TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số:137/2026/DS-PT
Ngày 23 – 02 – 2026
V/v tranh chấp quyền sở hữu tài sản

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: Ông Lê Phan Công Trí

Bà Tiêu Hồng Phượng

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà: Ông Trương Trung Tín – Kiểm sát viên.

Ngày 23 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: 703/2025/TLPT-DS ngày 15 tháng 12 năm 2025 về việc: Tranh chấp quyền sở hữu tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 221/2025/DS-ST ngày 30 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: 683/2025/QĐ-PT ngày 31 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1978 (Có mặt);

Căn cước công dân số: 096078000410; Cấp ngày: 03/04/2021; Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

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

- *Bị đơn*:

1. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1958 (Vắng mặt);

Căn cước công dân số: 096058000087; Cấp ngày: 07/04/2021; Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

2. Bà Trần Mỹ K, sinh năm 1960 (Có mặt);

Căn cước công dân số: 096160000125; Cấp ngày: 07/04/2021; Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của ông Nguyễn Văn B: Bà Trần Mỹ K, sinh năm 1960;

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

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ủy ban nhân dân thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân thị trấn C là Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh Cà Mau (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã C, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo*: Bà Trần Mỹ K, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo ông Nguyễn Thanh T trình bày*:

Vào ngày 18/11/2016, Uỷ ban nhân dân (UBND) thị trấn C có ký hợp đồng cho bà Trần Mỹ K thuê quầy ki ốt số 14 chợ N thuộc khóm A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau. Do bà K không có nhu cầu sử dụng quầy để kinh doanh mua bán nên bà K đã chuyển nhượng quầy và quyền đứng tên quầy cho ông T, hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/11/2016, có xác nhận của ông Trần Tứ C là Phó trưởng khóm 1; giá chuyển nhượng là 635.000.000 đồng (Trong đó bao gồm: Tiền thuê mặt bằng là 135.000.000 đồng, tiền cơ sở hạ tầng là 350.000.000 đồng và tiền lợi nhuận là 150.000.000 đồng). Trước khi bà K và ông Nguyễn Văn B ký kết hợp đồng thuê quầy ki ốt của UBND thị trấn C thì bà K đã thoả thuận với ông T sau khi bà K ký kết hợp đồng thuê quầy của UBND thị trấn C xong thì sẽ chuyển nhượng lại cho ông T, nên vào ngày 18/11/2016 khi bà K đến UBND thị trấn C đóng tiền và ký hợp đồng thì ông T là người chỡ bà K đến UBND thị trấn C và số tiền bà K đóng cho UBND thị trấn C 485.000.000 đồng là do ông T đưa cho bà K; ông T là người trực tiếp đưa tiền cho ông T1 là cán bộ UBND thị trấn C, nhưng người ký tên đóng tiền là bà K. Sau khi giữa ông T và bà K lập hợp đồng chuyển nhượng thì bà K vẫn chưa chuyển tên quầy sang cho ông T, ông T đã yêu cầu UBND thị trấn C nhưng UBND thị trấn C vẫn chưa thực hiện. Đối với số tiền huy động xây dựng cơ sở hạ tầng 350.000.000 đồng do thu sai nên UBND thị trấn C có chủ trương trả lại cho người nộp.

Đến ngày 09/7/2024, UBND thị trấn C đã lập thủ tục hoàn trả tiền cơ sở hạ tầng cho bà K số tiền là 350.000.000 đồng, bà K đã nhận đủ số tiền này, đáng lẽ ra ông T là người được nhận. Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu buộc bà K và ông B phải có nghĩa vụ trả lại cho T số tiền 350.000.000 đồng tiền cơ sở hạ tầng mà bà K và ông B đã nhận.

- *Theo bà Trần Mỹ K trình bày:*

Trước đây bà K có buôn bán trong chợ N, đến khi nhà nước có chủ trương xây dựng lại chợ nhà lồng Cái Nước nên bà được UBND thị trấn C cho thuê lại một quầy ki ốt; khi đó thì không xác định được quầy ki ốt số mấy mà bốc thăm trúng quầy nào thì nhận quầy đó, sau đó bà K bốc thăm trúng quầy ki ốt số 14. Đến ngày 18/11/2016, bà K đến UBND thị trấn C để ký kết hợp đồng thuê quầy ki ốt, số tiền bà K phải đóng tổng cộng là 485.000.000 đồng, trong đó gồm: Tiền thuê ki ốt thời hạn 05 năm là 135.000.000 đồng, tiền cơ sở hạ tầng là 350.000.000 đồng. Do sức khoẻ của bà K kém và không còn nhu cầu để buôn bán nên trước khi ký kết hợp đồng với UBND thị trấn C để thuê lại quầy Ki ốt thì bà có thoả thuận bằng lời nói với ông T về việc chuyển nhượng quầy ki ốt lại cho ông T sau khi bà ký kết

hợp đồng thuê quầy ki ốt với UBND thị trấn C. Do đó, sau khi ký kết hợp đồng với UBND thị trấn C vào ngày 18/11/2016 thì đến ngày 19/11/2016 thì bà K lập hợp đồng chuyển nhượng quầy Ki ốt số 14 lại cho ông T, có xác nhận của ông Trần Tứ C là Phó trưởng khóm A, thị trấn C. Số tiền bà K chuyển nhượng quầy lại cho ông T là 635.000.000 đồng (trong đó bao gồm: Tiền cơ sở hạ tầng là 350.000.000 đồng, tiền thuê quầy 135.000.000 đồng, tiền lợi nhuận từ việc sang nhượng quầy là 150.000.000 đồng). Ông T đã giao đủ số tiền 635.000.000 đồng cho bà K và bà K đã giao quầy ki ốt cho ông T vào ngày lập hợp đồng chuyển nhượng, đồng thời bà K cũng giao cho ông T bản gốc các biên lai thu tiền của UBND thị trấn C và Hợp đồng thuê quầy ki ốt giữa bà K với UBND thị trấn C.

Đối với việc ông T cho rằng số tiền bà K đóng cho UBND thị trấn C là do ông T đưa tiền cho bà K đóng là không đúng, mà số tiền bà K đóng cho UBND thị trấn C là do bà K vay bên ngoài với lãi suất cao nên vừa ký hợp đồng xong bà K chuyển nhượng liền cho ông T. Bà K tự đến UBND thị trấn C và trực tiếp đóng tiền cho cán bộ thị trấn, không phải ông Tân chỡ đến cũng như không phải ông T trực tiếp đưa tiền cho cán bộ thị trấn C.

Đối với số tiền cơ sở hạ tầng 350.000.000 đồng mà UBND thị trấn C trả lại bà K đã nhận. Bà K không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quầy ki ốt giữa bà K với ông T, vì hai bên đã thực hiện xong hợp đồng, bà K đã hủy hợp đồng thuê với UBND thị trấn C và UBND thị trấn C đã ký lại hợp đồng thuê với ông T.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà K không đồng ý, vì số tiền cơ sở hạ tầng do bà K đóng cho UBND thị trấn C là tiền của bà K, nên nay UBND thị trấn C trả lại thì bà K là người được nhận.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 221/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh T đối với ông Nguyễn Văn B và bà Trần Mỹ K. Buộc ông Nguyễn Văn B và bà Trần Mỹ K có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Thanh T số tiền 350.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 06/10/2025, bà Trần Mỹ K có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trần Mỹ K giữ nguyên kháng cáo.

Phần tranh luận tại phiên toà:

Bà K phát biểu: Số tiền cơ sở hạ tầng là do bà K đóng tiền và đứng tên giấy tờ đóng tiền, nên khi Nhà nước trả lại thì bà K phải là người được nhận.

Ông T phát biểu: Đối với số tiền cơ sở hạ tầng bà K đã đóng, khi bà K sang nhượng quầy ki ốt cho ông với giá 635.000.000 đồng đã bao gồm cả tiền cơ sở hạ tầng mà bà K đã đóng; do đó, khi Nhà nước trả lại tiền cơ sở hạ tầng thì ông T phải là người được nhận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà 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 Trần Mỹ K, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của bà Trần Mỹ K, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Vào ngày 18/11/2016, Ủy ban nhân dân thị trấn C (Nay là Uỷ ban xã C) có ký hợp đồng cho bà Trần Mỹ K và ông Nguyễn Văn B thuê quầy ki ốt số 14 chợ N thuộc khóm A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau với giá là 135.000.000 đồng, thời hạn 05 năm, đồng thời Ủy ban nhân dân thị trấn C (UBND thị trấn C) có vận động bà K và ông B nộp cho UBND thị trấn C tiền cơ sở hạ tầng là 350.000.000 đồng. Ngày 19/11/2016, ông B và bà K chuyển nhượng quầy ki ốt này lại cho ông Nguyễn Thanh T với số tiền là 635.000.000 đồng (Trong đó bao gồm: Tiền mặt bằng là 135.000.000 đồng, tiền cơ sở hạ tầng là 350.000.000 đồng và tiền lợi nhuận từ việc chuyển nhượng quầy ki ốt cho ông T là 150.000.000 đồng). Tuy nhiên, sau đó UBND thị trấn C phát hiện việc thu tiền cơ sở hạ tầng 350.000.000 đồng của người thuê là sai nên có chủ trương trả lại. Đến ngày 09/7/2024, UBND thị trấn C đã trả số tiền này lại cho bà K và ông B nhận, nên ông T yêu cầu ông B và bà K có nghĩa vụ trả cho ông T số tiền 350.000.000 đồng tiền cơ sở hạ tầng đã nhận từ UBND thị trấn C.

[2] Xét thấy, ngày 19/11/2018 khi ông B và bà K lập hợp đồng chuyển nhượng quầy ki ốt lại cho ông T với số tiền 635.000.000 đồng thì đã bao gồm cả số tiền cơ sở hạ tầng 350.000.000 đồng mà ông B và bà K đã đóng cho UBND thị trấn C. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà bà K cũng thừa nhận số tiền ông B và bà K chuyển nhượng quầy ki ốt cho ông T với giá 635.000.000 đồng, trong đó bao gồm: Tiền thuê mặt bằng là 135.000.000 đồng, tiền cơ sở hạ tầng là 350.000.000 đồng và tiền lợi nhuận từ việc chuyển nhượng quầy ki ốt là 150.000.000 đồng. Đồng thời, ông B và bà K đã đưa bản gốc Biên lai thu tiền huy động cơ sở hạ tầng 350.000.000 đồng và Biên lai thu tiền phí, lệ phí 135.000.000 đồng tiền thuê mặt bằng cho ông Tân giữ.

[3] Việc UBND thị trấn C trả lại số tiền 350.000.000 đồng cho bà K và ông B là vì ông B và bà K là người đứng tên trên hợp đồng thuê quầy ki ốt với UBND thị trấn C và là người đứng tên trên biên lai nộp tiền cơ sở hạ tầng cho UBND thị trấn C. Tuy nhiên, đối với số tiền này thì bà K và ông B đã chuyển quyền lại cho ông T thông qua hợp đồng chuyển nhượng quầy ki ốt giữa ông T với bà ông B, bà K vào ngày 19/11/2016 và bà K, ông B đã giao biên lai thu tiền bản chính cho ông T. Bà K cũng xác định khi sang nhượng quầy ki ốt cho ông T với giá 635.000.000 đồng thì đã bao gồm số tiền cơ sở hạ tầng 350.000.000 đồng mà ông B và bà K đã đóng cho Ủy ban nhân dân thị trấn C. Vì vậy, khi UBND thị trấn trả lại số tiền cơ sở hạ tầng thì ông T phải là người được hưởng và được sở hữu đối với số tiền này. Việc Bà K và ông B đã nhận số tiền cơ sở hạ tầng do UBND thị trấn C trả lại

350.000.000 đồng nhưng không giao lại cho ông T là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T được pháp luật bảo vệ. Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu bà K và ông B trả lại số tiền 350.000.000 đồng và Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, buộc bà K và ông B trả lại cho ông T số tiền 350.000.000 đồng là có căn cứ.

[4] Từ nhận định trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Mỹ K, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà K là người cao tuổi nên được miễn chịu án phí, bà K đã được miễn dự nộp.

[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 án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Mỹ K.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 221/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 4 – C.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh T.

Buộc bà Trần Mỹ K và ông Nguyễn Văn B có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Thanh T số tiền 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày ông T có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên thì hàng tháng bà K và ông B còn phải chịu thêm 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.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà K và ông B được miễn chịu án phí. Ông T không phải chịu án phí. Ngày 27/11/2024, ông T đã dự nộp 8.750.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0018935 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước được nhận lại.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà K được miễn chịu án phí.

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 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

Nguyễn Thành Lập