

Bản án số: 119/2026/DS-PT

Ngày: 06 - 02 - 2026

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

NHÂN DANH QUỐC 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 Đỗ Cao Khánh.*Các Thẩm phán:*

Ông Bùi Anh Tuấn;

Bà Châu Minh Nguyệt.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thủy Anh - 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 Từ Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và 06 tháng 02 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: 652/2025/TLPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2025 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 145/2025/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2025 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 01/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn K, sinh năm 1981.

Căn cước công dân số 096081005973; Ngày cấp 11/8/2021; Nơi cấp Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Cư trú tại: Ấp B, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp B, phường H, tỉnh Cà Mau).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phan Hoàng B, sinh năm 1959; Căn cước công dân số 096059001017; Ngày cấp: 25/12/2022, Nơi cấp Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội; Cư trú tại: Đường H, Khóm F, Phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là Đường H, Khóm F, phường H, tỉnh Cà Mau) (Văn bản ủy quyền ngày 01/8/2024) (vắng mặt khi tuyên án).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Trường G, sinh năm 1985

Căn cước công dân số 096085000746; Cấp ngày: 06/04/2021; Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp T, xã L, tỉnh Cà Mau) (có mặt).

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

1. Ông Lê Xuân K1, sinh năm: 1982. Cư trú tại: số A N, Khóm H, Phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là số A N, Khóm H, Phường L, tỉnh Cà Mau).

Người đại diện theo ủy quyền của ông K1: Bà Nguyễn Tổ N, sinh năm 1995; Cư trú tại: Đường H, Khóm H, Phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là Đường H, Khóm H, phường H, tỉnh Cà Mau) (Văn bản ủy quyền ngày 13/11/2024) (có mặt).

2. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước.

Cơ quan kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng: Phòng thi hành án dân sự Khu vực 4 - Cà Mau; Địa chỉ: Đường T, khóm A, xã Đ, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Hoàng K2 - Trưởng thi hành án dân sự tỉnh C

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Hoàng P - Chấp hành viên (vắng mặt khi tuyên án).

3. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1942 (vắng mặt).

4. Bà Đào Mỹ T, sinh năm 1986 (vắng mặt).

5. Bà Nguyễn Gái N1, sinh năm 1996 (vắng mặt).

6. Anh Nguyễn Huỳnh A, sinh năm 2007 (vắng mặt).

Cùng cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp T, xã L, tỉnh Cà Mau).

- *Người kháng cáo:* Ông Lê Xuân K1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện ngày 05/8/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Huỳnh Văn K do ông Phan Hoàng B đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 31/8/2023, ông Huỳnh Văn K ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (CN QSDĐ) của bị đơn ông Nguyễn Trường G phần đất diện tích 20.600m² thửa số 281, 296, tờ bản sô số 05 tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau, với giá 800.000.000 đồng, hợp đồng công chứng tại Văn phòng C1. Hai bên đã thực hiện xong nghĩa vụ. Tuy nhiên, do tài sản có liên quan đến thi hành án nên các bên chưa làm thủ tục sang tên.

Nguồn gốc đất này của ông Nguyễn Văn N2 đứng tên quyền sử dụng đất (QSDĐ) để lại thừa kế cho bị đơn và được điều chỉnh trang IV ngày 22/11/2013. Ngày 16/7/2024 Chi cục thi hành án có Thông báo số 165/TB-THADS của Chi cục Thi hành án dân sự (THADS) huyện C về việc xác định quyền sở hữu thi hành án đối với tài sản trên.

Nay nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng CN QSDĐ được công chứng ngày 31/8/2023 đối với phần đất diện tích 20.600m². Trong đó có phần khu mộ và nhà ở của bị đơn và mẹ bị đơn là bà Nguyễn Thị C (còn sống) đang ở, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận giao lại phần đất cho bị đơn diện tích theo đo đạc 2.053m².

Đối với yêu cầu độc lập của ông Lê Xuân K1 thì nguyên đơn không đồng ý. Lý do, việc chuyển nhượng hai bên là ngay tình, hợp pháp. Hơn nữa bị đơn đang đầu tư nuôi tôm công nghiệp ở N, trong đó ông Lê Xuân K1 có đầu tư kỹ thuật nuôi tôm cho bị đơn, chi phí lớn hơn phần nghĩa vụ của bị đơn phải thi hành án đối với ông Lê Xuân K1.

Bị đơn ông Nguyễn Trường G trình bày: Bị đơn thống nhất với trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn.

Trên phần đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn hiện nay có bị đơn, mẹ bị đơn là bà Nguyễn Thị C cùng hai người con là Nguyễn Huỳnh A, sinh năm 2007 và Nguyễn Trường T1, sinh năm 2011 và vợ sau tên Nguyễn Gái N1, sinh năm 1996. Vợ trước là Đào Mỹ T (đã ly hôn).

Đối với khoản nợ của ông Lê Xuân K1 số tiền 3.490.725.450 đồng, đến nay bị đơn chưa thi hành án. Hiện nay bị đơn đã đầu tư trang thiết bị nuôi tôm công nghiệp khoảng 05 hecta ở ấp T, xã Đ, huyện N, tỉnh Cà Mau, chi phí trên 03 tỷ đồng. Ngoài ra, bị đơn có 03 phần đất:

- Đất trồng cây lâu năm thửa số 898, tờ bản đồ số 01 diện tích 662,5m² tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau, do bị đơn đứng tên.

- Đất nuôi trồng thủy sản thửa số 36, tờ bản đồ số 01 diện tích 4.855,2m² tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau, do bị đơn đứng tên.

- Đất nuôi trồng thủy sản thửa số 429, tờ bản đồ số 05 diện tích 5.184,4m² tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau, do bị đơn đứng tên.

Chi phí đầu tư và các trang thiết bị đầu tư nuôi tôm công nghiệp lớn hơn tài sản có nghĩa vụ đối với ông K1. Bị đơn đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý theo yêu cầu độc lập của ông Lê Xuân K1.

Tại đơn phản tố đề ngày 13/11/2024 của ông Lê Xuân K1 do bà Nguyễn Tố N đại diện ủy quyền trình bày:

Ngày 14/6/2023, ông Nguyễn Trường G nợ tiền mua bán thức ăn tôm của ông Lê Xuân K1 số tiền là 3.490.725.450 đồng. Ngày 24/4/2024 Tòa án nhân dân (TAND) huyện C ban hành quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự (Quyết định số 126/2024/QĐST-DS) ông G có trách nhiệm trả cho ông K1 số tiền là 3.490.725.450 đồng.

Ngày 08/7/2024 Chi cục THA DS huyện C ra quyết định số 47/QĐ-CCTHA về việc cưỡng chế thi hành án đối với phần đất diện tích 20.600m² thửa số 281, 296, tờ bản đồ số 05 tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau để đảm bảo thi hành án cho ông K1.

Sau đó ông Huỳnh Văn K khởi kiện ông G yêu cầu công nhận hợp đồng CN QSDĐ diện tích 20.600m² thửa số 281, 296, tờ bản đồ số 05 tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau cho ông K. Làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông K1.

Nay ông K1 yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng CN QSDĐ được Văn phòng C1 chứng thực số 2856 ngày 31/8/2023 giữa ông Huỳnh Văn K với ông Nguyễn Trường G đối với phần đất diện tích 20.600m² thửa số 281, 296, tờ bản đồ số 05 tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp T, xã L, tỉnh Cà Mau).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 145/2025/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Cà Mau, đã quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn K. Công nhận hợp đồng CN QSDĐ ... giữa ông Huỳnh Văn K với ông Nguyễn Trường G đối với phần đất diện tích 20.600m²

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn K về việc giao cho bị đơn ông Nguyễn Trường G được quản lý, sử dụng phần đất theo đo đạc 2.053m² thửa 854 ...

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Xuân K1 về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng CN QSDĐ ... giữa ông Huỳnh Văn K với ông Nguyễn Trường G đối với phần đất diện tích 20.600m² ...

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025 Ông Lê Xuân K1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo (đơn ký ngày 26/9/2025), yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn K. Tuyên vô hiệu hợp đồng CN QSDĐ giữa ông Huỳnh Văn K với ông Nguyễn Trường G đối với phần đất diện tích 20.600m² tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Nguyễn Tố N đại diện theo ủy quyền của ông Lê Xuân K1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày:

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông G xuất trình chứng cứ mới là Thông báo của TAND khu vực 5 – Cà Mau về việc ông G yêu cầu ông H, bà T2 thanh toán số tiền công nợ nhưng là tranh chấp khác, không liên quan đến vụ án; Tại cấp sơ thẩm ông G trình bày CN QSDĐ cho ông K là để thế chấp nợ mua thức ăn tôm; Giữa ông G và ông K chỉ có hợp đồng chuyển nhượng, chưa sang tên; Đất chuyển nhượng ông G chưa giao, trên đất có nhà và khu mộ gia tộc ông G; Giá chuyển nhượng trong hợp đồng thể hiện 800.000.000 đồng, làm việc với cơ quan THA DS thì trình bày 3.500.000.000 đồng, tại phiên tòa sơ thẩm khai 2.000.000.000 đồng, tại phiên tòa phúc thẩm lại khai 2.600.000.000 đồng; Giữa ông K và ông G không có chứng cứ thể hiện giao nhận tiền CN QSDĐ; 03 giấy chứng nhận QSDĐ khác của ông G đã thế chấp vay Ngân hàng Nông nghiệp và số nợ hiện quá hạn; Các đầm nuôi tôm mà ông G đang đầu tư, ông G xác định nuôi lỗ; Đơn khởi kiện ông K không đề cập đến việc tách căn nhà và khu mộ giao cho ông G, đến khi tòa đề cập về việc chưa giao nhà đất thì mới thỏa thuận là ông K giao nhà đất và khu mộ cho ông G quản lý, sử dụng. Vấn đề này là để che dấu việc không giao đất.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Lê Xuân K1, tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông G và ông K.

Ông Phan Hoàng B đại diện ủy quyền cho nguyên đơn trình bày:

Ông K và ông G có thỏa thuận về việc CN QSDĐ 01 năm, nếu trả tiền thì K sẽ chuyển nhượng lại QSDĐ cho G; Ngoài QSDĐ đã chuyển nhượng cho ông K, ông G còn 03 QSDĐ và đầu tư 07 hầm nuôi tôm mà Cơ quan THA DS chưa xác minh; Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Xuân K1,

giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Nguyễn Trường G trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Lê Hoàng P – Chấp hành viên của Phòng Thi hành án Khu vực 4 – Cà Mau trình bày: Khi Cơ quan THA DS làm việc thì ông G chỉ khai có 01 tài sản nên Chấp hành viên không thể biết để xác minh các tài sản khác; 03 QSDĐ Cơ quan THA DS đã xác minh, thể hiện ông G đã thế chấp để vay Ngân hàng Nông nghiệp và hiện số nợ vay đã quá hạn; Các hầm nuôi tôm của ông G ở Năm Căn Cơ quan THA DS không thể kê biên do phần đất ông G thuê của người khác; Cơ quan THA DS đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng CN QSDĐ giữa ông K và ông G vô hiệu.

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

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tiến hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự; Các đương sự chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ theo pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của ông Lê Xuân K1, sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 145/2025/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân Khu vực 4 - Cà Mau theo hướng tuyên bố hợp đồng CN QSDĐ giữa ông Nguyễn Trường G và ông Huỳnh Văn K là vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét đơn kháng cáo của ông Lê Xuân K1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nộp trong thời hạn quy định của pháp luật. Về tố tụng, quan hệ tranh chấp, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết đã được cấp sơ thẩm xác định và thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

[2] Xét các yêu cầu kháng cáo của ông Lê Xuân K1, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Ngày 14/6/2023 ông Lê Xuân K1 và ông Nguyễn Trường G chót nợ mua bán thức ăn tôm, thuốc thủy sản với số nợ là 3.490.725.450 đồng.

Ngày 31/8/2023 ông Nguyễn Trường G lập hợp đồng CN QSDĐ cho ông Huỳnh Văn K toàn bộ diện tích đất 20.600m² với giá 800.000.000 đồng.

Trên phần đất chuyển nhượng có Khu mộ của thân tộc ông G và có căn nhà của ông G ở cùng mẹ. Đến nay gia đình ông G vẫn ở, quản lý và sử dụng phần đất đã chuyển nhượng cho ông K. QSDĐ chưa đăng ký, chuyển tên cho ông K.

[2.2] Do đó, có đủ cơ sở xác định: Thời điểm ông Nguyễn Trường G nợ tiền của ông Lê Xuân K1 là trước thời điểm ông Nguyễn Trường G CN QSDĐ cho ông Huỳnh Văn K. Trong thời gian ông G đang nợ tiền của ông K, tài sản của ông G là phần đất diện tích 20.600m² thửa số 281, 296, tờ bản đồ số 05 tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp T, xã L, tỉnh Cà Mau), ông G lại chuyển nhượng cho ông K. Xét việc CN QSDĐ giữa ông G và ông K là giả tạo bởi lẽ:

[2.2.1] Ngày 24/4/2024 TAND huyện Cái Nước ra Quyết định công nhận thỏa thuận với nội dung ông G phải trả cho ông K1 số nợ là 3.490.725.450 đồng.

Ngày 01/7/2024 Chấp hành viên của cơ quan THA DS làm việc với ông G v/v thanh toán nợ cho ông K1, nội dung:

“... Chấp hành viên đề nghị ông Nguyễn Trường G kê khai tài sản, thu nhập thì ông G kê khai tài sản như sau: Ngày 22/11/2013 tôi được cha là Nguyễn Văn N2 để lại thừa kế quyền sử dụng đất với diện tích 20.600m², thửa số 281, 296, tờ bản đồ số 5, đất tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau, giấy chứng nhận QSDĐ số A 119351 do UBND huyện C cấp ngày 16/6/1990. Nhưng đến ngày 31/8/2023 tôi chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho ông Huỳnh Văn K, địa chỉ ấp B, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau (có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực tại Văn phòng C1), giấy chứng nhận QSDĐ hiện ông K đang giữ. Lý do đến nay chưa chuyển tên quyền sử dụng đất là trước đây tôi có thiếu tiền ông K hơn 3 tỷ đồng, do không có khả năng để thanh toán tôi phải chuyển nhượng đất cho ông K để trả nợ, do phần đất này của ông, bà để lại nên tôi và ông K thỏa thuận nếu trong thời hạn 1 năm kể từ ngày chuyển nhượng mà tôi có tiền để trả nợ cho ông K xong thì ông K sẽ chuyển nhượng đất lại cho tôi và hủy hợp đồng chuyển nhượng, nếu hết thời hạn 1 năm mà tôi không thanh toán xong nợ thì ông K sẽ thực hiện chuyển tên quyền sử dụng đất. Ngoài ra thì không kê khai tài sản nào khác...” (bút lục 161).

Ngày 19/7/2024 Chấp hành viên của cơ quan Thi hành án làm việc với ông K v/v kê biên QSDĐ để thi hành án cho ông K1, ông K trình bày: “Ngày 31/8/2023 tôi và ông G có hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ diện tích đất 20.600m² đối với QSDĐ nêu trên và có HĐ chuyển nhượng được Văn phòng C1 chức thực, giấy chứng nhận QSDĐ hiện tôi đang giữ nhưng chưa thực hiện chuyển tên QSD vì do trước đây ông G có giao dịch mua thức ăn, thuốc đầu tư nuôi tôm công nghiệp thiếu nợ tôi không có khả năng thanh toán và 2 bên thỏa thuận ông G chuyển nhượng đất cho tôi để khấu trừ nợ và thống nhất quy định trong thời hạn 1 năm kể từ ngày 31/8/2023 mà ông G trả hết nợ cho tôi 3.500.000.000 đồng thì sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, còn nếu hết thời hạn 30/8/2024 mà ông G không trả nợ được thì sẽ thực hiện thủ tục sang tên QSDĐ cho tôi...” (bút lục 163)

[2.2.2] Việc CN QSDĐ giữa ông G và ông K chỉ là ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng, từ ngày 31/8/2023 đến nay vẫn không làm thủ tục đăng ký với cơ quan chức năng để chuyển tên cho ông K. Bên cạnh đó, nhà và đất hiện gia đình ông đang vẫn đang quản lý, sử dụng. Trên phần đất chuyển nhượng còn có khu mộ của gia tộc ông G, khi chuyển nhượng thì đôi bên không đặt ra vấn đề căn nhà và khu mộ.

[2.3] Ngoài ra, ông G cho rằng ông còn 03 quyền sử dụng đất nhưng qua các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ cho thấy 03 quyền sử dụng đất ông G đã thế chấp tại Ngân hàng N4 để vay nợ và hiện số nợ vay đã quá hạn, theo Công văn số 240/NHNo-CN ngày 11//2025 của Ngân hàng N4 chi nhánh C2 (bút lục 209)

[2.4] Bên cạnh đó, ông G còn trình bày ông có thuê đất để nuôi tôm công nghiệp, giá trị hơn 5 tỷ đồng nhưng việc nuôi tôm như trình bày của ông G là ông thuê đất của người khác và tại phiên tòa phúc thẩm ông G cũng xác định ông nuôi

tôm không hiệu quả, hiện khu đất ông thuê để nuôi tôm đang làm thủ tục giải phóng mặt bằng để phục vụ làm đường cao tốc Cà Mau – Đất Mũi.

[3] Từ những căn cứ nêu trên cho thấy việc ông Nguyễn Trường G CN QSDĐ cho ông Huỳnh Văn K là không có thật, mà nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho người thứ ba là ông Lê Xuân K1, nên theo quy định tại khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự thì giao dịch này là vô hiệu. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn K, tuyên bố công nhận Hợp đồng CN QSDĐ giữa ông Huỳnh Văn K và ông Nguyễn Trường G là chưa phù hợp. Do đó, cấp phúc thẩm sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm, tuyên bố hợp đồng CN QSDĐ giữa ông Huỳnh Văn K và ông Nguyễn Trường G là vô hiệu.

[4] Hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Trả lại cho nhau những gì đã nhận.

Về phần đất: Do ông G chưa giao đất cho ông K nên không buộc ông K hoàn trả đất.

Về số tiền chuyển nhượng: Do ông K, ông G không có chứng cứ thể hiện việc giao nhận tiền cụ thể và do ông K, ông G trình bày số tiền chuyển nhượng không trùng khớp: Tại Hợp đồng thể hiện 800.000.000 đồng, tại phiên tòa sơ thẩm trình bày 2.000.000.000 đồng, tại phiên tòa phúc thẩm trình bày 2.200.000.000 đồng, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để xem xét. Nếu sau này ông G và ông K không thống nhất số tiền ông K phải hoàn trả cho ông G, thì ông G được quyền khởi kiện thành vụ án khác.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông G là bị đơn và ông B là đại diện uỷ quyền của ông K trình bày ông K có đầu tư hầm nuôi tôm trên đất của ông G. Do tại cấp sơ thẩm các bên không trình bày và yêu cầu gì về việc ông K có đầu tư hầm nuôi tôm trên đất ông G, nên cấp sơ thẩm không đề cập giải quyết vì vậy cấp phúc thẩm không có cơ sở xem xét, sau này nếu giữa ông K và ông G không thỏa thuận được về việc ông K đầu tư hầm nuôi tôm trên đất ông G, sẽ được giải quyết bằng vụ án khác (nếu có yêu cầu).

[6] Do hợp đồng vô hiệu, nên buộc ông K phải trả giấy CN QSDĐ cho ông G

[7] Về lỗi trong việc CN QSDĐ: Xét ông G và ông K đều có lỗi trong việc chuyển nhượng QSDĐ nên trên, nên không phát sinh việc bồi thường.

[8] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

[9] Chi phí tố tụng, ông G và ông K mỗi người phải chịu ½.

Lệ phí đo đạc là 14.271.000 đồng, chi phí định giá 19.116.000 đồng, tổng cộng 33.387.000 đồng. Do chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Xuân K1, nên nguyên đơn là ông K và bị đơn là ông G phải cùng chịu toàn bộ chi phí. Ông K đã nộp xong, nên ông G phải hoàn lại ½ cho ông K số tiền là 16.693.500 đồng.

[10] Án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông K phải chịu 300.000 đồng. Ông K1 và ông G không phải chịu.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông K1 không phải chịu, đã dự nộp được nhận lại.

[11] 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 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 án phí, lệ phí Tòa án.

Áp dụng Khoản 2 Điều 124 Bộ luật dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của ông Lê Xuân K1.

Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 145/2025/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn K về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C1 chứng thực số 2856 ngày 31/8/2023 giữa ông Huỳnh Văn K với ông Nguyễn Trường G đối với phần đất diện tích 20.600m² thửa số 281, 296, tờ bản đồ số 05 tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp T, xã L, tỉnh Cà Mau).

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Xuân K1 về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C1 chứng thực số 2856 ngày 31/8/2023 giữa ông Huỳnh Văn K với ông Nguyễn Trường G đối với phần đất diện tích 20.600m² thửa số 281, 296, tờ bản đồ số 05 tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp T, xã L, tỉnh Cà Mau), là vô hiệu.

Buộc ông Huỳnh Văn K hoàn trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 119351 do UBND huyện C, tỉnh Cà Mau cấp ngày 16/6/1990 cho ông Nguyễn Trường G.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Trường G phải hoàn trả cho ông Huỳnh Văn K số tiền 16.693.500 đồng (Mười sáu triệu sáu trăm chín mươi ba ngàn năm trăm đồng).

Kể từ ngày người có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên thì hàng tháng phải chịu lãi suất chậm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thanh toán.

3. Án phí dân sự

- Án phí sơ thẩm:

Ông Huỳnh Văn K phải chịu 300.000 đồng. Ngày 10/8/2024 ông K đã dự nộp tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0013701 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước, được chuyển thu.

Ông Lê Xuân K1 không phải chịu. Ngày 21/11/2024 ông Võ Văn N3 (nộp thay cho ông Lê Xuân K1) đã dự nộp tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0018907 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước, được nhận lại.

- Án phí phúc thẩm: Ông Lê Xuân K1 không phải chịu. Ngày 02/10/2025 ông K1 đã dự nộp 300.000 đồng, theo biên lai số 0000840 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau, được nhận lại.

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.

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, 7a, 7b 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Bùi Anh Tuấn

Châu Minh Nguyệt

Đỗ Cao Khánh

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**

Đỗ Cao Khánh

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Bùi Anh Tuấn

Châu Minh Nguyệt

Đỗ Cao Khánh

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**

Đỗ Cao Khánh