

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CÀ MAU**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 387/2025/DS-PT
Ngày 15 - 9 - 2025
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 Châu Minh Nguyệt

Các Thẩm phán:

Ông Bùi Anh Tuấn

Ông Nguyễn A Đam

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thúy An - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Hữu Duy Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 307/2025/TLPT-DS ngày 26 tháng 8 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 211/2025/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Cà Mau (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Cà Mau) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 367/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phạm Quang H, sinh năm 1981 (Có mặt)

Căn cước công dân số: *****81005562, cấp ngày 12/8/2021.

Địa chỉ cư trú: Ấp Ki, xã K, tỉnh Cà Mau (Địa chỉ trước đây: Ấp Ki, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau).

Bị đơn: Ông Mai Quốc V, sinh năm 1966; Căn cước công dân số: *****6006794, cấp ngày 18/11/2021. (Có mặt)

Bà Trịnh Kim Đ, sinh năm 1964 (Có mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp Ki, xã K, tỉnh Cà Mau (Địa chỉ trước đây: Ấp Ki, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau).

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Mai Quốc V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 02/8/2024 và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phạm Quang H trình bày:

Vào ngày 29/02/2000 giữa ông và vợ chồng ông Mai Quốc V, bà Trịnh Kim Đ có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau. Theo đó, vợ chồng ông Việt chuyển nhượng cho ông diện tích đất 5.148m², tọa lạc tại Ấp Ki, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau; có vị trí tiếp giáp như sau: Hướng đông kinh xáng bờ đê, hướng tây giáp đất ông Ngô Văn Khén, hướng nam giáp đất ông Dương Thành Phụng, hướng bắc giáp đất ông Mai Quốc Tuấn; giá chuyển nhượng là 33 chỉ vàng 24K. Ông đã giao đủ vàng cho vợ chồng ông Việt và nhận đất sử dụng từ năm 2000 đến nay, không có tranh chấp (Trên đất hiện có 01 căn nhà cấp 4 được ông xây dựng năm 2010). Tại thời điểm chuyển nhượng thì phần đất của vợ chồng ông Việt có dư một góc nhỏ diện tích khoảng 190m², vợ chồng ông Việt giao cho ông sử dụng cùng với diện tích đất đã chuyển nhượng. Theo yêu cầu của vợ chồng ông Việt, vào năm 2018 ông đã trả thêm cho chồng ông Việt số tiền 2.200.000 đồng.

Nay ông yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/02/2000 giữa ông và ông Mai Quốc V, bà Trịnh Kim Đ với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 5.347,8m², tọa lạc tại Ấp Ki, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau, để ông thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Đối với bị đơn ông Mai Quốc V, bà Trịnh Kim Đ: Tòa án đã triệu tập hợp lệ ông Việt, bà Đinh để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; tham dự phiên tòa nhưng ông Việt, bà Đinh không có mặt nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của ông Việt, bà Đinh đối với yêu cầu khởi kiện của ông Hiền.

Từ nội dung trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 211/2025/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Cà Mau (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Cà Mau) đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Quang H.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/02/2000 (Tờ giao kèo chuyển nhượng đất vĩnh viễn ngày 29/02/2000) giữa ông Phạm Quang H và ông Mai Quốc V, bà Trịnh Kim Đ, đối với diện tích đất 5.347,8m² (Đất chuyên trồng lúa nước), tọa lạc tại Ấp Ki, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Có vị trí tiếp giáp như sau: Hướng đông giáp lộ Sông Đốc – Tắc Thủ; hướng tây giáp đất ông Ngô Văn Khén và ông Mai Quốc V (Kênh thủy lợi); hướng nam giáp đất ông Dương Thành Phụng; hướng bắc giáp đất ông Mai Quốc Tuấn.

Mốc M1 – M2 bằng 26,09m, mốc M2 – M3 bằng 191,08m, mốc M3 – M4 bằng 30,04m, mốc M4 – M1 bằng 191,64m tại Mạnh đo đạc chính lý thửa đất ngày 05/12/2024 của Công ty TNHH MTV Tài nguyên Môi trường Dâng Phong.

- Ông Phạm Quang H có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục để được cấp quyền sử dụng đối với diện tích đất nêu trên.

Kèm theo Mạnh đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 05/12/2024 của Công ty TNHH MTV Tài nguyên Môi trường Dâng Phong.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 30 tháng 6 năm 2025, bị đơn ông Mai Quốc V kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng và án phí.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Mai Quốc V giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Quan điểm Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên tòa:

- *Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:* Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự cũng đã chấp hành đúng các quy định.

- *Về quan điểm giải quyết vụ án:* Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Mai Quốc V, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 211/2025/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Cà Mau (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Cà Mau).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm; sau khi nghị án. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn ông Phạm Quang H khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/02/2000 giữa ông Phạm Quang H và ông Mai Quốc V, bà Trịnh Kim Đ; ông Đinh cư trú tại huyện T, tỉnh Cà Mau, đối tượng tranh chấp của hợp đồng chuyển nhượng là phần đất tọa lạc tại Ấp Ki, xã K, tỉnh Cà Mau (Địa chỉ trước đây: Ấp Ki, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau) nên Tòa án nhân dân huyện huyện T, tỉnh Cà Mau (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Cà Mau) thụ lý, giải quyết là đúng quan hệ tranh chấp và đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Xét đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau thụ lý và giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Về nội dung: Phần đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Quang H với ông Mai Quốc V, bà Trịnh Kim Đ có nguồn gốc của ông Mai Quốc V, là 01 phần trong tổng diện tích 23.740m², đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/6/1999, tại thửa đất số 283, 282, 619, 651, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại xã Khánh Bình, huyện T, tỉnh Cà Mau (Vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 14632). Ông Hiền và ông Việt thống nhất ngày 29/02/2000 giữa ông Phạm Quang H và ông Mai Quốc V, bà Trịnh Kim Đ đã giao

kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với diện tích đất 5.148m², đất tọa lạc tại Ấp Ki, xã K, huyện T (nay là Ấp Ki, xã K), tỉnh Cà Mau; có vị trí tiếp giáp như sau: Hướng Đông giáp kinh xáng, hướng Nam giáp đất ông Dương Thành Phụng, hướng Tây giáp đất ông Ngô Văn Khén, hướng Bắc giáp đất Mai Quốc Tuấn; giá chuyển nhượng là 33 chỉ vàng 24K; Năm 2018, ông Việt, bà Đinh tiếp tục chuyển nhượng thêm cho ông Hiền diện tích đất 190m², ông Việt, bà Đinh đã giao diện tích đất 190m² cho ông Hiền quản lý, sử dụng từ năm 2000 cùng với diện tích đất 5.148m², với số tiền 2.200.000 đồng. Đây là các tình tiết, sự kiện được các bên đương sự thống nhất thừa nhận nên không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét thấy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hiền với ông Việt, bà Đinh tuy có vi phạm quy định về hình thức nhưng các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong hợp đồng, ông Hiền đã trả đủ vàng, tiền cho vợ chồng ông Việt, bà Đinh và vợ chồng ông Việt, bà Đinh đã giao đất cho ông Hiền quản lý, sử dụng từ thời điểm chuyển nhượng đến nay nên cấp sơ thẩm đã xác định hợp đồng không vô hiệu dù không tuân thủ quy định của pháp luật về hình thức là đúng quy định, đã xem xét đánh giá chứng cứ đầy đủ, khách quan, toàn diện và áp dụng các quy định tại khoản 1 Điều 117, Điều 129 của Bộ luật Dân sự để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hiền với ông Việt, bà Đinh hợp pháp và có hiệu lực thi hành đối với các bên là phù hợp, có căn cứ.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn ông Mai Quốc V yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng và án phí: Xét thấy, như đã nhận định, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ đầy đủ, khách quan, toàn diện và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên tuyên buộc bị đơn ông Việt, bà Đinh phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng 9.268.000 đồng theo quy định của pháp luật là có căn cứ, đúng quy định tại các Điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Mai Quốc V.

[5] Xét ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Mai Quốc V, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 211/2025/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Cà Mau (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Cà Mau), như đã phân tích trên, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được chấp nhận toàn bộ.

[6] Án phí phúc thẩm: Căn cứ quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, ông Mai Quốc V phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Mai Quốc V; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 211/2025/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Cà Mau (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Cà Mau).

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 227, 157, 158, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 129, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Quang H.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/02/2000 (Tờ giao kèo chuyển nhượng đất vĩnh viễn ngày 29/02/2000) giữa ông Phạm Quang H và ông Mai Quốc V, bà Trịnh Kim Đ, đối với diện tích đất 5.347,8m² (Đất chuyên trồng lúa nước), tọa lạc tại Ấp Ki, xã K, huyện T (nay là Ấp Ki, xã K), tỉnh Cà Mau.

Phần đất có vị trí tiếp giáp như sau: Hướng Đông giáp lộ Sông Đốc – Tác Thủ; hướng Tây giáp đất ông Ngô Văn Khén và ông Mai Quốc V (Kênh thủy lợi); hướng Nam giáp đất ông Dương Thành Phụng; hướng Bắc giáp đất ông Mai Quốc Tuấn.

Mốc M1 – M2 bằng 26,09m, mốc M2 – M3 bằng 191,08m, mốc M3 – M4 bằng 30,04m, mốc M4 – M1 bằng 191,64m tại Mảnh đo đạc chính lý thửa đất ngày 05/12/2024 của Công ty TNHH MTV Tài nguyên Môi trường Dâng Phong.

3. Ông Phạm Quang H có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục để được cấp quyền sử dụng đối với diện tích đất nêu trên.

Kèm theo Mảnh đo đạc chính lý thửa đất ngày 05/12/2024 của Công ty TNHH MTV Tài nguyên Môi trường Dâng Phong.

4. Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng 9.268.000 đồng, ông Phạm Quang H đã dự nộp toàn bộ số tiền 9.268.000 đồng, chi phí hết; Buộc ông Mai Quốc V, bà Trịnh Kim Đ phải hoàn trả cho ông Phạm Quang H số tiền 9.268.000 đồng (Chín triệu hai trăm sáu mươi tám nghìn đồng).

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Mai Quốc V, bà Trịnh Kim Đ phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Ông Phạm Quang H không phải chịu án phí. Ngày 09/8/2024 ông Hiền đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số

0005472 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T (Nay là Phòng Thi hành án Khu vực 3 – Cà Mau), được hoàn lại toàn bộ 300.000 đồng.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Mai Quốc V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Ngày 10/7/2025 ông Việt đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0011299 của cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau, được chuyển thu án phí toàn bộ.

Trường hợp bản án 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.

Nơi nhận:

- Tòa PT TATC tại Tp. HCM (01 bản);
- VKSND tỉnh Cà Mau (02 bản);
- TAND Khu vực 3 – Cà Mau (01 bản);
- Phòng THADS Khu vực 3 – Cà Mau (01 bản);
- Các đương sự;
- Lưu HS, Tổ HCTP (01 bản).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Châu Minh Nguyệt