TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

Bản án số: 273/2025/DS-PT
Ngày 29 – 7 – 2025
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng 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 Nguyễn Thành Lập

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Cao Khánh

Ông Đặng Minh Trung

***- 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 Bùi Trung Biển – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 7 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: 156/2025/TLPT-DS ngày 21 tháng 5 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2025/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 184/2025/QĐ-PT ngày 09 tháng 6 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh H (Huỳnh Văn H1), sinh năm 1950 (Vắng mặt);

Căn cước công dân số: 096050005508; cấp ngày: 22/11/2022; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội;

Địa chỉ cư trú: Ấp R, xã P, huyện P, tỉnh C.

Nay là: Ấp R, xã P, tỉnh C.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Huỳnh H: Bà Nguyễn Thị Ngọc A, sinh năm 1987; địa chỉ cư trú: Khóm A, thị trấn C, huyện P, tỉnh Cà Mau. Nay là: Khóm A, xã C, tỉnh Cà Mau (Vắng mặt).

- *Bị đơn:*

1. Bà Tiêu Hồng Đ, sinh năm 1955 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã T, huyện P, tỉnh C.

Nay là: Ấp C, xã P, tỉnh C.

2. Bà Ngô Thị Đ1, sinh năm 1937 (Vắng mặt);

Căn cước công dân số: 096137002813; cấp ngày: 05/05/2023; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội;

Địa chỉ cư trú: Ấp R, xã P, huyện P, tỉnh C.

Nay là: Ấp R, xã P, tỉnh C.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Ngô Thị Đ1: Ông Tiêu Minh B, sinh năm 1974; địa chỉ cư trú: Ấp R, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau. Nay là: Ấp R, xã P, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

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

1. Ông Trương Hữu N, sinh năm 1978 (Vắng mặt);

2. Bà Từ Kiều T, sinh năm 1979 (Vắng mặt);

3. Bà Huỳnh Thị C, sinh năm 1956 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp R, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau. Nay là: Ấp R, xã P, tỉnh Cà Mau.

- *Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của bà Huỳnh Thị C:* Bà Nguyễn Thị Ngọc A, sinh năm 1987; địa chỉ cư trú: Khóm A, thị trấn C, huyện P, tỉnh Cà Mau Nay là: Khóm A, xã C, tỉnh Cà Mau (Vắng mặt),

- *Người kháng cáo* : Bà Ngô Thị Đ1 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện của ông Huỳnh H và trong quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị Ngọc A trình bày*:

Phần đất của bà Ngô Thị Đ1 trước đây là đất hoang hóa, không ai canh tác, bà Tiêu Hồng Đ là con gái thứ hai của bà Đ1 kêu sang lại phần đất này cho ông H vào năm 1980, giá 03 chỉ vàng 24k, khi sang nhượng không làm giấy tờ, diện tích khoảng 7.000m^2 (theo đo đạc thực tế là 9.104,9m^2), đất tọa lạc tại ấp R, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau; khi đó bà Đ1 cũng chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lý do bà Đ chuyển nhượng phần đất trên cho ông H là lúc nước mặn tràn do bờ thấp. Cuối năm 1982, ông H có cho lại bà Huỳnh Thị C (là em ruột ông H) phần đất trên, khi cho không làm giấy tờ, khi đó thỏa thuận bà C phải trông coi mồ mã người chị là bà Nguyễn Thị N1. Bà C quản lý đến năm 1993, đào bờ trồng dừa, cây ăn trái; đến năm 2004, bà C chuyển đến nơi khác sinh sống, để lại cho người con gái tên Từ Kiều T quản lý phần đất, bà T quản lý sử dụng phần đất cho đến nay.

Tháng 6/2018, bà Đ1 yêu cầu chuộc lại đất nhưng ông H không đồng ý, vì đất đã bán cho ông H chứ không có cầm cố như phía bà Đ1 trình bày.

Mặc dù việc sang bán không có giấy tờ nhưng ông H khẳng định đất này phía bà Đ đã bán cho ông H từ năm 1980 cho đến nay. Ông H, bà Huỳnh Thị C và vợ chồng con gái bà Huỳnh Thị C luân phiên ở trên đất từ thời điểm sang bán cho đến nay; từ năm 1980 đến nay phía gia đình bà Đ1, bà Đ không ở trên đất này. Sự việc bà Đ bán đất cho ông H được nhiều người dân sinh sống tại địa phương xác nhận.

Trước đây, bà Đ1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Đ với ông H và buộc ông H, bà Đ, bà C, bà T, ông Trương Hữu N trả lại cho bà Đ1 phần đất diện tích khoảng 7.000m² (theo đo đạc

thực tế là 9.104,9m^2), tọa lạc tại ấp R, xã, P, huyện P, tỉnh Cà Mau; bà Đ1 đồng ý trả cho ông H 03 (ba) chỉ vàng 24K. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2021/DS-ST, ngày 29/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân và Bản án dân sự phúc thẩm số 74/2022/DS-ST ngày 08/4/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ1.

Do trong quá trình giải quyết vụ án của Tòa án hai cấp, ông H không có yêu cầu phản tố công nhận hợp đồng chuyển nhượng nên sau khi xét xử ông H không làm thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được. Do đó, ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với bà Đ được xác lập vào năm 1980 đối với phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 9.104,9m^2 đất tọa lạc ấp R, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau. Trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng thì nguyên đơn cũng không yêu cầu gì về giá trị các cây trồng và công trình kiến trúc trên đất. Phần đất hiện nay đã giao cho bà T và ông Trương Hữu N quản lý sử dụng, giữa ông H, bà C, bà T, ông N không có tranh chấp.

- Theo ông Tiêu Minh B là người đại diện của bà Ngô Thị Đ1 trình bày:

Việc bà Đ giao dịch sang bán phần đất với ông Huỳnh H là không đúng, vì phần đất này trước giờ của mẹ ông là bà Ngô Thị Đ1, nên ông yêu cầu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ với ông H. Đối với bản án phúc thẩm số 74/2022/DS-ST ngày 08/04/2022, ông không nắm rõ là đã có yêu cầu giám đốc thẩm hay chưa, nếu có ông sẽ cung cấp sau cho Tòa án. Trường hợp Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng thì ông cũng không yêu cầu gì về giá trị các cây trồng và các công trình kiến trúc trên đất.

- Theo ông Trương Hữu N trình bày:

Phần đất tranh chấp hiện do ông và vợ ông là bà Từ Kiều T quản lý canh tác từ năm 2004 đến nay. Trường hợp Tòa án giải quyết buộc trả lai đất cho bà Ngô Thị Đ1 thì ông không yêu cầu xem xét đối với tài sản trên đất. Ông không đồng ý cho bà Đ1 chuộc lại đất.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2025/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh H (Huỳnh Văn H1).

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập (bằng lời nói) vào năm 1980 giữa ông Huỳnh H (Huỳnh Văn H1) với bà Tiêu Hồng Đ, phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 9.104,9m^2 tọa lạc tại ấp R, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau cho Huỳnh H (Huỳnh Văn H1) quản lý, sử dụng. Vị trí công nhận cho ông Huỳnh H (Huỳnh Văn H1) sử dụng đất tại các thửa có các điểm như sau: Thửa số 1, có diện tích 1.451,7m^2, có các điểm M3, M4, M5, M6; thửa số 2, có diện tích 7.653,2m^2, có các điểm M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M11, M10 (theo Bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 19/6/2024 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn P). Các thửa đất trên nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 052266, thửa số 884, tờ bản đồ số 02, có diện tích 7000m^2 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Minh Hải (nay là tỉnh Cà Mau) cấp ngày 10/01/1995 cho Ngô Thị Đ1.

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

Ngày 21/4/2025, bà Ngô Thị Đ1 có đơn kháng cáo, yêu cầu: Huỷ hợp đồng giữa bà Tiêu Hồng Đ với ông Huỳnh H năm 1996, buộc ông H trả lại diện tích đất theo đo đạc 9.104,9m^2.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Tiêu Minh B giữ nguyên kháng cáo của bà Ngô Thị Đ1.

Phần tranh luận tại phiên toà:

Ông B phát biểu: Yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Đ1.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà phát biểu: 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 Ngô Thị Đ1, giữ bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của bà Ngô Thị Đ1, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Ông Huỳnh H khởi kiện bà Tiêu Hồng Đ và bà Đ1, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông H với bà Đ và năm 1980 đối với phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 9.104,9m^2, tọa lạc tại ấp R, xã, P, huyện P, tỉnh Cà Mau (nay là Rạch L, xã, P, tỉnh Cà Mau). Bà Đ1 cho rằng phần đất nêu trên bà Đ (là con bà Đ1) cầm cố cho ông H vào năm 1996 chứ không có chuyển nhượng, nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông H. Quá trình giải quyết vụ án, phía ông H và bà Đ1 thống nhất xác định phần đất hiện nay ông H khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng chính là phần đất mà bà Đ1 khởi kiện ông H yêu cầu trả lại đất vào năm 2018, đã được Toà án nhân dân huyện Phú Tân xét xử tại Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2021/DS-ST ngày 29/3/2021 và Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử tại Bản án dân sự phúc thẩm số 74/2022/DS-ST ngày 08/4/2022.

[2] Qua các tài liệu chứng cứ thu thập có tại hồ sơ thể hiện: Vào năm 2018, bà Đ1 khởi kiện ông H và bà Đ (là con bà Đ1) yêu cầu huỷ hợp đồng cầm cố đất giữa ông H với bà Đ và buộc ông H, bà Đ, bà Huỳnh Thị C, bà Từ Kiều T, ông Trương Hữu N trả lại cho bà Đ1 diện tích đất khoảng 7.000m^2, toạ lạc tại ấp R, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau (tức là phần đất hiện nay ông H khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng diện tích theo đo đạc 9.104,9m^2). Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2021/DS-ST ngày 29/3/2021 của Toà án nhân dân huyện Phú Tân và Bản án dân sự phúc thẩm số 74/2022/DS-TP ngày 08/4/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xác định phần đất tranh chấp bà Đ đã được cha mẹ bà là bà Ngô Thị Đ1 và ông Tiêu Ngọc Minh T1 cho và bà Đ đã chuyển nhượng cho ông H, bà Đ cũng đã giao phần đất này cho ông H từ trước năm 1992. Do đó, bản án sơ thẩm, bản án phúc thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ1; hiện nay bản án sơ thẩm, bản án phúc thẩm đã có hiệu lực pháp luật. Đây là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Như vậy, có đủ căn cứ xác định bà Đ đã chuyển nhượng phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là 9.104,9m^2 nêu trên cho ông H.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Đ với ông H thấy rằng, tuy hợp đồng chuyển nhượng chưa tuân thủ đúng quy định pháp luật về hình thức nhưng hợp đồng đã được các bên thực hiện, bà Đ đã giao đất cho phía ông H quản lý sử dụng từ khi chuyển nhượng đến nay, phía ông H đã đầu tư cải tạo đất, trồng cây lâu năm trên đất ..., nhưng phía bà Đ, bà Đ1 cũng không có ý kiến gì. Căn cứ điểm b3 tiểu mục 2.2 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H với bà Đ là có căn cứ.

[4] Từ phân tích trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Ngô Thị Đ1, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

Tuy nhiên, cấp phúc thẩm có điều chỉnh lại quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", do cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất" là chưa chính xác.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đ1 là người cao tuổi nên được miễn chịu án phí (bà Đ1 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 Ngô Thị Đ1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2025/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau (Nay là Toà án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau).

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh H (Huỳnh Văn H1). Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào năm 1980 giữa ông Huỳnh H (Huỳnh Văn H1) với bà Tiêu Hồng Đ đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 9.104,9m^2 tọa lạc tại ấp R, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau (nay là ấp R, xã P, tỉnh Cà Mau). Vị trí, diện tích phần đất được xác định theo Bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 19/6/2024 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn P, gồm: Thửa số 1, diện tích 1.451,7m^2 và thửa số 2, diện tích 7.653,2m^2; thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 052266, thửa số 884, tờ bản đồ số 02, có diện tích 7000m^2 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Minh Hải (nay là tỉnh Cà Mau) cấp ngày 10/01/1995 cho Ngô Thị Đ1 đứng tên.

Ông H có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên

theo quy định của pháp luật.

- Về chi phí tố tụng: 18.221.200đ bà Tiêu Hồng Đ phải chịu. Ông huỳnh H đã dự nộp buộc bà Tiêu Hồng Đ phải hoàn trả lại cho ông H số tiền chi phí đo đạc, định giá là 18.221.200 đồng.

Kể từ ngày ông H có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên thì hàng tháng bà Đ 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 của Bộ luật dân sự.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Tiêu Hồng Đ phải chịu 300.000 đồng. Bà Ngô Thị Đ1 được miễn chịu án phí. Ông Huỳnh H không phải chịu án phí.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Ngô Thị Đ1 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 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

Nguyễn Thành Lập