TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

Bản án số: 110/2026/DS-PT
Ngày 05 - 02 - 2026
V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất

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

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 Đặng Minh Trung

Các Thẩm phán: Ông Phùng Văn Định

Ông Nguyễn A Đam

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Huỳnh Công Tấn là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

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

Ngày 05 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: 614/2025/TLPT-DS ngày 26 tháng 11 năm 2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 126/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 2 - Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 615/2025/QĐ-PT ngày 16 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Thanh P, sinh năm 1954 (có mặt).

Căn cước công dân số 096054001941 cấp ngày 29/9/2022.

Địa chỉ cư trú: Ấp C, phường H, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trịnh Thanh L là Luật sư – Văn phòng Luật sư Trịnh Thanh L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh C (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Bà Nguyễn Phương T, sinh năm 1995 (vắng mặt).

2. Ông Trần N, sinh năm 1990 (có mặt).

Căn cước công dân số 096090004743 cấp ngày 20/02/2022.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp H, phường H, tỉnh Cà Mau.

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

1. Ông Trần Minh T1, sinh năm 1979 (vắng mặt).

2. Bà Trần Lệ Á, sinh năm 1983 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp C, phường H, tỉnh Cà Mau.

3. Ông Trần Văn M, sinh năm 1984 (vắng mặt).

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

4. Ông Trần Minh Đ, sinh năm 1987 (có mặt).

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

5. Ông Lê Hải B, sinh năm 1990 (có mặt).

Căn cước công dân số 096090014890 cấp ngày 07/8/2022.

6. Bà Lữ Thị N1, 1988 (có mặt).

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

- *Người kháng cáo*: Ông Trần Thanh P là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn, ông Trần Thanh P trình bày:*

Nguồn gốc phần đất là của ông P và vợ là bà Phùng Thị P1 (đã mất năm 2022) nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn A. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông P đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất với diện tích 14.700m^2, tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay là ấp C, xã H, tỉnh Cà Mau). Trên phần đất vợ chồng ông P đã xây dựng căn nhà và quản lý sử dụng đất để làm vuông.

Do phát hiện giấy chứng nhận QSD đất có sai sót họ tên ông Trần Thanh P. Đồng thời vợ chồng ông P thỏa thuận thống nhất cho Trần N 06 công đất trong tổng diện tích 14.700m^2 nên vào khoảng năm 2019 ông Trần N có chở ông P đến Ủy ban xã Hồ Thị K để điều chỉnh từ tên Trần Văn P2 thành tên Trần Thanh P và làm thủ tục cho đất ông N như vợ chồng đã thỏa thuận. Tuy nhiên trong quá trình làm giấy tờ ông P không đọc kĩ nên Trần N đã làm thủ tục chuyển tên toàn bộ phần đất sang T bằng hợp đồng tặng cho QSD đất.

Đến khoảng năm 2022 (sau khi bà P1 mất) ông P giao căn nhà và toàn bộ phần đất nêu trên cho vợ chồng Trần N quản lý còn ông P về nhà ông P tại ấp C để ở cùng con gái là Trần Lệ Á. Cùng năm 2022 ông P phát hiện Trần N đã chuyển tên QSD đất cho Trần N và sau này chuyển nhượng toàn bộ lại cho vợ chồng ông B.

Nay ông P yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho QSD đất có chứng thực của UBND xã H ngày 30/10/2019, hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 06/6/2022 và buộc ông N, bà T, vợ chồng ông B, bà N1 trả lại ông P phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 5.888,6m^2, phần đất còn lại diện tích 7.776m^2 ông P thống nhất giao cho ông N, bà T, ông B, bà N1 quản lý sử dụng

không yêu cầu giải quyết.

- Bị đơn, ông Trần N trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp giữa ông N và ông P là của cha mẹ là ông P, bà P1 cho ông N vào năm 2019 với diện tích 14.700m^2, đất tọa lạc tại ấp C, xã H. Trên phần đất có 01 căn nhà cấp 4 do ông P, bà P1 xây dựng ở để nuôi tôm. Khi cho toàn bộ phần đất trên thì cha mẹ về căn nhà lớn ở ấp C, phường H ở.

Nay ông N không thống nhất trả đất theo yêu cầu của ông P. Bởi vì phần đất này ông P, bà P1 đã cho ông N và ông N đã được cấp QSD đất. Đồng thời ông N đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông B. Hiện nay vợ chồng ông N đã nhận đủ tiền và đã giao nhà đất cho vợ chồng ông B quản lý sử dụng.

Khi cho đất ông P đã ký hợp đồng tặng cho QSD đất và có xác nhận của UBND xã H. Sau khi cho đất làm thủ tục xong cha mẹ và các anh chị trong gia đình điều biết và thống nhất, không ai phản đối.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Lê Hải B và bà Lữ Thị N1 trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là do vợ chồng ông B, bà N1 nhận chuyển nhượng từ vợ chồng Trần N và Nguyễn Phương T vào năm 2022 với diện tích 13.703,1m^2 thuộc thửa 25 tờ bản đồ số 3 đất tọa lạc tại ấp C, xã H, tỉnh Cà Mau với giá 750.000.000 đồng. Vợ chồng ông B đã giao đủ tiền và vợ chồng ông N đã giao toàn bộ đất cho vợ chồng ông B quản lý sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Vợ chồng ông B đã được cấp QSD đất và khi chuyển nhượng hai bên có đo đạc thực tế để giao đất. Trong phần đất 13.703,1m^2 theo đo đạc thực tế 13.664.6m^2 có một phần tranh chấp giữa ông P và vợ chồng Trần N với diện tích 5.888,6m^2. Khi chuyển nhượng trên phần đất có 01 căn nhà và hiện nay vợ chồng ông B, bà N1 đang trực tiếp quản lý sử dụng toàn bộ nhà và đất.

Nay ông B, bà N1 yêu cầu tiếp tục quản lý sử dụng toàn bộ nhà và phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 13.664,6m^2 đất tọa lạc tại ấp C, xã H, tỉnh Cà Mau do vợ chồng ông B, bà N1 đứng tên QSD đất.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn M, ông Trần Minh Đ trình bày:

Cha mẹ chỉ cho mỗi người con 06 công đất. Phần còn lại là của cha mẹ. Ông N phải có trách nhiệm trả lại cho ông P phần đất tranh chấp. Ông M và ông Đ không yêu cầu chia thừa kế phần đất mà giao cho ông P quyết định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 126/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 2 - Cà Mau quyết định:

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh P về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 30/10/2019 giữa ông Trần Thanh P với ông Trần N, bà Nguyễn Phương T và một phần hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 06/6/2022 giữa ông Trần N, bà Nguyễn Phương T với

ông Lê Hải B, bà Lữ Thị N1 đối với phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 5.888,6m^2, đất tọa lạc tại ấp C, xã H, tỉnh Cà Mau. (Theo bản vẽ hiện trạng ngày 26/6/2024 của Công ty TNHH MTV T4).

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

Ngày 10 tháng 10 năm 2025, ông Trần Thanh P có nộp đơn kháng cáo: Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng huỷ một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông với ông Trần Ni . Huỷ một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần N, bà Nguyễn Phương T với ông Lê Hải B, bà Lê Thị N2. Buộc ông Trần T2, ông Lê Hải B, bà Lê Thị N2 trả cho ông P phần đất 5.888,6m^2 và căn nhà trên đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Thanh P giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phần tranh luận tại phiên toà:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, Luật sư Trịnh Thanh L tranh luận: Các căn cứ kháng cáo đã được trình bày tại Đơn kháng cáo. Phần đất là tài sản chung của ông P, bà P1 nhưng chỉ có ông P ký tên. Trên đất có nhà nhưng trong hợp đồng tặng cho và hợp đồng chuyển nhượng không thể hiện căn nhà. Ông P chỉ có cho ông N 6 công còn chừa lại 4 công. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông P là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thanh P.

Nguyên đơn, ông Trần Thanh P tranh luận: Không tranh luận.

Bị đơn, ông Trần N tranh luận: Các anh, chị của ông đều được chia đất. Phần đất còn lại cha mẹ cho ông. Khi ký hợp đồng tặng cho cán bộ xã có hỏi cha của ông (ông P) quyết định cho ông toàn bộ diện tích đất 14.700 m^2, cha ông trình bày cho hết nên cha ông nói chỉ cho 6 công không đúng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Trần Minh Đ tranh luận: Anh chị em của ông mỗi người được cho 5 công. Ông N là con út được cho 6 công. Phần đất còn lại là của cha ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Lê Hải B tranh luận: Không tranh luận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Lê Thị N2 tranh luận: Không tranh luận.

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 ông Trần Thanh P. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 126/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 2 - Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của ông Trần Thanh P, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông Trần Thanh P trình bày, ông P có phần đất 10 công tầm 3m, toạ lạc tại ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau; ông P có tặng cho ông Trần N và bà Nguyễn Phương T phần đất 6 công với diện tích 7.776m^2 nhưng do không đọc kỹ hợp đồng nên đã ký hợp đồng tặng cho ông N, bà T toàn bộ 10 công đất trên. Toàn bộ phần đất 10 công mà ông P ký hợp đồng tặng cho ông N, bà T được đo đạc thực tế có diện tích 13.664,6m^2. Ông P xác định: Ông P cho ông N, bà T phần đất được ký hiệu số 2 diện tích 7.776m^2 và không cho ông N, bà T phần đất ký hiệu số 1 diện tích 5.888,6m^2. Nay, ông P yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng phần đất được ký hiệu số 1 diện tích 5.888,6m^2 theo Bản vẽ hiện trạng ngày 26 tháng 6 năm 2024 của Công ty TNHH MTV T4.

[2] Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 30/10/2019 về việc tặng cho phần đất với diện tích 14.700m^2 thuộc thửa số 10 tờ bản đồ số 3 đất tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau giữa ông Trần Thanh P với ông Trần N, bà Nguyễn Phương T, Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã H (Bút lục A, 156). Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã được đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T và đã được đăng ký biến động chuyển tên cho ông N, bà T vào ngày 04 tháng 11 năm 2019. Như vậy, hợp đồng tặng cho đã tuân thủ về hình thức. Ông P cho rằng, khi ký hợp đồng tặng cho ông N, bà T quyền sử dụng đất thì không đọc kỹ nội dụng nhưng lời chứng thực của Ủy ban nhân dân xã H thể hiện: Tại thời điểm chứng thực các bên tham gia hợp đồng cam đoan chịu trách nhiệm pháp luật về nội dung của hợp đồng. Ngoài ra, tại hồ sơ đăng ký biến động đất đai được lưu tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, ông P đã ký tên vào Đơn đăng ký biến động đất đai thể hiện: "*Ông Trần Thanh Phong T3 cho QSD đất tại thửa số 10 tờ 3 diện tích 14.700m^2 cho ông Trần N, địa chỉ: ấp X, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau và bà Nguyễn Phương T, địa chỉ: ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau*". Hơn nữa, sau khi ký hợp đồng tặng cho ông N, bà T phần đất trên, đến năm 2022, ông P đã về nhà của ông P tại ấp C sống cùng con gái là bà Trần Lệ Á. Ông P không có chứng cứ chứng minh việc ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là do bị ép buộc, lừa lối hoặc là không tự nguyện. Do đó, ông P trình bày ông P chỉ tặng cho ông N, bà T 6 công đất diện tích 7.776m^2 là không có cơ sở.

[3] Sau khi nhận tặng cho quyền sử dụng đất trên, ông N, bà T là người trực tiếp sử dụng đất. Đến ngày 06 tháng 6 năm 2022, ông N, bà T đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất cho ông Lê Hải B, bà Lữ Thị N1. Ông B, bà N1 đã đăng ký, kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng theo đo đạc thực tế diện tích 13.703,1m^2. Ông B, bà N1 đã thanh toán toàn bộ giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 750.000.000 đồng cho ông N, bà T và ông N, bà T đã giao đất cho ông B, bà N1 sử dụng từ khi chuyển nhượng đến nay. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông N, bà T với ông B, bà N1 là có hiệu lực pháp luật.

[4] Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cho rằng phần đất của ông P, bà P1 nhưng chỉ có ông P ký tên là không phù hợp

quy định. Xét thấy, Giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất diện tích 14.700m^2 thuộc thửa số 10 tờ bản đồ số 3 đất tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau được nhà nước cấp cho cá nhân ông Trần Thanh P. Tại phiên tòa sơ thẩm, cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, ông P thừa nhận: Khi ông P cùng với ông N làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho ông N thì bà P1 cũng thống nhất cho đất ông N và giao cho ông P đi làm thủ tục tặng cho. Như vậy, bà P1 thống nhất tặng cho đất ông N. Từ khi ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông N và chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông N đến khi bà P1 mất năm 2022, thì bà P3 không có ý kiến gì về việc tặng cho trên. Ngoài ra, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông P còn cho rằng: Khi ký hợp đồng tặng cho ông N thì không có cho nhà. Xét thấy, căn nhà gắn liền với đất được cho là không thể tách rời và khi ông P về căn nhà chính ở ấp C năm 2022 thì ông N, bà T tiếp tục sử dụng căn nhà này để ở. Ông P cũng thừa nhận nhà chính của ông P là ở ấp C mà hiện nay ông P đang sinh sống cùng con gái Trần Lệ Á. Do đó, mặc dù trong hợp đồng không ghi tặng cho nhà nhưng thực tế ông P đã cho ông N, bà T căn nhà trên. Hơn nữa, căn nhà đã xây dựng từ lâu, hiện nay nhà không còn mái nhà, bị bỏ hoang, trong giấy chứng nhận quyền sử dụng không ghi nhận quyền sở hữu nhà nên trong hợp đồng tặng cho không ghi nhận cho nhà là phù hợp.

[5] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Thanh P. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 126/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 2 - Cà Mau.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Thanh P là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn nộp án phí.

[7] 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 ông Trần Thanh P.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 126/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 2 - Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh P về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 30/10/2019 giữa ông Trần Thanh P với ông Trần N, bà Nguyễn Phương T và một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/6/2022 giữa ông Trần N, bà Nguyễn

Phương T với ông Lê Hải B, bà Lữ Thị N1 đối với phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 5.888,6m^2 được ký hiệu số 1, tọa lạc tại ấp C, xã H, tỉnh Cà Mau.

(Kèm Bản vẽ hiện trạng ngày 26/6/2024 của Công ty TNHH MTV T4).

2. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Thanh P chịu số tiền 37.462.000 đồng, đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Thanh P được miễn nộp.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Thanh P được miễn nộp.

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*:**
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cà Mau;
- Phòng THADS Khu vực 2 – 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

Đặng Minh Trung