

Bản án số: 375/2026/DS-PT

Ngày: 22 - 5 - 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 Nguyễn Thị Hiền

**Các Thẩm phán:**

Ông Trương Thanh Dũng

Bà Tăng Trần Quỳnh Phương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Xuân Thủy là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** ông Nguyễn Văn Nhỏ - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 5 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: 121/2026/TLPT-DS ngày 23 tháng 3 năm 2026 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 277/2025/DS-ST ngày 22 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 268/2026/QĐ-PT ngày 02 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị N, sinh ngày 12/3/1968 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp N, xã C, tỉnh Cà Mau.

Số CCCD: 096168000239, cấp ngày 09/4/2021.

**- Bị đơn:**

1. Ông Nguyễn Văn S, sinh ngày 16/10/1986.

Số CCCD: 096086013757, cấp ngày 17/01/2021.

2. Bà Nguyễn Thị N1, sinh ngày 24/6/1983.

Số CCCD: 096183007976, cấp ngày 11/8/2021.

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã C, tỉnh Cà Mau.

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

1. Bà Thái Kim N2, sinh ngày 21/9/1992. Số CCCD: 096192013406, cấp

ngày 03/01/2022.

2. Ông Trần Quang C, sinh ngày 27/8/1991. Số CCCD: 096091006166, cấp ngày 03/01/2022.

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã C, tỉnh Cà Mau.

3. Bà Trần Mỹ P, sinh ngày 19/8/1981. Số CCCD: 096181012310, cấp ngày 31/01/2023.

4. Ông Tăng Văn C1, sinh ngày 02/02/1980. Số CCCD: 096080004201, cấp ngày 18/11/2021.

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã C, tỉnh Cà Mau.

*Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị N1, bà Thái Kim N2, ông Trần Quang C, bà Trần Mỹ P và ông Tăng Văn C1: Ông Trần Nhật L, sinh năm: 1982. Số CCCD: 096082013572, cấp ngày 15/9/2023; Địa chỉ: ấp G, xã C, tỉnh Cà Mau (văn bản ủy quyền ngày 14/01/2026, có mặt);*

- *Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị N1 là bị đơn; ông Trần Quang C bà Thái Kim N2 và ông Tăng Văn C1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 14/01/2025 và các lời khai tại Tòa án nguyên đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:*

Vào ngày 22/6/2022, bà có làm đơn khởi kiện yêu cầu ông S và bà N1 trả cho bà số tiền là 266.000.000 đồng. Đến ngày 21/7/2022, căn cứ vào biên bản hòa giải thành ngày 13/7/2022 tại Tòa án nhân dân (viết tắt là TAND) huyện C (Nay là TAND Khu vực 4 – Cà Mau) có ra Quyết định số 145/2022/QĐST-DS ngày 21/7/2022 về việc công nhận sự thỏa thuận là ông S và bà N1 đồng ý trả cho bà số tiền là 266.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà N1 và ông S không thi hành án mà đem chuyển nhượng tài sản cho người khác.

Đến ngày 03/8/2022, ông S và bà N1 có thực hiện việc chuyển nhượng phần đất thửa số 551, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại Khóm N, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau cho ông C và bà N2. Sau khi thực hiện xong việc chuyển nhượng quyền sử dụng (QSD) đất nêu trên thì ông S và bà N1 cũng không thực hiện việc trả tiền cho bà.

Đến ngày 04/01/2024, ông C và bà N2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên lại cho ông C1 và bà P. Bà thống nhất với kết quả đo đạc, định giá.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/8/2022 giữa bà N1, ông S với bà N2, ông C đối với phần đất có diện tích là 409,3m<sup>2</sup> thuộc thửa số 551, tờ bản đồ số 32. Đồng thời, yêu cầu hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông C, bà N2 với ông C1, bà P đối với phần đất trên, giao lại phần đất trên cho bà N1 và ông S để Cơ quan thi hành án thi hành cho bà số tiền 266.000.000 đồng theo Quyết định số 145 của Tòa án.

*Bị đơn ông Nguyễn Văn S trình bày tại Biên bản làm việc ngày 10/9/2025 của Tòa án thể hiện:*

Vào ngày 21/7/2022, ông và bà N1 cùng với bà Nguyễn Thị N được TAND huyện Cái Nước ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 145/2022/QĐST-DS để công nhận sự thỏa thuận của ông bà với bà N về việc ông bà trả cho bà N số tiền nợ là 266.000.000 đồng. Sau khi TAND huyện Cái Nước ban hành quyết định trên thì ông bà có thi hành án cho bà N mỗi tháng số tiền là 1.000.000 đồng, ông bà đã thi hành án được vài tháng cho bà N thì ông bà không thi hành án cho bà N nữa. Đến ngày 03/8/2022, thì ông và bà N1 chuyển nhượng QSD đất đối với phần đất thửa số 551, tờ bản đồ số 32, diện tích 409,3m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Khóm N, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau cho ông Trần Quang C và bà Thái Kim N2 với giá là 240.000.000 đồng để trừ nợ nhưng hợp đồng chỉ ghi là 30.000.000 đồng nhằm để đóng thuế ít. Thực tế, số tiền chuyển nhượng thì ông C và bà N2 chỉ trả cho ông được 100.000.000 đồng để chuộc Giấy chứng nhận QSD đất về làm thủ tục chuyển tên qua cho ông C và bà N2. Ông và bà N1 đã làm thủ tục chuyển tên QSD đất cho ông C và bà N2 xong. Số tiền chuyển nhượng còn lại thì trừ nợ cho ông C và bà N2. Khi ông và bà N1 chuyển nhượng QSD đất trên cho ông C và bà N2 thì bà N không hay biết. Do số tiền chuyển nhượng QSD đất cho ông C và bà N2 ông dùng để chuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trừ nợ nên không có nhận đủ tiền để trả cho bà N. Hiện tại, ông xác định ông và bà N1 vẫn chưa thi hành án xong số tiền phải thi hành án cho bà N. Phần đất ông chuyển nhượng cho ông C và bà N2 là phần đất duy nhất ông và bà N1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các phần đất khác thì chỉ là giấy tay sang nhượng, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông và bà N1 đã ly hôn nhau. Nay ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu của bà N, ông thừa nhận có nợ bà N số tiền trên và đồng ý trả cho bà N.

Nếu Tòa án có cơ sở tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông và bà N1 với ông C và bà N2 là vô hiệu thì ông không có yêu cầu gì, Tòa án cứ giải quyết theo quy định.

Hiện tại, ông đang đi làm ăn ở tỉnh Bình Dương nên việc xin nghỉ và đi lại rất khó khăn. Vì vậy, ông đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông theo quy định của pháp luật.

*Bị đơn bà Nguyễn Thị N1 trình bày tại Biên bản làm việc ngày 28/8/2025 của Tòa án thể hiện:*

Vào tháng 6/2022, bà N có khởi kiện bà và ông S để yêu cầu trả số tiền nợ là 266.000.000 đồng và đã được TAND huyện Cái Nước (Nay là TAND Khu vực 4 - Cà Mau) giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 145/2022/QĐST-DS ngày 21/7/2022 để công nhận sự thỏa thuận của bà và ông S với bà N. Sau khi Tòa án giải quyết xong vụ án thì hai bên có thỏa thuận là hàng tháng bà và ông S trả cho bà N số tiền 1.000.000 đồng cho đến khi dứt nợ, bà N đồng ý. Ông S và bà đã trả được 04 tháng. Khi bà và ông S sang nhượng phần đất thuộc thửa số 551, tờ bản đồ số 32, diện tích là 409,3m<sup>2</sup> cho ông C và bà N2 thì bà có kêu bà N qua lấy phần đất này để trừ khoản tiền nợ nhưng bà N không đồng ý.

Vì vậy, bà và ông S mới sang nhượng cho ông C và bà N2 phần đất trên. Số tiền chuyển nhượng là bao nhiêu thì bà không biết vì ông S đứng ra sang nhượng. Khi chuyển nhượng phần đất này cho ông C và bà N2 thì đất không bị kê biên, phát mãi hay cưỡng chế, vì thế việc thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và ông C và bà N2 đã đứng tên quyền sử dụng đất. Bà xác định hiện nay không còn liên quan gì đến phần đất này và việc bà N khởi kiện để yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng giữa bà, ông S với ông C, bà N2 và giữa ông C, bà N2 với ông C1, bà P thì bà không đồng ý. Nếu Tòa án có cơ sở để xác định các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là vô hiệu thì bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Bà và ông S đã ly hôn nhau vào năm 2024 và hiện tại ông S không còn sinh sống tại địa phương, đi đâu bà không rõ. Do bà bận công việc nên không thể tham gia phiên hòa giải hay phiên tòa nên bà đề nghị Tòa án cho bà xin vắng mặt tại tất cả quá trình tố tụng tại Tòa án. Bà cam đoan lời trình bày trên là đúng sự thật, nếu sai trái bà hoàn toàn chịu trách nhiệm.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Quang C và bà Thái Kim N2 trình bày tại Biên bản làm việc ngày 28/8/2025 và Biên bản hòa giải ngày 19/9/2025 của Tòa án: Vào ngày 03/8/2022, ông và bà N2 với ông S và bà N1 có lập Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với phần đất thửa số 551, tờ bản đồ số 32, diện tích là 409,3m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Khóm N, xã C, tỉnh Cà Mau với số tiền là 260.000.000 đồng, nhưng trong hợp đồng chỉ ghi 30.000.000 đồng để đóng ít thuế. Thực tế, số tiền chuyển nhượng là 260.000.000 đồng thì không có trả cho ông S và bà N1 và ông bà là người đã bỏ tiền ra trả tiền cho ông S và bà N1 để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về và trừ tiền nợ trước đó. Khi ông bà lập Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với ông S, bà N1 thì phần đất trên không bị kê biên, cưỡng chế hay phát mãi để thi hành án khoản nợ nào cho ai. Việc chuyển nhượng được thực hiện đúng theo quy định và ông bà đã làm thủ tục để đứng tên QSD đất. Và phần đất nhận chuyển nhượng thì ông bà đã chuyển nhượng lại cho ông Tăng Văn C1 và bà Trần Mỹ P vào ngày 04/10/2024 với giá là 500.000.000 đồng (bao gồm luôn phần đất riêng của ông bà); ông bà đã làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông C1, bà P. Ông thống nhất với kết quả đo đạc, định giá.*

Ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N. Nếu Tòa án có cơ sở tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông bà với ông S, bà N1 là vô hiệu thì ông bà không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất là vô hiệu để buộc ông S và bà N1 trả lại số tiền chuyển nhượng đất cho ông bà trong vụ án này. Nếu ông bà có phát sinh tranh chấp về hậu quả của việc Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất là vô hiệu với ông S, bà N1 thì ông bà sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Tăng Văn C1 và bà Trần Mỹ P trình bày tại Biên bản làm việc ngày 04/9/2025 của Tòa án:*

Vào ngày 01/12/2023, ông bà có lập Hợp đồng đặt cọc và giao kèo chuyển nhượng đất với ông C và bà N2 để nhận chuyển nhượng QSD đất diện tích 746,2m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Khóm N, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau (Nay là ấp N, xã C, tỉnh Cà Mau) với giá là 600.000.000 đồng; ông bà giao trước cho ông C và bà N2

số tiền là 150.000.000 đồng. Đến ngày 04/01/2024, thì ông bà cùng với ông C và bà N2 đến UBND thị trấn C ký hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất đã đặt cọc trên. Đến ngày 23/01/2024, ông bà được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 798847, thửa số 586, tờ bản đồ số 32, diện tích 746,2m<sup>2</sup>. Tuy nhiên giá ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng khi được chứng thực chỉ là 80.000.000 đồng.

Nếu Tòa án có cơ sở tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông S, bà N1 với bà N2, ông C là vô hiệu thì ông bà không đồng ý trả lại phần đất đã nhận chuyển nhượng, còn việc yêu cầu ông C và bà N2 trả lại số tiền đã nhận chuyển nhượng đất thì ông bà không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Ông bà sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác để yêu cầu ông C và bà N2 trả lại tiền chuyển nhượng.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 277/2025/DS-ST ngày 22 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau đã quyết định:*

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N đối với ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị N1 .

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/8/2022 giữa ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị N1 với ông Trần Quang C, bà Thái Kim N2 và một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/01/2024 giữa ông Trần Quang C, bà Thái Kim N2 với ông Tăng Văn C1, bà Trần Mỹ P là vô hiệu đối với diện tích theo đo đạc thực tế là 411,5m<sup>2</sup>, thửa số 551, tờ bản đồ 32, tọa lạc tại Khóm N, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau (Nay là Ấp N, xã C, tỉnh Cà Mau).

Buộc ông C1, bà P trả lại cho ông S, bà N1 phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 411,5m<sup>2</sup>, thửa số 551, tờ bản đồ 32, tọa lạc tại Khóm N, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau (Nay là Ấp N, xã C, tỉnh Cà Mau).

*(Kèm theo trích đo hiện trạng ngày 22/8/2025 của Công ty TNHH MTV T).*

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 15 tháng 01 năm 2026, bà Nguyễn Thị N1 là bị đơn, bà Thái Kim N2, ông Trần Quang C và ông Tăng Văn C1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo cùng nội dung yêu cầu cấp phúc thẩm bác toàn bộ nội dung khởi kiện của bà Nguyễn Thị N.

### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn, bà Nguyễn Thị N trình bày: Không đồng ý kháng cáo; bà N1 không có kê bà nhận sang nhượng của vợ chồng Như; giá đất ông C nhận sang nhượng 240.000.000 đồng là đúng giá thị trường, bà N1 sang bán nhưng không thanh toán tiền cho bà N, trong khi đó giữa bà N với bà N1 và ông S thỏa thuận tại Cơ quan Thi hành án là mỗi tháng trả cho bà 1.000.000 đồng; Vợ chồng ông C1, bà P không biết việc bà N1 thiếu nợ bà N, nếu biết có liên quan đến việc thanh toán nợ thì ông C1, bà P không nhận sang nhượng đất từ ông C; theo bà N thì việc ông

C1, bà P nhận sang nhượng phần đất từ vợ chồng ông C là không sai, nhưng do Như bán đất mà không trả nợ cho bà, từ đó bà N khởi kiện.

- Đại diện theo ủy quyền của những người kháng cáo, ông Trần Nhật L trình bày: Giữ nguyên nội dung kháng cáo, yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của bà N; những quyết định khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo. Căn cứ kháng cáo: (1) bà N1 là cháu ruột bà N, nhà bà N ở gần thửa đất 551 của bà N1, ông S; trước khi sang bán cho ông C, bà N1 có kêu bà N mua nhưng bà N từ chối vì không đồng ý xuất tiền để chuộc Giấy chứng nhận; bà N1 sang bán phần đất cho vợ chồng ông C giá 240.000.000 đồng (ông C2 xuất ra 180.000.000 đồng chuộc Giấy chứng nhận, bà N1, ông S thiếu ông C 30.000.000 đồng nên cân trừ, bà N1 chỉ nhận được 30.000.000 đồng tiền mặt; (2) bà N1 và ông S sang bán đất cho ông C ngày 03/8/2022, lúc này QSD đất không bị kê biên, nên bà N1 được thực hiện các quyền theo quy định Luật Đất đai; (3) giữa bà N và bà N1 có thỏa thuận tại Thi hành án là mỗi tháng trả 1.000.000 đồng; (4) Vợ chồng ông C1, bà P nhận sang nhượng QSD đất từ vợ chồng ông C đúng pháp luật. Cả ông C, bà N2 và ông C1, bà P đã được cấp Giấy chứng nhận, cơ quan cấp Giấy chứng nhận thực hiện đúng quy trình, đúng quy định.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu:

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: Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **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, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị N1, bà Thái Kim N2, ông Trần Quang C và ông Tăng Văn C1 nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Xét kháng cáo, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo cùng nội dung là yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ khởi kiện của nguyên đơn

Qua xem xét toàn diện chứng cứ, thể hiện: Quyết định số: 145/2022/QĐST-DS ngày 21/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau (viết tắt Quyết định số 145) về việc công nhận sự thỏa thuận của các đương sự có nội dung: ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị N1 đồng ý trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền là 266.000.000 đồng. Ngày 03/8/2022, ông S bà N1 chuyển nhượng QSD đất, thời điểm này, bà N chưa có Đơn yêu cầu thi hành án (đến ngày 25/11/2022, bà N có Đơn yêu cầu gửi Cơ quan Thi hành án), QSD đất chưa bị kê biên để đảm bảo thi

hành án; bà N1 là cháu ruột của bà N, nhà của bà N ở gần phần đất tranh chấp, trước khi sang nhượng cho ông C thì bà N1 có kêu bà N mua đất nhưng bà N không đồng ý mua vì phải xuất ra 100.000.000 đồng để chuộc Giấy chứng nhận; vợ chồng ông C không biết bà N1 thiếu nợ bà N, việc vợ chồng ông C bà N2 nhận sang nhượng QSD đất đúng quy định pháp luật, đảm bảo về hình thức, nội dung, giá chuyển nhượng phù hợp với thực tế, tại phiên tòa phúc thẩm bà N xác nhận giá chuyển nhượng là phù hợp với giá thị trường; ông C bà N2 trả nợ 100.000.000 đồng thay cho ông S bà N1 để chuộc Giấy chứng nhận về và ông Trần Quang C, bà Thái Kim N2 được cấp Giấy chứng nhận ngày 22/8/2022 thuộc thửa số 586, diện tích 746,2m<sup>2</sup> (mua từ bà Như 411,5m<sup>2</sup> và ông C có phần đất 343,7m<sup>2</sup> nên nhập chung thành một thửa có tổng diện tích 746,2m<sup>2</sup>).

Ông C bà N2 quản lý, sử dụng hơn một năm rưỡi thì sang bán phần đất cho vợ chồng ông Tăng Văn C1, bà Trần Mỹ P; ngày 23/01/2024, ông C1, bà P được cấp Giấy chứng nhận. Vợ chồng ông C1 nhận sang nhượng đất từ vợ chồng ông C đúng pháp luật, đúng giá thị trường, chính bà N cũng xác nhận nếu như vợ chồng ông C1 biết phần đất có liên quan đến tranh chấp thì sẽ không mua.

Điều 133 Bộ luật dân sự, về “Bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu”, tại khoản 2 quy định: *“Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu”*.

Với quy định trên, quyền lợi của vợ chồng ông C1 bà P được bảo vệ kể cả trong trường hợp giao dịch giữa bà N1, ông S với ông C bà N2 là vô hiệu; nhưng trong vụ án này, Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà N1, ông S với ông C bà N2 có hiệu lực pháp luật; do đó, Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông C bà N2 với ông C1, bà P có hiệu lực pháp luật.

[4] Từ nhận định trên, chấp nhận toàn bộ kháng cáo, sửa bản án dân sự sơ thẩm như đề nghị của Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, phát sinh tình tiết, bà N và đại diện của bà N1 trình bày, tại Chi cục Thi hành án bà N1 và bà N thỏa thuận với nhau mỗi tháng bà N1 ông S trả cho bà N 1.000.000 đồng, bà N1 đã thực hiện được 02 tháng, nộp tại Thi hành án 1.000.000 đồng vào ngày 09/01/2023 và nộp 1.000.000 đồng vào ngày 09/02/2023, đến ngày 23/6/2023 bà N nhận 2.000.000 đồng tại Thi hành án. Thời điểm này bà N1 ông S đã sang bán đất cho ông C; và vợ chồng ông C nhập thửa đất của mình chung với thửa đất mua từ bà N1, cơ quan chuyên môn tiến hành các thủ tục để cấp Giấy chứng nhận cho ông C, bà N2 thời gian theo quy định nhưng không ai phản đối. Việc sửa án, cấp sơ thẩm không có lỗi chủ quan.

[6] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: đại diện những người kháng cáo trình bày chỉ kháng cáo về nội dung yêu cầu bác khởi kiện của bà N; các nội dung khác đồng ý với bản án sơ thẩm. Do đó, về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm giữ nguyên như bản án sơ thẩm.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm đương sự không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 277/2025/DS-ST ngày 22 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau.

*Tuyên xử:*

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N đối với ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị N1 .

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/8/2022 giữa ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị N1 với ông Trần Quang C và bà Thái Kim N2 và một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/01/2024 giữa ông Trần Quang C và bà Thái Kim N2 với ông Tăng Văn C1 và bà Trần Mỹ P là có hiệu lực pháp luật đối với diện tích theo đo đạc thực tế là 411,5m<sup>2</sup>, thửa số 551, tờ bản đồ 32, tọa lạc tại Khóm N, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau (Nay là Ấp N, xã C, tỉnh Cà Mau).

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị N1 hoàn trả chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá cho bà Nguyễn Thị N tổng số tiền là 17.350.000 đồng (*Mười bảy triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch:

- Buộc ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị N1 phải chịu số tiền là 300.000 đồng.

- Bà Nguyễn Thị N không phải chịu án phí. Bà Nguyễn Thị N đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0019120 ngày 20 tháng 01 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau, được nhận lại.

4. Án phí dân sự phúc thẩm

Các đương sự có kháng cáo không phải chịu, đã dự nộp được nhận lại.

Bà Nguyễn Thị N1, bà Thái Kim N2, ông Trần Quang C, ông Tăng Minh C3 mỗi người đã nộp tạm ứng 300.000 đồng ngày 23/01/2026 tại Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau; bà N1 nộp theo Biên lai thu số 0001001, bà N2 nộp theo Biên lai thu

số 0001002; ông C nộp theo Biên lai thu số 0001003, ông C3 nộp theo Biên lai thu số 0001007.

*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.*

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

**Nơi nhận:**

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Thi hành án dân sự 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**

(đã ký)

**Nguyễn Thị Hiền**

