

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 312/2026/DS-PT

Ngày 09 – 4 – 2026

V/v tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất
vô hiệu, đòi lại tài sản là 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: Ông Nguyễn Thành Lập

Các Thẩm phán: Bà Tiêu Hồng Phụng

Ông Trương Thanh Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn - 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 09 tháng 4 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: 73/2026/TLPT-DS ngày 24 tháng 02 năm 2026 về việc: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2026/DS-ST ngày 16 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 225/2026/QĐ-PT ngày 10 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1935 (Vắng mặt);

Căn cước công dân số: 096135001457 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 01/11/2022.

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

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị H: Ông Phan Hoàng B, sinh năm 1959; địa chỉ cư trú: Số G, đường H, khóm F, phường T, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- Bị đơn:

1. Bà Bùi Thị L, sinh năm 1984 (có mặt);

Căn cước số: 096184004086 do Bộ C3 cấp ngày 09/4/2025.

2. Ông Trần Thanh N, sinh năm 1978 (có mặt);

Căn cước công dân số: 096078005462 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 12/8/2021.

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

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

1. Ông Bùi Văn L1, sinh năm 1978 (Vắng mặt);

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

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của ông Bùi Văn L1: Chị Bùi Thị T, sinh năm 1995; địa chỉ cư trú: Ấp C, xã T, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

2. Ông Phan Văn T1, sinh năm 1972 (Vắng mặt);

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

3. Bà Phan Thị B1, sinh năm 1964 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp K, xã V, tỉnh An Giang.

4. Bà Phan Thị Đ, sinh năm 1965 (Vắng mặt);

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

5. Bà Phan Thị T2, sinh năm 1962 (Vắng mặt);

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

6. Bà Phan Thị Đ1, sinh năm 1951 (Vắng mặt);

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

7. Ông Phan Văn H1, sinh năm 1953 (Vắng mặt).

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

8. Ông Võ Văn V, sinh năm 1975 (Vắng mặt);

9. Bà Lê Ngọc G, sinh năm 1972 (Vắng mặt);

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

10. Ông Bùi Văn C, sinh năm 1955 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau.

11. Chị Phan Thị Bé N1, sinh năm 1998 (Vắng mặt);

12. Anh Nguyễn Văn T3 (Vắng mặt);

Cùng cư trú: Ấp A, xã K, tỉnh Cà Mau

13. Bà Phạm Thị K, sinh năm 1980 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã H, tỉnh Cà Mau

14. Anh Phan Văn K1, sinh năm 2007 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã H, tỉnh Cà Mau.

15. Bà Trịnh Thị Đ2, sinh năm 1960 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp C, xã L, tỉnh Cà Mau

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị H, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị H và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện của bà Nguyễn Thị H trình bày:

Bà Nguyễn Thị H và ông Phan Văn T4, sinh năm 1935 (chết ngày 26/6/1996) có 8 người con chung: Ông Phan Văn H1, ông Phan Văn C1 (chết), bà Phan Thị Đ1,

bà Phan Thị T2, bà Phan Thị Đ, bà Phan Thị B1, ông Phan Văn T1, ông Phan Văn Đ3 (đã chết).

Bà H và ông T4 có tạo lập được phần đất diện tích 28.620m² thuộc thửa 0352, 0431, tờ bản đồ số 12, được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận vào ngày 24/4/1994, đất tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay là xã T, tỉnh Cà Mau). Sau khi ông T4 chết, phần đất nêu trên do bà H và ông Phan Văn Đ3 canh tác. Sau khi ông Phan Văn Đ3 chết vào năm 2022 thì bà Bùi Thị L và ông Trần Thanh N vô canh tác phần đất của bà H. Bà H đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xin phô tô sao y hồ sơ cấp quyền sử dụng đất của ông Phan Văn T4 thì phát hiện ông Phan Văn Đ3 đã lập Biên bản họp gia đình ngày 02/7/2015 để chuyển quyền sử dụng đất từ ông Phan Văn T4 qua tên ông Phan Văn Đ3, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T chỉnh lý biên động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Phan Văn T4 qua ông Phan Văn Đ3 ngày 12/8/2015.

Ngày 10/12/2019, ông Phan Văn Đ3 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông Bùi Văn L1, ông L1 đã được chỉnh lý biên động đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 30/5/2020, ông Bùi Văn L1 làm giấy tay chuyển nhượng lại toàn bộ phần đất nêu trên cho bà Bùi Thị L và ông Trần Thanh N.

Bà H xác định Biên bản họp gia đình lập ngày 02/7/2015 là không đúng, trái quy định của pháp luật. Lý do bà H có 8 người con, đã chết 2 người, còn lại 6 người nhưng trong biên bản họp gia đình trên chỉ có 2 người ký tên còn lại 04 người không ký, nhưng chính quyền địa phương lại ký xác nhận không đúng theo trình tự thủ tục quy định của pháp luật; đồng thời, bà H xác định bà không có tham gia cuộc họp gia đình ngày 02/7/2015 và không có ký hay lăn tay trong biên bản. Do đó, bà H khởi kiện yêu cầu:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn Đ3 với ông Bùi Văn L1 do Ủy ban nhân dân xã P chứng thực số 99 ngày 10/12/2019 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn L1 với bà Bùi Thị L và ông Trần Thanh N lập ngày 30/5/2020 vô hiệu;

Buộc bà Bùi Thị L và ông Trần Thanh N di dời nhà cửa và vật kiến trúc đi nơi khác để trả lại cho bà H diện tích 28.620m² thuộc thửa 352, 431, được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận vào ngày 24/4/1994 do ông Phan Văn T4 đứng tên quyền sử dụng đất.

- Theo bà Bùi Thị L và ông Trần Thanh N trình bày:

Ngày 30/5/2020, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Bùi Văn L1 phần đất có diện tích 28.620m² thuộc thửa 352, 0431, được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/4/1994 cho ông Phan Văn T4 đứng tên, đất tọa lạc ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau; giá chuyển nhượng 35 lượng vàng 24k (ghi trong hợp đồng là 14 lượng 4 chỉ vàng 24k). Theo tờ sang nhượng đất ngày 30/5/2020 al chỉ sang nhượng một phần, phần diện tích còn lại là tặng cho để sau này không phải đóng thuế, nhưng thực tế là chuyển nhượng toàn bộ phần đất. Vợ chồng ông bà đã giao đủ số vàng chuyển nhượng cho ông L1, hai bên chỉ lập giấy tay chuyển nhượng, vợ chồng bà quản lý sử dụng đất từ thời điểm chuyển nhượng

đến nay và đã cất nhà trồng cây trên đất. Việc vợ chồng bà quản lý canh tác đất, bà H và các con bà H đều biết nhưng không ai có ý kiến gì. Thời điểm này vợ chồng ông bà người trực tiếp nuôi dưỡng bà H, đến khoảng năm 2022 ông Đ3 chết thì các bên phát sinh mâu thuẫn, bà H không ở chung với vợ chồng ông bà nữa. Việc bà H để lại thừa kế cho ông Đ3 như thế nào thì vợ chồng ông bà không biết; ông bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà H thì ông bà yêu cầu ông L1 phải trả lại số vàng mà ông L1 đã nhận của vợ chồng ông bà.

- Theo ông Phan Văn H1 trình bày:

Trước đây mẹ ông (bà Nguyễn Thị H) có tặng cho ông Đ3 05 công đất (chỉ bằng lời nói), sau khi cha ông chết thì anh em ông không có phân chia đất, ông không có ký biên bản họp gia đình để lại đất cho ông Đ3. Việc ông Đ3 chuyển nhượng phần đất cho ông Bùi Văn L2 như thế nào thì ông không biết. Ông Đ3 là con trai út nên ở với mẹ ông, sau khi ông Đ3 đi làm ăn thì mẹ ông có kêu ông Bùi Văn L1 về ở chung với mẹ ông, mẹ ông cho 05 công đất ruộng nhưng với điều kiện là khi mẹ ông bệnh thì chuyển nhượng để lo cho mẹ ông, nhưng khi mẹ ông còn sống mà ông L1 đã chuyển nhượng 05 công đất cho người khác. Trong vụ án này ông không có yêu cầu gì. Do điều kiện đi lại khó khăn, nên đề nghị Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông ở các phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm (nếu có).

- Theo bà Phan Thị Đ trình bày:

Cha mẹ bà có các người con như bà H trình bày là đúng. Sau khi cha bà chết không có để lại di chúc, phần đất tranh chấp là di sản của cha bà chết để lại chưa phân chia đất cho các con, bà không có ký tên vào biên bản họp gia đình ngày 02/7/2015 về việc giao thừa kế quyền sử dụng đất cho ông Đ3. Ông Đ3 là con trai út ở chung với bà H và nuôi bà H đến khi ông Đ3 chết.

- Theo bà Phan Thị T2 trình bày:

Cha mẹ bà có các người con như bà H trình bày là đúng, sau khi cha bà chết không có để lại di chúc, phần đất tranh chấp là di sản của cha bà chết để lại chưa phân chia, bà không có ký vào biên bản họp gia đình ngày 02/7/2015 về việc giao thừa kế quyền sử dụng đất cho ông Đ3. Ông Đ3 là con trai út ở chung với bà H và nuôi bà H đến khi ông Đ3 chết. Khi cha bà còn sống thì cha mẹ bà chưa phân chia đất cho các con, bà thống nhất ý kiến trình bày của bà H, không có ý kiến gì khác. Do điều kiện đi lại khó khăn bà đề nghị Tòa án tiến hành các thủ tục tố tụng vắng mặt, bà đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt ở các phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm (nếu có).

- Theo bà Phan Thị B1 trình bày:

Cha mẹ bà có các người con như bà H trình bày là đúng, sau khi cha bà chết không có để lại di chúc, phần đất tranh chấp là di sản của cha bà chết để lại chưa phân chia, bà không có ký vào biên bản họp gia đình ngày 02/7/2015 về việc giao thừa kế quyền sử dụng đất cho ông Đ3. Việc ông Đ3 lập biên bản họp gia đình về việc giao thừa kế quyền sử dụng đất ngày 02/7/2015 bà không biết, bà không có ký vào biên bản họp gia đình, bà thống nhất với ý kiến trình bày của bà H, trong vụ án này bà không yêu cầu chia thừa kế, do điều kiện đi lại khó khăn bà đề nghị Tòa án

tiến hành các thủ tục tố tụng vắng mặt, đề nghị Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ở các phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm (nếu có).

- Theo ông Bùi Văn L1 trình bày:

Vào ngày 10/12/2019, ông có nhận chuyển nhượng của ông Phan Văn Đ3 (là cậu ruột của ông) phần đất diện tích 28.620m² tại Ấp T, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay xã T, tỉnh Cà Mau). Phần đất này ông nhận chuyển nhượng của ông Đ3 nhiều lần, khi chuyển nhượng chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không có làm giấy tờ.

Lần thứ nhất, thời điểm còn canh tác trồng lúa hơn 20 năm ông Đ3 hay là ông N2 chuyển nhượng cho ông Bùi Văn C diện tích 07 công tầm lớn giá chuyển nhượng khoảng 3,2 chỉ vàng 24k/công phần đất nằm ở hậu đất. Ông C quản lý, sử dụng chỉ vài năm, sau đó ông C cầm cố cho ông Võ Văn V gần 20 năm hiện tại ông V đang canh tác đến nay, phần đất này thì ông C tặng cho ông.

Lần thứ hai, khoảng năm 2017 ông Đ3 chuyển nhượng cho ông diện tích 04 công tầm lớn, giá chuyển nhượng mỗi công bằng 7,5 chỉ vàng 24k.

Lần thứ ba, năm 2019 ông Đ3 chuyển nhượng cho ông hết phần đất còn lại, giá chuyển nhượng mỗi công bằng 01 lượng vàng 24k.

Sau khi chuyển nhượng hết phần đất thì ông và ông Đ3 lập hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/12/2019 và sau đó ông làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất qua ông đứng tên. Sau đó ông chuyển nhượng lại cho anh Trần Thanh N, chị Bùi Thị L toàn bộ diện tích đất 28.620m², giá chuyển nhượng 35 lượng vàng 24k, hai bên có lập giấy tay chuyển nhượng ngày 30/5/2020 al, đến nay chưa chuyển tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh N và chị L.

Trước đây thời điểm ông Đ3 còn sống chưa chuyển nhượng hết đất cho ông thì bà H ở với ông Đ3; sau khi ông Đ3 chuyển nhượng hết đất cho ông thì bà H ở với ông. Thời điểm sau này ông đi làm ăn xa và chuyển nhượng đất lại cho chị L, anh N thì bà H sống với chị L, N một thời gian. Hiện tại bà H ở riêng nhưng vẫn cất nhà trên phần đất của ông nhận chuyển nhượng của ông Đ3.

- Theo ông Võ Văn V trình bày:

Phần đất ông đang quản lý sử dụng diện tích khoảng 06 công tầm lớn và khẩu địa là ông nhận cầm cố của ông Bùi Văn C và bà Phan Thị Đ1, bà Nguyễn Thị H vào ngày 05/6/2005. Ông C, bà Đ1 cầm cố 01 lượng vàng 24k; bà H cầm cố 02 chỉ vàng 24k, có làm giấy cầm cố đất. Sau đó đến năm 2018 làm giấy cầm cố lại phần đất cầm cố năm 2005, giá cầm cố 3,2 lượng vàng 24k, số vàng ông đưa cho ông Bùi Văn C và ông Bùi Văn L1, ông quản lý sử dụng phần đất này từ khi cầm cố năm 2005 đến nay. Trong vụ án này ông không có yêu cầu gì, ông và ông C, ông L1 tự thỏa thuận. Do điều kiện đi lại khó khăn, ông đề nghị Tòa án tiến hành các thủ tục tố tụng và xét xử vắng mặt ở các phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm (nếu có).

- Theo bà Phan Thị Đ1 Trình bày:

Thời điểm cha bà còn sống có phân chia đất cho các con, cụ thể: Phân chia cho ông Phan Văn H1 02 công, cho ông Phan Văn T1 05 công, cho ông Phan Văn C1 02 công. Quá trình sử dụng thì ông H1 tặng cho con Phan Văn B2 (hiện đã chết) chuyển nhượng lại cho Bùi Vũ L2 giá chuyển nhượng 1,5 lượng vàng 24k do chị Phan Thị Bé N1 (con ông T1) nhận dùm có làm giấy nhận vàng.

Phần đất ông Phan Văn T1 được cho đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà thời điểm chuyển nhượng trên 20 năm, giá chuyển nhượng 3 chỉ/công và sau đó vợ chồng bà đã cầm cố cho ông Võ Văn V canh tác đến nay. Trước đây bà H có cầm cố cho ông Vũ K2 địa 01 công giá 02 chỉ vàng 24k, bà H có nói vợ chồng bà trả 02 chỉ vàng 24k thì cho luôn khẩu địa đã cầm cố.

Cùng thời điểm ông B2 chuyển nhượng đất cho anh L2 thì bà H chuyển nhượng cho ông L2 01 công đất, bà Đ chuyển nhượng cho ông L2 01 công đất, giá chuyển nhượng bà không nhớ. Phần đất còn lại khoảng 12 công thì ông Đ3 đã chuyển nhượng lại hết cho ông L2. Do điều kiện đi lại khó khăn đề nghị Toà án xét xử vắng mặt ở các phiên toà sơ thẩm và phúc thẩm (nếu có).

- Theo ông Bùi Văn C trình bày:

Thông nhất ý kiến trình bày của bà Đ1 và đề nghị Toà án xét xử vắng mặt ở các phiên toà sơ thẩm và phúc thẩm (nếu có).

- Theo chị Phan Thị Bé N1 trình bày:

Thời điểm ông B2 còn sống, ông B2 có nhờ chị nhận của ông L2 05 chỉ vàng 24k và khoảng tiền chị không nhớ chính xác là tiền chuyển nhượng đất, chị có ký biên nhận, sau khi nhận tiền vàng, chị đã giao lại cho anh B2.

- Theo bà Phạm Thị K trình bày:

Năm 2007 bà chung sống với ông Phan Văn Đ3 có đăng ký kết hôn, bà và ông Đ3 có một người con là Phan Minh K3.

Tại biên bản ghi lời khai của bà ngày 27/10/2025 bà có trình bày trước đây bà Nguyễn Thị H có cầm cố cho cháu nội là anh Phan Văn B2 (con ông Phan Văn H1) 05 công đất ruộng giá 15.000.000 đồng, bà H kêu vợ chồng bà về ở và cho 05 công đất cầm cố cho anh B2 nhưng phải trả tiền cố 15.000.000 đồng, bà thay đổi lời khai không có việc bà xuất ra 15.000.000 đồng để trả ông B2 lấy lại phần đất bà H cầm cố cho ông B2. Trong vụ án này bà không có yêu cầu gì, bà đồng ý với ý kiến của bà H, buộc ông N, bà L trả cho bà H phần đất tranh chấp. Lý do bà thay đổi lời khai là do bà nhớ nhầm. Bà xác định hiện tại giữa bà với ông Đ3 không có tài sản chung nào.

- Theo bà Trịnh Thị Đ2 trình bày:

Bà là vợ của ông Phan Văn C1 (ông C1 chết năm 2015). Trước đây bà và ông C1 chung sống với cụ H, cụ T4; cụ H, cụ T4 có cho vợ chồng bà mượn 03 công đất ruộng canh tác chưa được cấp quyền sử dụng đất, canh tác khoảng 10 năm thì giữa bà và ông C1 phát sinh mâu thuẫn không còn sống chung, bà không còn canh tác đất và trả lại cho cụ T4, cụ H. Ông C1 có chuyển nhượng phần đất này cho vợ chồng bà Phan Thị Đ1 hay không thì bà không biết. Trong vụ án này bà không có yêu cầu gì, trường hợp Toà án đưa bà vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì bà xin vắng mặt quá trình giải quyết vụ án từ sơ thẩm đến phúc thẩm (nếu có).

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2026/DS-ST ngày 16 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn Đ3 với ông Bùi Văn L1 ngày 10/12/2019 do Ủy ban nhân dân xã P chứng thực số 99 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn L1 với bà Bùi Thị L và ông Trần Thanh N lập ngày 30/5/2020 vô hiệu và buộc bà Bùi Thị L, ông Trần Thanh N di dời nhà cửa và vật kiến trúc đi nơi khác để trả lại cho bà Nguyễn H diện tích 28,620 m² (theo đo đạc thực tế diện tích 32.482,7m²) thuộc thửa 0352 - 0431, được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận vào ngày 24/4/1994, do ông Phan Văn T4 đứng tên quyền sử dụng đất tọa lạc ấp T, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 29/01/2026, bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Tuyên vô hiệu tất cả các thủ tục giấy tờ và chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất từ ông Phan Văn T4 qua ông Phan Văn Đ3 và tuyên vô hiệu hoặc huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Phan Văn Đ3 với ông Bùi Văn L1, tuyên vô hiệu giấy sang nhượng đất bằng giấy tay ngày 30/5/2020 từ ông L1 cho bà Bùi Thị L, ông Trần Thanh N và buộc bà Bùi Thị L, ông Trần Thanh N phải trả lại cho bà diện tích 32.482,7m² để bà quản lý sử dụng và phân chia thừa kế cho các con của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của bà Nguyễn Thị H giữ nguyên kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên toà:

Ông B phát biểu: Nguồn gốc đất là do ông T4 và bà H khai phá, ông T4 chết không để lại di chúc. Ông T4 và bà H có 08 người con (hiện chết 02, còn 06), biên bản họp gia đình ngày 02/7/2015 không có đủ các con của ông T4 và bà H dự. Bà H không có ký tên hay lãn tay trong biên bản, Kết luận giám định xác định không đủ cơ sở kết luận dấu lãn tay trong biên bản là của bà H. Thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất từ ông T4 qua ông Đ3, ông Đ3 chuyển nhượng cho ông L1, ông L1 chuyển nhượng cho bà L và ông N là không hợp pháp. Do đó, yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà H, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H.

Bà L phát biểu: Phần đất do vợ chồng bà nhận chuyển nhượng từ ông L1 chứ không phải ông Đ3, giá chuyển nhượng bằng 35 lượng vàng 24k. Vợ chồng cũng trực tiếp nuôi dưỡng bà H, bà H cũng biết việc vợ chồng bà chuyển nhượng và canh tác đất. Do đó, yêu cầu không chấp nhận kháng cáo của bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông N phát biểu: Thống nhất với ý kiến tranh luận của bà L.

Bà T phát biểu: Phần đất là của ông L1 chuyển nhượng cho bà L và ông N, nếu theo giấy tay sang nhượng ghi diện tích chuyển nhượng 13.600m² thì diện tích còn lại cũng là của ông L1 chứ không phải của bà H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án, của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. 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 bà Nguyễn Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị H, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích 32.482,7m² (theo đo đạc chính lý thửa đất số 91, 108, 122, 130 tờ bản đồ số 8 chính lý năm 2023, trong đó có thửa số 4 diện tích 4,7m² chưa thống nhất ranh đất với ông Ngô Văn L3 và thửa 5 diện tích 33,4m² chưa thống nhất ranh đất với ông Lê Chiến C2, nhưng chưa có phát sinh tranh chấp), thuộc thửa số 352, 431 tờ bản đồ số 12 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Phan Văn T4 ngày 24/4/1994. Đến ngày 12/8/2015, ông Phan Văn Đ3 được thừa kế chính lý sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đến ngày 10/12/2019 ông Đ3 chuyển nhượng cho ông Bùi Văn L1, ông L1 được chính lý sang tên quyền sử dụng đất ngày 18/12/2019; đến ngày 30/5/2020 anh L1 chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà Bùi Thị L và ông Trần Thanh N. Bà H cho rằng việc ông Đ3 thừa kế quyền sử dụng đất là không đúng quy định pháp luật, nên yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ3 với ông L1 ngày 10/12/2019 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L1 với bà L và ông N lập ngày 30/5/2020 vô hiệu. Buộc bà L và ông N di dời nhà cửa và vật kiến trúc đi nơi khác để trả lại cho bà H diện tích 28.620m² thuộc thửa 0352, 0431 (theo đo đạc thực tế diện tích 32.482,7m²) được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận vào ngày 24/4/1994 do ông Phan Văn T4 đứng tên quyền sử dụng đất tại ấp T, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay xã T, tỉnh Cà Mau). Ông L1, ông N và bà L không đồng ý yêu cầu của bà H.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của bà H thấy rằng:

[2.1] Theo bà H xác định, thời điểm ông T4 còn sống cũng như sau khi ông T4 chết thì chưa phân chia đất cho các con; sau khi ông T4 chết, bà H và các con không có tham dự họp gia đình để lại thừa kế cho ông Đ3, việc ông Đ3 lập biên bản họp gia đình phân chia di sản thừa kế là không đúng quy định. Bà L và ông N cho rằng thời điểm khi chuyển nhượng đất và canh tác đất đến thời gian tranh chấp thì cụ H biết và không có ý kiến, còn việc ông Đ3 nhận thừa kế như thế nào thì bà L và ông N không biết.

[2.2] Đối với bà Đ1 là con của ông T4, bà H xác định khi ông T4 còn sống thì đã phân chia đất cho các con, cụ thể: Cho ông H1 02 công đất, ông H1 không sử dụng cho lại con ông H1 là anh Phan Văn B2, anh B2 sau đó chuyển nhượng lại cho ông L1; Cho ông Phan Văn T1 05 công đất; cho ông Phan Văn C1 02 công đất. Ông C1, ông T1 chuyển nhượng lại cho bà Đ1 và ông C, sau đó ông C cầm cố cho ông V hơn 20 năm, hiện tại ông V vẫn đang quản lý sử dụng đất; Bà H chuyển nhượng cho anh L1 01 công đất; bà Đ chuyển nhượng cho anh L1 01 công đất; phần đất còn lại ông Đ3 chuyển nhượng lại hết cho anh L1.

[2.3] Hiện tại ông Đ3, ông C1 và ông B2 đã chết; bà H, bà Đ, ông H1, bà T2, bà B1 không thừa nhận có việc thời điểm ông T4 còn sống phân chia đất cho các con. Bà H xác định không có việc phân chia đất cho các con, chỉ cho mượn canh tác. Tuy nhiên, các bên chỉ trình bày bằng lời nói, không có giấy tờ chứng minh cho lời trình bày của mình.

[3] Xét hồ sơ thủ tục thừa kế của ông Phan Văn Đ3, thấy rằng: Tại biên bản họp gia đình ngày 02/7/2015 về việc giao thừa kế quyền sử dụng đất chỉ thể hiện có bà Nguyễn Thị H, bà Phan Thị Đ1, bà Phan Thị Đ và ông Phan Văn Đ3 tham gia, có ký tên và lấn tay. Đối với bà H, bà Đ thì không thừa nhận có tham gia họp gia đình phân chia thừa kế (nhưng tại biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 29/9/2025 ông B là người đại diện của bà H trình bày đối với văn bản phân chia thừa kế chỉ có bà H điếm chỉ; bà Đ1, bà Đ có tên nhưng không ký); bà Đ1 thừa nhận có tham gia họp gia đình phân chia thừa kế để lại đất cho ông Đ3. Theo Kết luận giám định số 707/KL-KTHS ngày 19/11/2025 kết luận: Dấu vân tay mang họ tên Nguyễn Thị H trên mẫu cần giám định (ký hiệu A) bị mờ nhoè và ít có đặc điểm riêng nên không đủ yếu tố giám định truy nguyên. Nhưng xét thấy hàng thừa kế thứ nhất của ông T4 còn có 04 người con không tham gia biên bản họp gia đình ngày 02/7/2015, nên việc ông Đ3 được chỉnh lý đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông T4 do được nhận thừa kế là chưa đúng quy định.

[4] Tuy nhiên, sau khi ông Đ3 được chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất thì ông Đ3 đã thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng N3 – Chi nhánh huyện T để vay vốn ngân hàng từ ngày 18/8/2015 và xoá thế chấp ngày 02/12/2019. Đến ngày 10/12/2019, ông Đ3 chuyển nhượng phần đất lại cho ông Bùi Văn L1, ông L1 được chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất ngày 18/12/2019. Ông L1 là cháu ngoại của bà H, khi ông L1 nhận chuyển nhượng phần đất từ ông Đ3 và quản lý sử dụng đất thì bà H vẫn sinh sống trên phần đất, bà H cũng có thời gian sống chung với ông L1, nhưng bà H cũng không có ý kiến gì. Việc ông L1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Đ3 là ngay tình và thủ tục chuyển nhượng thực hiện đúng quy định pháp luật; mặc dù thủ tục thừa kế cho ông Đ3 chưa đúng quy định nhưng ông L1 nhận chuyển nhượng ngay tình nên được pháp luật bảo vệ, theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật dân sự thì giao dịch chuyển nhượng giữa ông L1 với ông Đ3 không bị vô hiệu. Do đó, bà H cũng không có quyền đòi lại tài sản từ ông L1, theo quy định tại khoản 3 Điều 133 của Bộ luật dân sự.

[5] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L1 với bà L và ông N ngày 30/5/2020, xét thấy: Do phần đất ông L1 chuyển nhượng từ ông Đ3 là ngay tình, được pháp luật bảo vệ, nên ông L1 có quyền chuyển nhượng lại cho bà L và ông N. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L1 với bà L và ông N chưa thực hiện đúng quy định về hình thức, tài sản chưa đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nhưng hợp đồng đã được các bên thực hiện; bà L và ông N đã thanh toán xong số vàng chuyển nhượng cho ông L1, ông L1 đã giao đất cho bà L và ông N quản lý sử dụng, hiện nay giữa ông L1 với bà L và ông N không có tranh chấp với nhau về hợp đồng. Do đó, việc bà H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L1 với bà L và ông N vô hiệu, buộc bà L và ông N trả lại phần đất là không có cơ sở để chấp nhận.

[6] Từ nhận định trên, xét thấy bản án sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H là có căn cứ. Do đó, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo bà Nguyễn Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm bà Nguyễn Thị H được miễn chịu án phí (được miễn dự nộp).

[8] 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 án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo bà Nguyễn Thị H.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2026/DS-ST ngày 16 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cà Mau.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bà Nguyễn Thị H về việc: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn Đ3 với ông Bùi Văn L1 do Ủy ban nhân dân xã P chứng thực số 99 ngày 10/12/2019 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn L1 với bà Bùi Thị L, ông Trần Thanh N lập ngày 30/5/2020 vô hiệu và buộc bà Bùi Thị L, ông Trần Thanh N di dời nhà cửa và vật kiến trúc đi nơi khác để trả lại cho bà Nguyễn Hoa P đất diện tích 28.620 m² (theo đo đạc thực tế diện tích 32.482,7m²) thuộc thửa 0352, 0431 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/4/1994 cho ông Phan Văn T4 đứng tên, đất tọa lạc ấp T, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau).

(Kèm theo Mạnh đo đạc chính lý thửa đất ngày 05/8/2025 của Công ty TNHH MTV T5)

- Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng số tiền 15.323.500 đồng, bà H phải chịu (bà H đã nộp xong).

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà H được miễn chịu án phí (Bà H đã được miễn dự nộp).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà H được miễn chịu án phí (Bà H đã được miễn dự nộp).

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 thoả 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.

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 Thành Lập