TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 130/2026/DS-PT
Ngày 11 – 02 – 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: Ông Lê Phan Công Trí.

Các Thẩm phán:

1. Ông Nguyễn Thành Lập.

2. Bà Châu Minh Nguyệt.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Công Hậu – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Màu - Kiểm sát viên.

Ngày 11 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: 501/2025/TLPT-DS, ngày 11/11/2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 110/2025/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 169/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Trần Thanh T**, Sinh năm: 1972. CCCD: 096072011400 cấp ngày 01/9/2021 (có mặt).

Địa chỉ: N tư K, khóm B, phường A, tỉnh Cà Mau. Địa chỉ liên lạc: Số C, đường T, khóm E, Phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau (N là khóm A, phường A, tỉnh Cà Mau). SĐT: 0941.635.218.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

1.1. Ông **Ngô Trường S**, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: Số C, đường T, khóm A, phường A, tỉnh Cà Mau.

1.2. Ông **Hồ Minh T1** – Luật sư Văn phòng luật sư Ngô Đình C thuộc Đoàn luật sư tỉnh C. Địa chỉ liên hệ: Số C, đường N, phường A, tỉnh Cà Mau (có mặt).

2. Bị đơn: Ông **Quách Hoàng T2**, sinh năm: 1976. CCCD: 096076012975 cấp ngày 14/8/2021.

Địa chỉ: Số A, đường K Bạc Liêu, khóm G, Phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Nay là phường H tỉnh Cà Mau). SĐT: 0947.563.153 (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan :

3.1. Bà **Dư Ngọc Trúc Q**, sinh năm: 1976. CCCD: 096176007333 cấp ngày 14/8/2021.

Địa chỉ: Số A, đường K Bạc Liêu, khóm G, Phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Nay là phường H tỉnh Cà Mau).

Người đại diện theo ủy quyền của của bà Q: Ông **Quách Hoàng T2**, sinh năm: 1976. Địa chỉ: Số A, đường K Bạc Liêu, khóm G, Phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là phường H, tỉnh Cà Mau)(văn bản uỷ quyền ngày 06/02/2026)(có mặt).

3.2. Bà **Nguyễn Thị Bé B**, sinh năm: 1973.

Địa chỉ: N tư K, khóm B, phường A, tỉnh Cà Mau. Địa chỉ liên lạc: Số C, đường T, khóm E, Phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau (N là khóm A, phường A, tỉnh Cà Mau)(vắng mặt).

***- Người kháng cáo*:** Nguyên đơn ông Trần Thanh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn ông Trần Thanh T trình bày: Vào ngày 29/09/2018, ông Quách Hoàng T2 và bà Dư Ngọc Trúc Q đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Trần Thanh T; theo Giấy chứng nhận số BU 426320 do UBND thành phố C cấp ngày 09/07/2014, chuyển đổi ngày 20/09/2018. Ông Quách Hoàng T2 nhận số tiền 899.700.000 đồng mà không giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn như cam kết. Nay, ông T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà B với ông T2, bà D được lập ngày 29/9/2018 và buộc ông T2 trả lại số tiền 899.700.000 đồng.

Theo bị đơn ông Quách Hoàng T2 trình bày: Năm 2018, ông có chuyển nhượng cho ông T và vợ Bé Ba phần đất như ông T trình bày, giá chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng có ra công chứng và ông T đã được chỉnh lý biến động tại trang 4. Ông đã giao nhà, đất cho ông T và ông T đã đi vay Ngân hàng trả tiền cho ông 850.000.000 đồng, hiện còn nợ ông 150.000.000 đồng. Nay, ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 110/2025/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Trần Thanh T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Quách Hoàng T2, bà Dư Ngọc Trúc D với ông Trần Thanh T, bà Nguyễn Thị B1 Ba được lập ngày 29/9/2018 tại Văn Phòng C1, tỉnh Cà Mau và buộc ông Quách Hoàng T2 hoàn trả số tiền 899.700.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền thoả thuận thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

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

Phát biểu của đại diện 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; Thư ký và các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về quan điểm giải quyết vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tạm ngừng phiên toà để thu thập tài liệu, chứng cứ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến tranh luận của đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Thanh T hợp lệ. Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau thụ lý và giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm, quy định tại Điều 272, Điều 273, Điều 276, Điều 278, Điều 280 và Điều 285 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án: Ông Trần Thanh T yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/9/2018 giữa ông T, bà Bé B với ông T2, bà U; ông T2 trả lại cho ông T 899.700.000 đồng.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Thanh T:

[3.1] Các đương sự thừa nhận có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/9/2018. Đồng thời, nguyên đơn cung cấp chứng cứ là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa các bên, được công chứng tại Văn phòng C1, Cà Mau đây thuộc tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3.2] Xét về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C cung cấp, thể hiện: Ngày 29/9/2018, ông Quách Hoàng T2, bà Dư Ngọc Trúc Q chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Thanh T, bà Nguyễn Thị Bé B. Ông T, bà B được điều chỉnh biến động đứng tên quyền sử dụng đất tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/10/2018 (bút lục 151, 155-156). Đồng thời, ngày 15/5/2019, ông Trần Thanh T, bà Nguyễn Thị Bé B đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (diện tích đất ông T, bà B nhận chuyển nhượng của ông T2, bà Q hiện đang tranh chấp) cho bà Võ Thị L. Bà L được điều chỉnh biến động đứng tên quyền sử dụng đất tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/9/2019 (bút lục 145, 148-150). Như vậy, diện tích đất ông Trần Thanh T đang tranh chấp không thuộc quyền sử dụng của ông, mà là của bà Võ Thị L. Xét đến cùng, nếu có ảnh hưởng quyền lợi ích hợp pháp là của bà Võ Thị L, không liên quan ông Trần Thanh T.

[3.3] Cũng tại Đơn yêu cầu ngày 27/01/2026 của ông Trần Thanh T trình bày: *"...S1 đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tôi có thoả thuận với S1 thế chấp giấy chứng nhận QSD đất để vay tiền của bà L...với số tiền 550.000.000 đồng để đưa tiền lại cho S1...Tôi đưa cho sang số tiền vay 550.000.000 đồng cộng với số tiền S1 nợ tôi 350.000.000 đồng nên S1 đã làm giấy*

nợ cho tôi 900.000.000 đồng" (bút lục 220, 224). Từ lời trình bày của ông T, cho thấy dù có tồn tại hợp đồng giả tạo thì ông S1 đã ký nhận nợ ông T, ông T không còn liên quan đến quyền sử dụng đất đang tranh chấp.

[3.4] Toà án cấp sơ thẩm thiếu sót trong thu thập chứng cứ là không tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ diện tích đất tranh chấp, thu thập hồ sơ đăng ký biến động cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tranh chấp. Tuy nhiên, Toà án cấp phúc thẩm đã thu thập hồ sơ đăng ký biến động cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp và việc xem xét thẩm định tại chỗ là không cần thiết. Như phân tích tại tiểu mục [3.2], [3.3], ông T đã chuyển nhượng cho bà L; ông S1 cũng đã ký nhận nợ cho ông T. Do đó, quyền lợi của ông T không bị ảnh hưởng. Trong vụ việc này, người bị ảnh hưởng quyền lợi là ông Huỳnh Thanh S1, bà Võ Thị L. Nếu sau này phát sinh tranh chấp, ông S1, bà L được quyền khởi kiện một vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

[3.5] Từ sự phân tích trên, Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm, theo quy định tại khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[5] Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Chi phí thu thập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1.300.000 đồng. Nguyên đơn không được chấp nhận kháng cáo, nên phải chịu toàn bộ (nguyên đơn đã nộp và chi xong).

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Trần Thanh T không được chấp nhận kháng cáo, nên phải chịu 300.000 đồng, theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013; điểm a, b khoản 1 Điều 24, khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Thanh T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 110/2025/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thanh T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Quách Hoàng T2, bà Dư Ngọc Trúc Q với ông Trần Thanh T, bà Nguyễn Thị B1 Ba được lập ngày 29/9/2018 tại Văn Phòng C1, tỉnh Cà Mau và buộc ông Quách Hoàng T2 hoàn trả số tiền 899.700.000 đồng (T3 trăm chín mươi chín triệu bảy trăm ngàn đồng).

2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Trần Thanh T phải chịu 1.300.000 đồng (Một triệu ba trăm ngàn đồng)(đã nộp và chi xong).

3. Án phí dân sự:

- Buộc nguyên đơn ông Trần Thanh T phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch 38.991.000 đồng (Ba mươi tám triệu chín trăm chín mươi một ngàn đồng). Khấu trừ tạm ứng án phí sơ thẩm 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) ông T đã nộp theo biên lai thu số 0010982 ngày 04 tháng 6 năm 2025 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (Nay là Phòng Thi hành án khu vực 1, tỉnh Cà Mau), ông T còn phải nộp tiếp số tiền 38.691.000 đồng (Ba mươi tám triệu sáu trăm chín mươi một ngàn đồng).

- Buộc nguyên đơn ông Trần Thanh T phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng). Ông T đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0000471 ngày 25/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được chuyển thu án phí.

4. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: 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 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:
- TANDTC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Cà Mau;
- TAND khu vực 1, tỉnh Cà Mau;
- PTHADS khu vực 1, tỉnh Cà Mau;
- Đương sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Lê Phan Công Trí