

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 223/2025/DS-PT
Ngày 17- 6- 2025
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 Dương Hùng Quang

Các Thẩm phán: Bà Đinh Cẩm Đào.

Bà Châu Minh Hoàng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Bằng - 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 13 tháng 5 và ngày 17 tháng 6 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: 54/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 02 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2025/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 97/2025/QĐ-PT ngày 17 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: 1/ Ông Đoàn Văn H, sinh năm 1985;

2/ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1986

Địa chỉ cư trú: Khóm C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đoàn Văn H là nguyên đơn: Ông Tô Văn C, sinh năm 1992. Địa chỉ cư trú: ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (vắng mặt ngày 17/6/2025).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L là nguyên đơn: Bà Tô Hồng P, sinh năm 1984. Địa chỉ cư trú: số B, đường A, khóm A, phường H, Tp C, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn:

1/ Ông Trần Văn T, sinh năm 1985 (chết)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn T:

+ Bà Lê Thị N, sinh năm 1963 (mẹ ông T);

- + Ông Trần Văn B, sinh năm 1963 (cha ông Thăm);
- Cùng địa chỉ cư trú: Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.
- + Bà Từ Cẩm T1, sinh năm 1987 (vợ ông T);
- + Cháu Trần Anh T2, sinh 2008 (con ông T, bà T1);
- + Cháu Trần Duy L1, sinh 2012 (con ông T, bà T1)

Người đại diện hợp pháp cho Trần Anh T2 và Trần Duy L1: Bà Từ Cẩm T1 (mẹ ruột)

Cùng địa chỉ cư trú: Ngọn K, Ấp F, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau;
2/ Bà Từ Cẩm T1, sinh năm 1987 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ngọn K, Ấp F, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau;

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

Ông Trần Văn B và bà Lê Thị N (vợ ông B) là cha mẹ ruột ông T (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau;

Người kháng cáo: Ông Đoàn Văn H và bà Nguyễn Thị L, là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án và tranh tụng tại phiên tòa, các đương sự trình bày: Vào ngày 23/6/2022, Ông T, bà T1 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, L với Giá 110.000.000đ/công x 12 công = 1.320.000.000đ. Ngay khi ký hợp đồng đã giao nhận số tiền là 400.000.000đ, nhưng sau thời gian bên bán đã giao lại bên mua 50.000.000đ vì lý do bên bán chưa hoàn thành xong thủ tục nhận tặng cho quyền sử dụng đất mang tên ông T, bà T1 nên gửi lại 50.000.000đ và còn chờ thêm thời gian tầm 03 đến 6 tháng.

Thông tin thửa đất tranh chấp theo hợp đồng mua bán là phần đất thuộc thửa 95, 96 tờ bản đồ số 17, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành E 0179361 (0179369 - số theo hồ sơ sao lục Sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lập ngày 25/11/1994).

Nay đã kéo dài thời gian mà bên bán đất là ông T, bà T1 không tiến hành xong việc chuyển giao quyền sử dụng đất qua cho ông H, bà L, để ông H, bà L thanh toán dứt điểm số tiền còn lại 970.000.000đ cho việc giao dịch mua bán đất nêu trên.

Do đó, ông H, bà L yêu cầu xem xét giải quyết buộc vợ chồng ông Trần Văn T cùng vợ là bà Từ Cẩm T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất 95, 96 tờ bản đồ số 17, diện tích 15.520m² đất qua cho ông H, bà L.

Nếu không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì buộc ông T, bà T1 hoàn lại cho vợ chồng ông H, bà L số tiền 350.000.000đ đã nhận và số tiền phạt cho việc bồi thường theo hợp đồng mua bán

đất đã giao kèo giữa hai bên là 350.000.000đ theo đúng Điều 1 của Hợp đồng giao dịch đã ký kết ngày 23/6/2022.

Tại phiên tòa bà P, ông C là người đại diện cho ông H, bà L là nguyên đơn trình bày: Xin rút lại nội dung, nếu không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì buộc ông T, bà T1 hoàn lại cho vợ chồng ông H, bà L số tiền 350.000.000đ đã nhận và số tiền phạt cho việc bồi thường theo hợp đồng mua bán đất đã giao kèo giữa hai bên là 350.000.000đ theo đúng Điều 1 của Hợp đồng giao dịch đã ký kết ngày 23/6/2022.

Đồng thời yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 23/6/2022, yêu cầu ngừng phiên tòa để tiến hành đo đạc phần đất diện tích 12 công (tương đương diện tích 15.520m²) nằm trong tổng diện tích 29.270m² đứng tên ông Trần Thanh M để giao cho ông H, bà L.

- *Bị đơn là ông T trình bày:* Vợ chồng ông bà có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông H, bà L vào ngày 23/6/2022 phần đất theo sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lập ngày 25/11/1994 tổng diện tích 29.270m² đứng tên ông Trần Thanh M là ông nội của ông T. Hiện tại ông B là cha của ông đang quản lý, sử dụng phần đất trên. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông H, bà L thì ông được ông B cho canh tác phần đất (chỉ nói miệng, không có giấy tờ gì) diện tích khoảng 20 công. Trong lúc khó khăn, vợ chồng ông mới thỏa thuận chuyển nhượng cho ông H, bà L diện tích 10 công (tương đương diện tích 12.960m²) x giá 110.000.000đ/1 công bằng 1.100.000.000đ. Ông đã nhận tiền cọc là 400.000.000đ và thỏa thuận đến ngày 23/8/2022 sẽ hoàn tất thủ tục sang tên cho ông H, bà L. Nhưng ông có thỏa thuận thêm khi nào ông có tiền sẽ chuộc lại, nhưng thỏa thuận này không lập thành văn bản.

Sau khi ký hợp đồng ông có giao cho vợ chồng ông H, bà L canh tác phần đất khoảng 20 công và có cho tiến hành đo đạc phần đất chuyển nhượng 10 công cho ông H, bà L nhưng không thực hiện được. Khi đó vợ chồng ông H bà L có thả tôm, cua và phát cỏ bờ và quản lý phần đất khoảng hơn 01 tháng. Đến khi hết hạn giao kết hợp đồng ngày 23/8/2022, nhưng ông không thực hiện được thủ tục tách thửa cho ông H, bà L nên đôi bên có gặp nhau để thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thì ông H, bà L đồng ý. Ông đã trả lại cho ông H, bà L một phần tiền đặt cọc là 50.000.000đ và chuyển khoản trả tiền thả tôm, cua giống và tiền phát cỏ bờ là 14.000.000đ vào ngày 24/02/2023. Đồng thời, ông H bà L đã giao trả lại phần đất cho gia đình ông, hiện ông B đang quản lý.

Ông T xác định tại thời điểm vợ chồng ông ký hợp đồng chuyển nhượng đất với ông H, bà L thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn còn đứng tên ông Trần Thanh M, hiện ông M đã chết, ông M có 05 người con nhưng chết một người là ông Trần Văn N1, còn lại 04 người là Trần Văn B (cha ông T), Trần Văn T3, Trần Văn N2, Trần Văn Đ là những người thuộc hàng thừa kế của ông M. Ông T xác định khi chuyển nhượng phần đất trên, ông chưa được sự đồng ý của ông B và cũng không có giấy tờ thể hiện ông M hay ông B cho tặng hay chuyển nhượng lại cho ông và ông chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp quyền sử dụng đất đối với phần đất chuyển nhượng.

Ông T thừa nhận đã vi phạm hợp đồng và đã thỏa thuận chấp dứt hợp đồng với vợ chồng ông H, bà L xong nên ông không đồng ý tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng đất đã ký vào ngày 23/6/2022, bởi vì ông không có đất để giao. Hiện ông còn nhận số tiền cọc là 350.000.000đ sẽ hoàn trả lại và bồi thường theo thỏa thuận tại điều 1 của hợp đồng với số tiền 350.000.000đ, tổng cộng vợ chồng ông có trách nhiệm thanh toán cho ông H, bà L số tiền 700.000.000đ.

Đối với bà T1 vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2025/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn H, bà Nguyễn Thị L đối với ông Trần Văn T, bà Từ Cẩm T1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/6/2022 giữa ông T, bà T1 với ông H, bà L là vô hiệu.

Buộc ông T, bà T1 phải thanh toán cho ông H, bà L số tiền là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng).

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

Ngày 04/02/2025, ông H, bà L kháng cáo, nội dung yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày nêu không chấp nhận kháng cáo sửa án thì yêu cầu hủy bản án sơ thẩm; Bị đơn vắng mặt.

Ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa 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 đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình. Buộc bà Từ Cẩm T1 trả cho nguyên đơn số tiền 700.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn còn trong hạn luật định.

[2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà L và ông T, bà T1 ký kết ngày 23/6/2022. Phần đất chuyển nhượng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Trần Văn M1 là ông nội của ông Trần Văn T, hiện nay giấy do ông B là cha ông Thắm đang quản lý. Mặc dù ông B có cho ông T canh tác sử dụng phần đất trên, nhưng việc chuyển nhượng thì ông B không thống nhất và không hay biết. Cụ M1 chết năm 2016, cụ K chết năm 2021 hai cụ chết không để lại di chúc, cụ M1 và cụ K có 5 người con. Nếu có chia thừa kế thì hàng thừa kế của cụ M1 và cụ K là các anh, chị, em của ông B được hưởng cho nên ông T hoàn toàn không có quyền lợi gì trong phần đất chuyển nhượng. Việc không làm giấy chuyển nhượng được là do ông B cha ông Thắm không đồng ý chuyển nhượng. Sau khi ký kết hợp đồng, ông H, bà L đã đưa tiền cọc cho ông T,

bà T1 số tiền 400.000.000 đồng và cam kết thời hạn thực hiện hợp đồng ngày 23/8/2022. Nhưng đến ngày 06/10/2023 ông T và bà T1 có chuyển khoản trả lại cho vợ chồng ông H, bà L số tiền 50.000.0000 đồng và số tiền 14.000.000 đồng do ông H bà L đầu tư để nuôi tôm trên phần đất. Việc chuyển nhượng chưa được cơ quan có thẩm quyền chứng thực và chưa được đăng ký theo quy định của luật đất đai.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà L với ông T, bà T1 đã được thỏa thuận chấm dứt là phù hợp với lời trình bày của ông T tại phiên tòa sơ thẩm, tại thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 23/6/2022 diện tích 12 công (tương đương diện tích 15.520m²) phần đất này nằm trong thửa 95, 96 tờ bản đồ số 17, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 13363, số phát hành 0179369, theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lập ngày 25/11/1994 tổng diện tích 29.270m² đứng tên ông Trần Văn M1 là ông nội của ông T. Ông B là con của cụ M1 và là cha của ông T cũng là hàng thừa kế của ông M1 chưa được đứng tên thừa kế quyền sử dụng đất của ông M1 chết để lại. Theo như nguyên đơn trình bày thì ông T được thừa kế đã được ông M1 và ông B tặng cho đất, thực chất không có chứng cứ gì để chứng minh cụ M1 cho đất ông T. Hơn nữa khi đặt cọc chuyển nhượng các bên cũng không thể hiện rõ vị trí tứ cận phần đất, do đó không thể đo đạc vị trí, định giá được phần đất, tại cấp sơ thẩm nguyên đơn có yêu cầu đo đạc nhưng cấp sơ thẩm đã có thông báo phần đất đứng tên ông M1, nên không thể tiến hành đo đạc được. Tại đơn kiện nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, nếu không thực hiện được thì buộc bị đơn bồi thường số tiền là 700.000.000 đồng, cho nên án sơ thẩm không đo đạc là có cơ sở

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn có cho là nguyên đơn có cất một căn chòi lá trên đất, hiện nay căn chòi lá không còn, xét thấy tại cấp sơ thẩm nguyên đơn không đặt ra yêu cầu bồi thường thiệt hại, cũng không đặt ra việc bồi thường chòi lá nên không có căn cứ xem xét, hơn nữa hai bên cũng đã thỏa thuận phần tiền nguyên đơn đã đầu tư vào phần đất gồm tiền phát cỏ, cải tạo đất, thả tôm, cua giống với số tiền là 14.000.000 đồng. Phía bị đơn đã chuyển khoản trả số tiền này cho nguyên đơn đã nhận lại và nguyên đơn giao lại phần đất cho bị đơn.

[3] Sau khi phát sinh tranh chấp ông T đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng với vợ chồng ông H, bà L xong, nên ông T đồng ý bồi thường theo thỏa thuận tại Điều 1 của hợp đồng với số tiền 350.000.000 đồng bằng với số tiền mà ông đã nhận là 350.000.000 đồng. Tổng cộng vợ chồng ông có trách nhiệm thanh toán cho ông H, bà L số tiền 700.000.000 đồng.

Án sơ thẩm buộc ông T bồi thường hợp đồng là phù hợp với quy định của pháp luật về giao dịch hợp đồng, phù hợp với Điều 1 của Hợp đồng giao dịch đã ký kết với ông H, bà L lập ngày 23/6/2022. Đồng thời, phù hợp với nội dung đơn khởi kiện của ông H, bà L nêu không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì buộc ông T, bà T1 hoàn lại cho vợ chồng chúng tôi số tiền 350.000.000 đồng đã nhận và số tiền phạt cho việc bồi thường theo hợp đồng mua bán đất đã giao kèo giữa hai bên là 350.000.000 đồng.

Với nhận định trên, án sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng giao dịch ngày 23/6/2022 là vô hiệu. Buộc ông T, bà T1 phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông H, bà L tổng số tiền 700.000.000 đồng là đúng quy định.

Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm ông T đã chết do tai nạn giao thông. Vì vậy hàng thừa kế thứ nhất của ông T phải chịu trách nhiệm về thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông T. Cấp phúc thẩm đã tiến hành xác minh thì ông T chung sống với vợ là bà T1, ông T chết không để lại tài sản gì và hàng thừa kế của ông T có ông B, bà N quá trình làm việc với ông B, bà N xác định ông T không để lại tài sản gì, ông B bà N cũng khước từ không nhận tài sản thừa kế của ông T, do đó chỉ cần buộc bà T có nghĩa vụ thanh toán cho ông H, bà L là phù hợp, cho nên sửa bản án sơ thẩm, việc sửa án là do khách quan.

[4] Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình. Buộc bà T1 có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu của ông H, bà L về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng nên án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch ông H, bà L phải chịu. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch do sửa cách tuyên án nên bà T1 phải chịu số tiền 32.000.000 đồng theo quy định.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông H, bà L phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 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 Đoàn Văn H, bà Nguyễn Thị L.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn H, bà Nguyễn Thị L đối với ông Trần Văn T, bà Từ Cẩm T1 về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/6/2022.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/6/2022 giữa ông T, bà T1 với ông H, bà L là vô hiệu.

Buộc bà Từ Cẩm T1 phải thanh toán cho ông H, bà L số tiền 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng).

Kể từ ngày ông H, bà L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà T1 không thi hành xong khoản tiền nêu trên thì còn phải chịu lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà T1 phải nộp số tiền 32.000.000 đồng (chưa nộp). Ông H, bà L phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng. Ngày 27/6/2024, ông H, bà L đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền

300.000 đồng, lai số 0016311 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình. Được chuyển thu.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông H, bà L phải chịu 300.000 đồng, ngày 04/02/2025 đã dự nộp số tiền 300.000 đồng, lai số 0016794 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình. Được chuyển thu.

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 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 huyện Thới Bình;
- Chi cục THADS huyện Thới Bình;
- 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**

(Đã ký)

Dương Hùng Quang

