TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 763/2026/DS-PT
Ngày 28 – 9 – 2026
"V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ"

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 Tiêu Hồng Phượng

Các Thẩm phán: Ông Ninh Quang Thế

Ông Trương Thanh Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyện 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.

Trong các ngày 24 và 28 tháng 9 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 480/2026/TLPT-DS ngày 11 tháng 8 năm 2026 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 373/2026/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 701/2026/QĐ-PT ngày 28 tháng 8 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phù Văn S, Ngày 01/01/1972;

Căn cước công dân số 096072011280; cấp ngày 14/8/2021; nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Địa chỉ cư trú: Ấp R, xã N, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S: Ông Nguyễn Ngọc Đ, sinh năm 1975; Địa chỉ: Ấp A, xã C, tỉnh Cà Mau, (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Trịnh Thanh L là Luật sư của Văn phòng L3 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh C. (có mặt)

- *Bị đơn:*

1. Ông Đào Văn Q, sinh ngày 20/12/1981;

Căn cước công dân số 024081029937; cấp ngày 09/8/2021; nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Địa chỉ cư trú: Ấp V, xã P, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q: Ông Lê Sơn T, sinh năm 1993; Địa chỉ cư trú: Khóm C, phường T, tỉnh Cà Mau (Hợp đồng uỷ quyền ngày 14/7/2026) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Q: Ông Trần Văn Đ1 là Luật sư của Công ty L4, (có mặt);

Địa chỉ: Số A, Phan Ngọc H, Khóm B, phường T, tỉnh Cà Mau.

2. Bà Phan Thúy N, sinh ngày 19/5/1991;

Căn cước công dân số 096191006883; cấp ngày 10/5/2021; nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Địa chỉ cư trú: Ấp V, xã P, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Đào Văn N1, sinh năm 1988; Địa chỉ cư trú: Ấp R, xã N, tỉnh Cà Mau (Văn bản ủy quyền ngày 13/11/2025) (có mặt).

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

1. Ngân hàng Thương mại cổ phần B (vắng mặt);

Địa chỉ trụ sở: Tòa nhà H, D N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Đào Văn N1, sinh năm 1988; (có mặt);

Căn cước công dân số 096088008844; cấp ngày 10/8/2021; nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Địa chỉ cư trú: Ấp R, xã N, tỉnh Cà Mau.

3. Ông Lê Văn S1, sinh năm 1981(vắng mặt);

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

4. Ông Nguyễn Minh N2, sinh năm 1995(vắng mặt);

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

5. Ông Kim Minh S2, sinh năm 1973; (có mặt)

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

6. Ủy ban nhân dân xã N, tỉnh Cà Mau.

Địa chỉ trụ sở: Ấp C, xã N, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Nguyễn Văn M – Phó Trưởng phòng Kinh tế xã N, tỉnh Cà Mau (vắng mặt);

2. Ông Phan Công V – Chuyên viên Văn phòng HĐND&UBND xã N, tỉnh Cà Mau (vắng mặt);

(theo Văn bản ủy quyền ngày 22/6/2026).

- *Người kháng cáo:* Ông Đào Văn Q, bà Phan Thúy N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn ông Phù Văn S trình bày:

Vào ngày 31/12/2019 ông có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đào Văn Q và bà Phan Thúy N phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 1.350m^2, đất tọa lạc tại ấp R, xã R, huyện P, tỉnh Cà Mau (nay là ấp R, xã N, tỉnh Cà Mau) với số tiền 1.500.000.000 đồng, giữa hai bên có làm giấy tay chuyển nhượng vào ngày 31/12/2019. Đến ngày 02/01/2020 thỏa thuận ông có trách nhiệm bơm mặt bằng cao hơn mặt lộ 0,4m cho đến khi khô nẻ chân chim và đóng các khoản phí làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông Q và bà N đứng tên, ông Q và bà N có đưa trước cho ông số tiền 250.000.000 đồng, đến khi chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ đưa tiếp số tiền 750.000.000 đồng, còn lại khi ông bàn giao đất đúng thỏa thuận và có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên thì ông Q và bà N sẽ trả hết số tiền còn lại cho ông. Ông có nhận thêm số tiền 250.000.000 đồng vào ngày 09/01/2020. Đến ngày 01/02/2021 giữa ông với ông Q và bà N chính thức ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất nói trên nhưng trong hợp đồng ghi số tiền 50.000.000 đồng nhằm mục đích giảm tiền thuế phải đóng cho Nhà nước, hợp đồng được Văn phòng Cao Thị Kiều Diễm công chứng ngày 01/02/2021, ông Q và bà N đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P (nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực P) chỉnh lý trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa số 731, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.350m^2, đứng tên Đào Văn Q và Phan Thùy N3 vào ngày 03/02/2021 và ông đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q và bà N3 giữ. Thế nhưng, từ khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến tháng 02/2022 thì ông Q và bà N3 cố tình không thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho ông. Do đó, ông đã khởi kiện ông Q, bà N3 tranh chấp hợp đồng đã được

Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Cà Mau) giải quyết tại biên bản hòa giải ngày 02/3/2022 thì hai bên đồng ý tiếp tục tự thỏa thuận thực hiện hợp đồng, đó là ông Q, bà N3 còn nợ ông số tiền 1.000.000.000 đồng, khi ông bàn giao đất cho ông Q thì ông Q trả 500.000.000 đồng, đến khi giao mặt bằng sẽ trả tiếp 500.000.000 đồng còn lại nên ông đã rút đơn khởi kiện và được Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án. Để thực hiện việc bàn giao mặt bằng nên đến ngày 12/8/2024 (âm lịch) giữa ông với ông Q có lập "hợp đồng thỏa thuận giao nhận đất và mặt bằng" tại nhà ông N1 có mặt ông, ông Q, ông N1 và sự chứng kiến của bà Bùi Thị Phương L1 và ông Mai Tấn T1, trong nội dung hợp đồng có ghi ông giao đất cho ông Q quản lý, canh tác nhưng thực tế ông chưa bàn giao. Tuy nhiên, trong giấy tờ ghi đã giao đất vì ông Q cho rằng sợ ông bán đất nên yêu cầu ghi như vậy. Thế nhưng, lúc đó ông Q không giao số tiền 500.000.000 đồng mà nói không đủ tiền nên chỉ giao cho ông số tiền 200.000.000 đồng, còn lại mặt bằng ông sẽ giao cho ông Q vào ngày 30/11/2024 (âm lịch), trong hợp đồng có nội dung ông có trách nhiệm làm mặt bằng nứt nẻ chân chim, bằng lộ nhựa. Đồng thời, nếu ông không giao được mặt bằng như thỏa thuận thì ông sẽ bị mất số tiền chuyển nhượng 800.000.000 đồng còn lại và ông Q sẽ lấy số tiền để thực hiện mặt bằng. Tuy thỏa thuận đến ngày 30/11/2024 (âm lịch) chính thức giao nhận mặt bằng nhưng đến ngày 15/11/2024 (âm lịch) thì đủ điều kiện giao nhận mặt bằng nên ông có thông báo yêu cầu ông Q đến nhận mặt bằng nhưng ông Q không đến. Đến ngày 30/11/2024 (âm lịch) phía ông Q cố tình né tránh không đến nhận mặt bằng nên ông có trình báo sự việc đến chính quyền địa phương là ông Ong Văn T2 và ông Lê Công K, ông còn phát hiện ông Q cặm bảng bán đất nên ông đã ngăn cản và tháo dở bảng bán đất. Đối với hợp đồng thỏa thuận giao nhận đất và mặt bằng vào ngày 10/01/2025 do ông Q lập về nội dung có nghiệm thu mặt bằng chưa bằng lộ nhựa nên chưa nghiệm thu được thì vấn đề này ông Q tự làm, ông không được ông Q thông báo về việc nghiệm thu mặt bằng nhưng do nhà ông ở gần đó nên có ghé lại thì thấy có ông Mai Tấn T1, ông Q và ông N1, nghe ông Q nói là nghiệm thu mặt bằng, còn nội dung giữa những người có mặt như thế nào thì ông không biết. Ông chỉ giao dịch chuyển nhượng và nhận tiền từ ông Q và bà N3, còn ông N1 cho rằng ông N1 có hùn như thế nào thì ông không biết. Do ông Q và bà N3 đã vi phạm hợp đồng chuyển nhượng, không đến nhận mặt bằng, không tiếp tục trả tiền chuyển nhượng còn nợ cho ông. Nay ông yêu cầu giải quyết hủy giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Q và bà N3 tại Giấy tay chuyển nhượng vào ngày 31/12/2019, giấy sang nhượng đất ngày 02/01/2020 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C công chứng ngày 01/02/2021. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 06/6/2025 đứng tên Đào Văn Q và Phan Thúy N, phần đất có diện tích 1.350m^2, tọa

lạc tại ấp R, xã N, tỉnh Cà Mau. Trường hợp không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông về hủy hợp đồng chuyển nhượng thì ông không yêu cầu giải quyết đối với số tiền chuyển nhượng 800.000.000 đồng ông Q và bà N chưa trả cho ông trong vụ án này mà sẽ khởi kiện thành vụ án khác. Đối với yêu cầu buộc ông Q và bà N trả lại phần đất và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Q và bà N sang tên ông thì ông xin rút lại yêu cầu này.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Ngọc Đ trình bày: Về thủ tục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q và bà N không đúng quy định cũng như thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất cho ông Q và bà N khi đất còn đang tranh chấp là không đúng, hợp đồng chuyển nhượng các bên chưa bàn giao đất để quản lý, sử dụng, phía ông S đã thực hiện việc bơm mặt bằng đúng thỏa thuận do đã lập hợp đồng ngày 12/8/2024 âm lịch, vì trường hợp bên ông S không giao được mặt bằng thì ông Q sẽ kết thúc thỏa thuận với ông S và mất số tiền chuyển nhượng còn lại nên ông S đã thực hiện đúng nhưng ông Q không đến nhận mặt bằng và không trả số tiền chuyển nhượng còn lại cho ông S 800.000.000 đồng là đã vi phạm hợp đồng. Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Theo người đại diện hợp pháp của bị đơn và đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Văn N1 trình bày:

Ông thừa nhận việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa ông S với ông Q và bà N theo thỏa thuận ngày 31/12/2019, 02/01/2020 và 01/02/2021, ông Q và bà N đã được chỉnh lý trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với việc thỏa thuận mặt bằng tại "hợp đồng thỏa thuận giao nhận đất và mặt bằng" vào ngày 12/8/2024 (âm lịch) là đúng như ông S trình bày. Vào ngày 15/11/2024 (âm lịch) thì ông S có liên hệ ông Q nhận mặt bằng nhưng ông Q không có nhà nên không xuống nhận mặt bằng, do nhà ông ở gần phần đất nên ông Q có liên hệ kêu ông đến xem mặt bằng thì thấy chưa đúng như thỏa thuận là chưa bằng mặt lộ nhựa và chưa nứt nẻ chân chim nên từ đó ông Q và bà N không đến nhận mặt bằng vào ngày 30/11/2024 (âm lịch) và yêu cầu phía ông S phải tiếp tục bơm thêm. Đồng thời, vào ngày 10/01/2025 trễ hơn 10 ngày so với ngày giao, ông Q có lập biên bản nghiệm thu mặt bằng không như thỏa thuận, có thông báo cho phía ông S và ông S cũng có mặt tại đó, biên bản có sự chứng kiến của ông Mai Tấn T1, có yêu cầu ông S ký tên nhưng ông S không ký vì ông S cho rằng mặt bằng như vậy là đã đúng thỏa thuận. Ngoài ra, ông còn quay video mặt bằng vào ngày 10/01/2025 để ghi nhận đúng hiện trạng thực tế mặt bằng. Từ đó, đến nay ông Q và bà N cũng chưa có quản lý đất nên không có đầu tư, cải tạo gì trên đất. Đồng thời, ông Q có làm thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng đất đối với

một phần diện tích đất trên đã được Chi nhánh văn phòng Đ xác nhận ngày 06/11/2025 với số tiền chuyển mục đích đã nộp là 200.258.000 đồng. Vào ngày 17/10/2024 có hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng cho ông Kim Minh S2 phần đất ngang 05 mét, dài 45 mét, diện tích 225m^2 với số tiền 500.000.000 đồng, ông Q có nhận tiền cọc của ông S2 250.000.000 đồng. Vào ngày 24/02/2025 có hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh N2 phần đất ngang 10 mét, dài 45 mét, diện tích 450m^2 với số tiền 1.100.000.000 đồng, ông Q đã nhận của ông N2 số tiền 100.000.000 đồng. Vào ngày 19/5/2025 ông Q có hợp đồng đặt cọc để thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Lê Văn S1 ngang 05 mét, dài 45 mét, với số tiền 550.000.000 đồng, ông Q có nhận tiền cọc của ông S1 số tiền 50.000.000 đồng. Ngoài ra, ông có thỏa thuận hùn tiền với ông Q và bà N để nhận chuyển nhượng phần đất do là anh em ruột, mỗi người số tiền 750.000.000 đồng nhưng mọi giao dịch do ông Q và bà N đứng tên và thực hiện với ông S. Nếu Tòa án giải quyết có trách nhiệm trả tiền với ông S thì ông Q và bà N sẽ chịu trách nhiệm trả cho ông S, ông với ông Q và bà N sẽ tự thỏa thuận với nhau. Nay ông Q và bà N không chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của ông S. Đồng thời, ông Q có yêu cầu phản tố yêu cầu ông S tiếp tục thực hiện việc bơm mặt bằng đã thỏa thuận vào ngày 12/8/2024 (âm lịch) và cặm trụ đá để bàn giao phần đất chuyển nhượng cho ông Q và bà N. Đối với số tiền chuyển nhượng còn nợ 800.000.000 đồng bên ông Q, bà N đồng ý trả cho ông S khi ông S thực hiện xong các yêu cầu trên. Trường hợp chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S thì ông Q và bà N không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả cũng như bồi thường thiệt hại do hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong vụ án này mà sẽ khởi kiện sau thành vụ án khác.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã N, tỉnh Cà Mau là ông Nguyễn Văn M và ông Phan Công V thống nhất trình bày:

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q và bà N là đúng trình tự, thủ tục. Đồng thời, ông Q và bà N có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp nên việc thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất cũng thực hiện đúng quy định pháp luật, đề nghị xem xét tính hợp pháp của nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng để giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai đương sự ngày 06/3/2026, 10/4/2026 và 13/4/2026 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn S1, ông Nguyễn Minh N2 và ông Kim Minh S2 trình bày:

Các ông với ông Q có thỏa thuận đặt cọc để nhận chuyển nhượng đất của ông Q, có giao tiền cọc cho ông Q đúng như ông N1 trình bày. Nay các ông không có yêu

cầu giải quyết về tranh chấp hợp đồng đặt cọc nên yêu cầu được tự thỏa thuận với ông Q, không yêu cầu trong vụ án này.

Tại văn bản ngày 04/02/2026 Ngân hàng Thương mại Cổ phần B trình bày:

Ông Đào Văn Q có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 651285 do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Cà Mau cấp ngày 31/10/2012, diện tích 878m^2, tọa lạc tại ấp V, xã P, tỉnh Cà Mau để vay vốn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần B, không liên quan đến phần đất tranh chấp giữa ông S với ông Q và bà N.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 373/2026/DS-ST ngày 30/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phù Văn S.

Hủy giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phù Văn S với ông Đào Văn Q và bà Phan Thúy N tại "Giấy tay chuyển nhượng" vào ngày 31/12/2019, "giấy sang nhượng đất" ngày 02/01/2020 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C công chứng ngày 01/02/2021, phần đất thuộc thửa số 835, 857, 858, 859, tờ bản đồ số 32, có diện tích 1.350m^2, tọa lạc tại ấp R, xã N, tỉnh Cà Mau (Thửa số 1, 2 theo Bản trích đo).

(Kèm theo Bản trích đo hiện trạng ngày 12/02/2026 của Công ty trách nhiệm hữu hạn P1).

Ông Phù Văn S có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào bản án điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đào Văn Q và bà Phan Thúy N theo quy định.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Đào Văn Q yêu cầu ông Phù Văn S tiếp tục thực hiện việc san lấp mặt bằng theo hợp đồng ngày 12/8/2024 (âm lịch) và cặm trụ đá để bàn giao phần đất có diện tích 1.350m^2, tọa lạc tại ấp R, xã N, tỉnh Cà Mau cho ông Đào Văn Q và bà Phan Thúy N.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu ông Phù Văn S về việc yêu cầu ông Đào Văn Q và bà Phan Thúy N trả lại phần đất có diện tích 1.350m^2, tọa lạc tại ấp R, xã N, tỉnh Cà Mau và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên ông Đào Văn Q và bà Phan Thúy N sang tên ông Phù Văn S.

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

Ngày 10/7/2026, ông Đào Văn Q, bà Phan Thúy N có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án số 373/2026/DS-ST ngày 30/6/2026 của Toà án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau, theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông S; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu ông S tiếp tục thực hiện việc san lắp mặt bằng theo hợp đồng ngày 12/8/2024 âm lịch và cặm trụ đá để bàn giao phần đất có diện tích 1.350m^2 cho bị đơn; trường hợp ông S không san lắp phải bồi thường giá trị 100.000.000 đồng để đối trừ nghĩa vụ bị đơn trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S.

Phần tranh luận tại phiên toà:

Luật sư Đ1 tranh luận: Hợp đồng chuyển nhượng đã hoàn thành, nguyên đơn không giao mặt bằng và cũng chưa có chứng cứ thể hiện mặt như thoả thuận, án sơ thẩm cho rằng bơm đất tràn ra lộ là mặt bằng đạt độ cao như thoả thuận là không thuyết phục, không áp dụng thực hiện 2/3 nghĩa vụ trong trường hợp này, bà L1 trình bày không có ông S là không có căn cứ, vì tình nghĩa nên bị đơn không có yêu cầu đến chính quyền khi nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ. Đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, sửa án sơ thẩm.

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn tranh luận: Không thể cho rằng lập biên bản bơm đất tràn ra lộ là nguyên đơn thực hiện đúng hợp đồng, nếu nguyên đơn không bơm đất yêu cầu trừ 100.000.000 đồng còn lại bị đơn trả.

Luật sư L tranh luận: Hợp đồng đã hoàn thành cả về hình thức, nội dung nhưng bị đơn thực hiện chưa được 2/3 nghĩa vụ, không nhận đất, đất còn tranh chấp, phía bị đơn trình bày tại hoà giải và phiên toà phúc thẩm là hoàn toàn mâu thuẫn, mua đất trả tiền chưa đủ mà hợp đồng bán cho người khác. Đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Yêu cầu giữ nguyên án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng quy định của pháp luật tố tụng; các đương sự chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: 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 Đào Văn Q và bà Phan Thúy N, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 373/2026/DS-ST ngày 30/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của ông Đào Văn Q, bà Phan Thị N4 thực hiện trong hạn luật định được Hội đồng xét xử xem xét yêu cầu kháng cáo của ông Q, bà N4 theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Q, bà N4, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Phần đất tranh chấp thuộc thửa số 835, 857, 858, 859, tờ bản đồ 32, có diện tích theo đo đạc thực tế 1.350m^2, tọa lạc tại ấp R, xã N, tỉnh Cà Mau do ông Q và bà N4 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông S đang quản lý, sử dụng. Theo kết quả định giá tài sản của Công ty TNHH T5 có giá trị 1.926.700.000 đồng.

[2.2] Các đương sự đều thừa nhận vào ngày 31/12/2019 ông S có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Q và bà N4 phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 1.350m^2, tọa lạc tại ấp R, xã N, tỉnh Cà Mau với số tiền 1.500.000.000 đồng. Theo thỏa thuận ông S có trách nhiệm bơm mặt bằng bằng mặt lộ nhựa và nứt nẻ chân chim và làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông Q và bà N4 đứng tên, ông Q và bà N4 trả đủ số tiền chuyển nhượng cho ông S. Sau đó, đến ngày 03/02/2021 ông Q và bà N4 đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P (nay là Chi nhánh văn phòng Đ) chỉnh lý đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông S đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q và bà N4 quản lý cho đến nay. Ông Q và bà N4 trả cho ông S được số tiền chuyển nhượng 700.000.000 đồng, còn lại 800.000.000 đồng chưa trả, ông Q và bà N4 cho rằng ông S chưa thực hiện đúng việc bơm mặt bằng theo thỏa thuận ngày 12/8/2024 (âm lịch) nên không trả tiền từ đó phát sinh tranh chấp. Đồng thời, ông Q có yêu cầu phản tố yêu cầu ông S bơm mặt bằng, cặm trụ đá để bàn giao phần đất chuyển nhượng cho ông Q và bà N4.

[2.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với ông Q và bà N4 cho thấy: Hợp đồng được xác lập trên cơ sở tự nguyện, hình thức hợp đồng được thực hiện đúng quy định của pháp luật, được lập thành văn bản và được Văn phòng C công chứng ngày 01/02/2021, nội dung hợp đồng không trái pháp luật và đạo đức xã hội, ông Q, bà N4 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Do đó, theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013 cấp sơ thẩm xác định hợp đồng giữa ông S với ông Q và bà N4 có hiệu lực là có căn cứ, các bên có nghĩa vụ thực hiện hợp đồng.

[2.4] Tuy nhiên, khi chuyển nhượng đất có thỏa thuận về mặt bằng đối với

phần đất chuyển nhượng được các bên thống nhất thực hiện việc giao nhận mặt bằng theo "Hợp đồng giao nhận đất và mặt bằng" ngày 12/8/2024 (âm lịch) giữa ông S với ông Q thì ông S có trách nhiệm bơm mặt bằng bằng với mặt lộ nhựa và nứt nẻ chân chim để bàn giao cho ông Q và bà N4, thời hạn giao mặt bằng vào ngày 30/11/2024 (âm lịch), sau khi nhận mặt bằng ông Q và bà N4 sẽ hoàn trả số tiền chuyển nhượng còn lại 800.000.000 đồng cho ông S.

[2.5] Xét thấy, ông S cho rằng đã thực hiện việc san lắp mặt bằng đúng thỏa thuận nhưng ông Q và bà N4 không đến nhận mặt bằng, ông S có cung cấp một "Biên bản xảy ra sự việc và cam kết" vào ngày 28/11/2024 dương lịch (ngày 28/10/2024 âm lịch) do Ban N6, xã R, huyện P, tỉnh Cà Mau (nay là ấp R, xã N, tỉnh Cà Mau) lập về việc ông S thực hiện việc bơm mặt bằng (bút lục 206). Qua xác minh đối với ông Ong Văn T2 (bút lục 213, 214) và ông Lê Công K (bút lục 208, 209) là chính quyền địa phương tại thời điểm xác định việc lập biên bản, cùng với những người chứng kiến gồm ông Nguyễn Thành T3 (bút lục 210), ông Nguyễn Văn H1 (bút lục 212) và ông Lê Huỳnh N5 (bút lục 211) là những hộ dân ở đối diện với phần đất ông S san lắp mặt bằng đều xác định ông S thực hiện việc bơm mặt bằng để giao đất cho ông Q thì bơm tràn ra lộ nhựa nên ảnh hưởng giao thông, độ cao tại thời điểm san lắp hơn mặt lộ nhựa khoảng 03-04 tất nên lập biên bản để yêu cầu ông S khắc phục. Như vậy, tại thời điểm chính quyền địa phương lập biên bản vào ngày 28/10/2024 (âm lịch), đến ngày 15/11/2024 (âm lịch) là sau 17 ngày là thời điểm ông S liên hệ ông Q nhận mặt bằng và ngày 30/11/2024 (âm lịch) là khoảng 01 tháng kể từ thời điểm thỏa thuận bàn giao mặt bằng thì lời trình bày của ông S việc giao mặt bằng theo đúng thỏa thuận là phù hợp.

[2.6] Đối với việc ông Q cho rằng đã nghiệm thu mặt bằng không đúng như thỏa thuận, được lập tại "Hợp đồng thỏa thuận giao nhận đất và mặt bằng" ngày 10/01/2025 (là ngày 11/12/2024 âm lịch) (bút lục D1) do ông Q cung cấp, thể hiện việc nghiệm thu mặt bằng chưa bằng mặt lộ nhựa và chưa nứt nẻ chân chim, nội dung này không được ông S thừa nhận. Xét thấy, nội dung trong biên bản nghiệm thu cũng thể hiện việc nghiệm thu được thực hiện vào ngày 11/12/2024 (âm lịch) là trễ hơn 10 ngày so với ngày bàn giao mặt bằng, người làm chứng bà Dương Thị Phương L2 xác định thời điểm bà L2 đến nghiệm thu không có mặt ông S. Như vậy, nội dung nghiệm thu được lập sau thời điểm ngày 15/11/2024 (âm lịch) là thời điểm ông Q đã nhận được thông tin từ ông S liên hệ bàn giao mặt bằng và ngày 30/11/2024 (âm lịch) là thời điểm ông S phải bàn giao mặt bằng cho ông Q theo thỏa thuận ngày 12/8/2024 (âm lịch) nhưng ông Q không đến để nhận mặt bằng hoặc ghi nhận hiện trạng mặt bằng nhưng sau thời điểm thỏa thuận ông Q đến xác định mặt bằng cho rằng ông S

thực hiện không đúng là không phù hợp. Đồng thời, ông Q và bà N4 cho rằng mặt bằng không đúng thỏa thuận từ đó không nhận mặt bằng nhưng không trình báo đến cơ quan chức năng. Mặt khác, ông Q và bà N4 không đồng ý đối với mặt bằng nên không nhận mặt bằng từ phía ông S nhưng ông Q có hợp đồng đặt cọc để thỏa thuận chuyển nhượng phần đất cho ông Lê Văn S1, ông Kim Minh S2 và ông Nguyễn Minh N2 và nhận tiền cọc của ông S1, ông S2 và ông N2 là không phù hợp. Từ đó có căn cứ xác định ông Q và bà N4 chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho ông S theo thoả thuận là vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng.

[2.7] Theo quy định tại Điều 423 của Bộ luật Dân sự về hủy bỏ hợp đồng quy định: Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng trong trường hợp bên kia vi phạm hợp đồng là điều kiện hủy bỏ mà các bên đã thỏa thuận hoặc bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của hợp đồng. Xét thấy, ông Q và bà N4 có vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng nhưng trong hợp đồng các bên không có cam kết vi phạm này là điều kiện để hủy bỏ hợp đồng. Tuy nhiên, bên mua ông Q và bà N4 có vi phạm không nhận mặt bằng, từ đó ông S không thực hiện được việc bàn giao đất cho ông Q và bà N4, ông Q và bà N4 chậm trả tiền chuyển nhượng là vi phạm nghĩa vụ trả tiền dẫn đến hợp đồng không thực hiện được là thuộc trường hợp vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng, bởi: Bên mua chỉ trả được 45% giá trị hợp đồng và cũng chưa nhận đất và quản lý, sử dụng đất để thực hiện các quyền lợi của người sử dụng đất. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Q và bà N4, không chấp nhận phản tố của ông Q, bà N4 yêu cầu ông S tiếp tục thực hiện việc san lấp mặt bằng theo hợp đồng ngày 12/8/2024 và cặm trụ đá để bàn giao cho vợ chồng ông Q đối với diện tích 1.350m^2 là phù hợp.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm ông Q, bà N4 cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh cho nội dung yêu cầu kháng cáo của ông Q, bà N4 là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Q, bà N4, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 373/2026/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Q và bà N4 không được chấp nhận nên ông Q và bà N4 phải chịu án phí, ông Q và bà N4 đã dự nộp được chuyển thu.

[5] 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 mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Đào Văn Q và bà Phan Thúy N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 373/2026/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phù Văn S.

Hủy giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phù Văn S với ông Đào Văn Q và bà Phan Thúy N tại "Giấy tay chuyển nhượng" vào ngày 31/12/2019, "giấy sang nhượng đất" ngày 02/01/2020 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C công chứng ngày 01/02/2021, phần đất thuộc thửa số 835, 857, 858, 859, tờ bản đồ số 32, có diện tích 1.350m^2, tọa lạc tại ấp R, xã N, tỉnh Cà Mau.

(Kèm theo Bản trích đo hiện trạng ngày 12/02/2026 của Công ty trách nhiệm hữu hạn P1).

Ông Phù Văn S có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào bản án điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đào Văn Q và bà Phan Thúy N theo quy định.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Đào Văn Q yêu cầu ông Phù Văn S tiếp tục thực hiện việc san lắp mặt bằng theo hợp đồng ngày 12/8/2024 (âm lịch) và cặm trụ đá để bàn giao phần đất có diện tích 1.350m^2, tọa lạc tại ấp R, xã N, tỉnh Cà Mau cho ông Đào Văn Q và bà Phan Thúy N.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu ông Phù Văn S về việc yêu cầu ông Đào Văn Q và bà Phan Thúy N trả lại phần đất có diện tích 1.350m^2, tọa lạc tại ấp R, xã N, tỉnh Cà Mau và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên ông Đào Văn Q và bà Phan Thúy N sang tên ông Phù Văn S.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Đào Văn Q và bà Phan Thúy N phải chịu là 23.813.600 đồng, ông S đã nộp và chi xong. Buộc ông Đào Văn Q và bà Phan Thúy

N hoàn trả lại cho ông Phù Văn S số tiền là 23.813.600 đồng (Hai mươi ba triệu tám trăm mười ba nghìn sáu trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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 được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Ông Đào Văn Q và bà Phan Thúy N phải chịu án phí không có giá ngạch số tiền 600.000 đồng nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006158, ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3 – Cà Mau, ông Đào Văn Q và bà Phan Thúy N còn phải nộp số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

5.2. Ông Phù Văn S không phải chịu; ông S đã nộp tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002418 ngày 17 tháng 10 năm 2025 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3 – Cà Mau, được nhận lại toàn bộ.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Q và bà N phải chịu 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông Q và bà N đã nộp tạm ứng 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000571 ngày 13/7/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau, được chuyển thu.

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.

8. 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 4, 7, 8, 34 và 36 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 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 3- Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 3- 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

Tiêu Hồng Phượng