản thi hành án thì xác định được ông T và bà C có tài sản thi hành nên ngày 20/5/2025 Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 đã ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của ông T và bà C để thi hành nghĩa vụ trả nợ cho Công ty. Ngày 15/8/2025, Công ty được biết ông K là con của ông T và bà C khởi kiện đối với ông T và bà C nên Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 đã hoãn việc thi hành án theo yêu cầu của Công ty. Thấy rằng, tranh chấp giữa ông K với ông T và bà C làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Công ty, theo hợp đồng chuyển nhượng do các bên ký kết không đảm bảo về mặt hình thức; ngày ghi trên hợp đồng chuyển nhượng là sau thời điểm ông T và bà C thế chấp quyền sử dụng đất vay vốn tại Ngân hàng; đồng thời đang thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty, trong quá trình thi hành án ông T và bà C có thỏa thuận xin thêm thời gian để bán đất trả nợ cho Công ty. Nay giữa cha con ông T lại đặt ra tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng rõ ràng là nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ nên Công ty yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông K với ông T và bà C là vô hiệu do giả tạo.

Đại diện theo ủy quyền của Công ty T6 vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông K với ông T và bà C là vô hiệu do giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

Theo đơn trình bày ý kiến đề ngày 10/4/2026 của ông Hứa Văn B, thể hiện:

Vào ngày 29/8/2011 ông có đầu tư bán thức ăn nuôi tôm công nghiệp cho ông T và bà C, do ông T và bà C vi phạm nghĩa vụ thanh toán kéo dài nên ông đã khởi kiện ông T và bà C tại Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau và đã được giải quyết theo Bản án số 24 ngày 21/7/2025 buộc ông T và bà C có nghĩa vụ thanh toán cho

ông số tiền 581.000.000 đồng, ông đã làm đơn yêu cầu thi hành án. Việc ông K khởi kiện ông T và bà C tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện sau thời điểm ông T và bà C nợ ông khoản tiền trên nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông K cũng như thỏa thuận giữa ông K và ông T về công nhận hợp đồng chuyển nhượng, ông yêu cầu giữ nguyên phần đất cho ông T và bà C đứng tên để thực hiện việc kê biên thi hành nghĩa vụ trả nợ cho ông.

Theo văn bản số 52/THADSKV4-NV ngày 17/3/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau, thể hiện:

Chi cục Thi hành án đã ra quyết định cưỡng chế số 82/QĐ-CCTHADS ngày 20/5/2025 để cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Trần Văn T và bà Trương Thị C (phần đất thuộc thửa số 499, tờ bản đồ số 14, bản đồ 2005, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 485118 và phần đất thuộc thửa số 42, 161, 40, 408, 109, tờ bản đồ số 12, 13, bản đồ 299, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 035475) để đảm bảo quyền lợi của người được thi hành án theo quy định của pháp luật.

Đối với phần đất tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Trần Tuấn K với ông Trần Văn T và bà Trương Thị C, Thi hành án chưa thực hiện việc kê biên, tuy nhiên phần đất này vẫn bị hạn chế giao dịch (kể từ thời điểm có quyết định cưỡng chế) do Thi hành án đã ra quyết định cưỡng chế số 82/QĐ-CCTHADS ngày 20/5/2025.

Do ông Trần Văn T và bà Trương Thị C còn thực hiện một số nghĩa vụ theo các Bản án đã có hiệu lực pháp luật nên Thi hành án đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Cà Mau khi xét xử cần xem xét các quy định cụ thể về thi hành án dân sự và cần đảm bảo quyền lợi của những người được thi hành án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu Thị T2 trình bày: Hiện nay bà T2 đang quản lý đất cùng ông K, bà thống nhất với yêu cầu của ông K, không có ý kiến khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn C1 trình bày: Ông T và bà C có cho đất vợ ông là bà T3, đây là tài sản của bên vợ cho nên ông thống nhất theo trình bày của bà T3, ông không có ý kiến khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 305/2026/DS-ST ngày 30/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau quyết định:

Không chấp một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Tuấn K về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/02/2016 giữa ông K với ông Trần Văn T, bà Trương Thị C đối với phần đất do ông T đứng tên gồm các thửa số 255, 253, 226, diện tích 93.950,6m² và phần đất do bà C đứng tên thửa 267, diện tích 21.999,4m², cùng tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau.

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/02/2016 được ký kết giữa ông K với ông Trần Văn T, bà Trương Thị C là vô hiệu.

Buộc ông Trần Văn T, bà Trương Thị C cùng có nghĩa vụ trả lại cho ông K số tiền 2.500.000.000 đồng; buộc ông K có nghĩa vụ giao lại phần đất chuyển nhượng nêu trên cho ông T và bà C.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Tuấn K. Hủy giấy thỏa thuận thuê quyền sử dụng đất lập ngày 10/02/2016 được ký kết giữa ông K với ông T, bà C.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T6 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/02/2016 được ký kết giữa ông Trần Tuấn K với ông Trần Văn T, bà Trương Thị C là vô hiệu.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng N. Buộc ông Trần Văn T, bà Trương Thị C cùng có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng tổng số tiền vốn lãi tính đến ngày 29/6/2026 là 556.292.932 đồng. Buộc ông Trần Văn T, bà Trương Thị C phải tiếp tục trả lãi phát sinh kể từ ngày 30/6/2026 theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng tương ứng với số tiền nợ gốc và thời gian chậm trả cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Trường hợp ông Trần Văn T, bà Trương Thị C không thanh toán khoản nợ trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với thửa đất 253, diện tích 61.762,1m² và thửa đất số 255 diện tích 3.314,5m² để thi hành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng N về việc phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất đối với thửa đất 226, diện tích 28.837,9m² do ông Trần Văn H1 đang quản lý.

(Kèm theo phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 24/12/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 14/7/2026, ông Trần Tuấn K có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo uỷ quyền của ông K vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Ông K1 tranh luận: Hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/02/2016 giữa ông T, bà C với ông K đã thực hiện hoàn thành, ông T, bà C đã nhận đủ tiền, ông K đã nhận đất, trên phần đất ông T có cho ông H1, bà T3 nhưng có chu vi riêng, nguyên đơn thống nhất tách chuyển tên phần đất cho ông H1, bà T3 sau khi được công nhận. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu của Tân Quang M1 nguyên đơn không đồng ý vì hợp đồng chuyển nhượng có từ năm 2016, nợ của ông T thì tự ông T có trách nhiệm, án sơ thẩm cho rằng tẩu tán tài sản là không có căn cứ. Đề nghị cấp phúc thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

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

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông K, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 305/2026/DS-ST ngày 30/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của ông Trần Tuấn K thực hiện đúng quy định được chấp nhận xét kháng cáo theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Trần Tuấn K, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Theo đo đạc thực tế phần đất do ông T đứng tên quyền sử dụng gồm các thửa 255, 253, 226 diện tích 93.950,6m² và phần đất do bà C đứng tên thuộc thửa 267 diện tích 21.999,4m² cùng tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng giữa ông K với ông T và bà C thiết lập ngày 10/02/2016 thấy rằng:

Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T, bà C với ông K xác lập ngày 16/02/2016 được lập thành văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực, đăng ký là không đúng về hình thức được quy định tại khoản 2 Điều 119 và Điều 502 Bộ luật Dân sự; Các bên chưa thực hiện việc chuyển tên quyền sử dụng đất nên không làm phát sinh hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 503 và khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai.

Về nội dung của hợp đồng: Theo ông T, bà C thừa nhận ông K đã giao đủ số tiền chuyển nhượng 2.500.000.000 đồng cho ông T, bà C; theo quy định giao dịch giữa các đương sự đảm bảo điều kiện đã thực hiện ích nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch theo quy định tại khoản 1 Điều 129 Bộ luật Dân sự và Án lệ số 55/2022/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự không đảm bảo bởi các điều kiện sau: Tại thời điểm chuyển nhượng trên phần đất chuyển nhượng có 01 ngôi nhà cơ bản của ông T và bà C, 01 ngôi nhà tạm của ông Trần Văn H1, 01 ngôi nhà tạm của vợ chồng bà Trần Thị T3 và ông Trần Văn C1 nhưng không được các bên đề cập trong hợp đồng. Theo các đương sự xác định vào khoảng năm 1990, trong phần đất chuyển nhượng thì ông T, bà C đã tặng cho ông H1 một phần đất theo đo đạc thực tế ngày 24/12/2025 là thửa 226, diện tích 28.837,9m² và ông H1 đã lên ranh sử dụng riêng; vào năm 2011 ông T, bà C tặng cho vợ chồng bà T3, ông C1 phần đất diện tích 5.596m² và bà T3 cũng đã lên ranh sử dụng riêng nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng cũng không đề cập đến. Và vào ngày 29/01/2015 ông T đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 92.530m², thuộc thửa đất số 40, 42, 108, 109, 161, tờ bản đồ số 12, 13 đã được đăng ký thế chấp tại Ngân hàng N để vay số tiền 525.000.000 đồng. Như vậy, việc ông T, bà C xác lập hợp đồng chuyển nhượng với ông K đã vi phạm thỏa thuận với Ngân hàng N được quy định tại điểm 3.2.6 khoản 3.2 Điều 3 của Hợp đồng thế chấp. Mặt khác, tại Quyết định thi hành án số 1339/QĐ-THADS ngày 21/10/2025 và Quyết định thi hành án số 22/QĐ-THADS ngày 01/10/2024 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 – Cà Mau buộc ông Trần Văn T, bà Trương Thị C có trách nhiệm liên đới trả cho ông Hứa Văn B số tiền 581.000.000 đồng, trả cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T6 số tiền 1.945.396.000 đồng. Ngoài phần đất chuyển nhượng cho ông K thì ông T, bà C không còn tài sản nào khác để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án cho ông B và Công ty T6.

[3] Từ các căn cứ trên Toà án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T, bà C với ông K lập ngày 10/02/2016 bị vô hiệu ngay thời điểm xác lập do ông T và bà C đang thế chấp tài sản vay vốn tại Ngân hàng, đồng thời có dấu hiệu tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Nên, hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu

theo quy định tại khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự là có căn cứ. Theo khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T, bà C phải có nghĩa vụ trả lại cho ông K số tiền 2.500.000.000 đồng, ông K có nghĩa vụ giao lại phần đất chuyển nhượng cho ông T và bà C là phù hợp.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm ông K có cung cấp tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho nội dung yêu cầu khởi kiện của mình, nhưng những tài liệu, chứng cứ mới cung cấp cũng không làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông K, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 305/2026/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau là phù hợp.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông K không được chấp nhận nên ông K phải chịu án phí theo quy định, đã dự nộp được chuyển thu án phí.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của 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 mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Tuấn K.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 305/2026/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Không chấp một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Tuấn K về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/02/2016 giữa ông Trần Tuấn K với ông Trần Văn T, bà Trương Thị C đối với phần đất do ông T đứng tên gồm các thửa số 255, 253, 226 diện tích 93.950,6m² và phần đất do bà C đứng tên thửa 267 diện tích 21.999,4m² cùng tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau.

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/02/2016 được ký kết giữa ông Trần Tuấn K với ông Trần Văn T, bà Trương Thị C là vô hiệu.

Buộc ông Trần Văn T, bà Trương Thị C cùng có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Tuấn K số tiền 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng); buộc ông K có nghĩa vụ giao lại phần đất chuyển nhượng nêu trên cho ông T và bà C.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Tuấn K. Hủy giấy thỏa thuận thuê quyền sử dụng đất lập ngày 10/02/2016 được ký kết giữa ông K với ông T, bà C.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của Công ty TNHH MTV T6 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/02/2016 được ký kết giữa ông Trần Tuấn K với ông Trần Văn T, bà Trương Thị C là vô hiệu.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng N. Buộc ông Trần Văn T, bà Trương Thị C cùng có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng tổng số tiền vốn lãi tính đến ngày 29/6/2026 là 556.292.932 đồng (Năm trăm năm mươi sáu triệu hai trăm chín mươi hai nghìn chín trăm ba mươi hai đồng). Buộc ông Trần Văn T, bà Trương Thị C phải tiếp tục trả lãi phát sinh kể từ ngày 30/6/2026 theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng tương ứng với số tiền nợ gốc và thời gian chậm trả cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Trường hợp ông Trần Văn T, bà Trương Thị C không thanh toán khoản nợ trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với thửa đất 253, diện tích 61.762,1m² và thửa đất số 255 diện tích 3.314,5m² để thi hành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng N về việc phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất đối với thửa đất 226, diện tích 28.837,9m² do ông Trần Văn H1 đang quản lý.

(Kèm theo phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 24/12/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ).

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Trần Tuấn K phải chịu 11.341.000 đồng, ông K đã nộp xong chi phí tố tụng.

5. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản lãi suất chậm thi hành theo mức lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành.

6. Về án phí:

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch:

- Ông Trần Tuấn K phải chịu 300.000 đồng; ngày 13/05/2025 ông K đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001135 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau, đối trừ ông K đã nộp xong án phí.

- Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T6 không phải chịu; ngày 29/4/2026 Công ty đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0005241 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau, được nhận lại.

6.3. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

- Ông Trần Văn T và bà Trương Thị C được miễn án phí.

- Ngân hàng N không phải chịu; ngày 06/8/2025 Ngân hàng đã nộp tạm ứng án phí số tiền 13.144.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012033 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau, được nhận lại.

6.4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Tuấn K phải chịu 300.000 đồng; ngày 15/7/2026 ông K đã dự nộp án phí 300.000 đồng tại lai thu số 0000738 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau, được chuyển thu.

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

8. 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 và 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.

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 4- Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 4- 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**

Tiêu Hồng Phụng