

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

Bản án số: 257/2025/DS-PT
Ngày 18 – 7 – 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 Nguyễn Thành Lập

Các Thẩm phán:

Ông Đỗ Cao Khánh

Ông Ninh Quang Thế

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hứa Như Nguyễn - 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 Điện – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và 18 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: 141/2025/TLPT-DS ngày 13 tháng 5 năm 2025 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2025/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:178/2025/QĐ-PT ngày 02 tháng 6 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:**

1. Ông Trần Minh P, sinh năm 1974 (Có mặt);

Căn cước công dân số: 09607400931; Cấp ngày: 02/7/2021; Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

2. Bà Lê Thị T2, sinh năm 1970 (Có mặt);

Căn cước công dân số: 096170012060; Cấp ngày: 08/7/2021; Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp G, xã H, thành phố C, tỉnh C ..

Nay là: Ấp Gành Hào 2, phường H, tỉnh C.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Minh P và bà Lê Thị T2: Ông Trần Chí Thiện, là Luật sư của Chi nhánh Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Công Hùng và Cộng sự tại Cà Mau, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị V, sinh năm 1983;

Căn cước công dân số: 096183016939; Cấp ngày: 18/11/2021; Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Địa chỉ cư trú: Nhà không số, đường H, khóm 7, phường 7, thành phố C., tỉnh Cà Mau.

Chỗ ở: Ấp G, xã H, thành phố C, tỉnh C ..

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Trần Thị V: Chi nhánh Công ty Luật TNHH ANP tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Người được Công ty Luật TNHH ANP cử để đại diện hợp pháp cho bà Trần Thị V: Ông Trịnh Công T6, sinh năm 2000; Địa chỉ cư trú: Số 232, đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Võ Thị Sáu, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh), (Có mặt trong quá trình xét xử, vắng mặt khi tuyên án)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị V: Ông Nguyễn Văn Thân, là Luật sư của Chi nhánh Công ty Luật TNHH ANP tại Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội (Vắng mặt).

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

1. Ông Trần Văn T3 (vắng mặt);

2. Ông Trần Văn K (Vắng mặt);

3. Ông Trần Văn G (Vắng mặt);

4. Bà Trần Thị T4 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Đường Hải Thượng Lãn Ông, khóm 7, phường 7, thành phố C, tỉnh C;

Nay là: Đường Hải Thượng Lãn Ông, phường H, tỉnh C.

5. Bà Trần Thị X (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: ấp M, xã T, huyện Đ, tỉnh C ;

Nay là: ấp M, xã T, tỉnh C ;

6. Bà Trần Thị T5 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Khu Đô thị Happy Home - số 127 Quản lộ Phụng Hiệp, phường T, thành phố C, tỉnh C;

Nay là: Khu Đô thị Happy Home - số 127 Quản lộ Phụng Hiệp, phường T, tỉnh C.

7. Ông Đặng Phi T1, sinh năm 2003;

Căn cước công dân số: 096203014668; Cấp ngày: 30/12/2023; Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Địa chỉ cư trú: Số 57, đường Nguyễn Trãi, khóm 1, phường 9, thành phố C, tỉnh C.

Nay là: Số 57, đường Nguyễn Trãi, khóm 1, phường A, tỉnh C.

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của ông Đặng Phi T1: Ông Trần Chi L, sinh năm 1975; Địa chỉ cư trú: Ấp 1, xã H, huyện N, tỉnh C . (nay là Ấp 1, xã N, tỉnh C), (Có mặt).

- Người kháng cáo: Bà Trần Thị V, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo ông Trần Minh P và bà Lê Thị T2 trình bày:

Ngày 22/8/2004, ông Trần Minh P và bà Lê Thị T2 có sang nhượng của vợ chồng ông Trần Văn Bạc và bà Phạm Thị Giào phần đất ruộng diện tích 04 công, thuộc thửa số 150, tờ bản đồ số 04, tọa lạc ấp Gành Hào 2, xã Hòa Tân, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, giá chuyển nhượng 7 lượng 6 chỉ vàng 24K; hợp đồng chuyển nhượng không ra công chứng, chứng thực; sau khi chuyển nhượng ông P và bà T2 quản lý phần đất cho đến nay.

Nguyên nhân ông P và bà T2 chưa đứng tên quyền sử dụng đất do ông Bạc và bà Giào thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng nên không làm thủ tục sang tên được. Sau khi ông Bạc và bà Giào chết, ông P và bà T2 có yêu cầu các con của ông Bạc và bà Giào làm thủ tục sang tên, nhưng các con ông Bạc và bà Giào không thực hiện.

Nay ông P và bà T2 khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/8/2004 giữa ông Trần Văn Bạc và bà Phạm Thị Giào với ông Trần Minh P và bà Lê Thị T2, phần đất diện tích 5.250m² (chiều ngang 21m, chiều dài 250m), tọa lạc ấp Gành Hào 2, xã Hòa Tân, thành phố Cà Mau; Buộc những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Bạc và bà Giào gồm: Bà Trần Thị V, ông Trần Văn T3, ông Trần Văn K, ông Trần Văn G, bà Trần Thị T4, bà Trần Thị X, bà Trần Thị T5 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/8/2004 và làm thủ tục tách thửa đối với phần đất đã chuyển nhượng.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông P và bà T2 có đơn khởi kiện bổ sung vào ngày 08/5/2024, yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Phi T1 và bà Trần Thị V, khởi kiện bà Trần Thị V là bị đơn và đưa các người con ông Bạc và bà Giào với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

- Theo bà Trần Thị V trình bày:

Bà V không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông P và bà T2. Bà V yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện và đình chỉ giải quyết vụ án theo quy định.

Bà V không đồng ý yêu cầu của ông T1, bà V cho rằng giao dịch giữa ông T1 với bà là giao dịch vay tài sản, hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng để che đậy cho hợp đồng vay. Bà V xác định bà vay số tiền 100.000.000 đồng của ông Đặng Phi T1, nhưng mọi giao dịch thông qua ông Cấn; bà V thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T1; đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, bà V không thừa nhận có ký hợp đồng thuê. Bà V đồng ý trả tiền vay 100.000.000 đồng và tiền lãi 3.500.000 đồng/tháng cho ông T1.

- Theo bà Trần Thị X trình bày:

Bà là con ruột của ông Trần Văn Bạc và bà Phạm Thị Giào, vào năm 2004 bà có ký tên vào biên bản họp thân tộc về việc sang nhượng phần đất giữa cha, mẹ bà với ông Trần Minh P và bà Lê Thị T2, phần đất 04 công. Phần đất này cha bà đã ủy quyền cho bà Trần Thị V, nên bà không đồng ý ký tên vào biên bản. Bà từ chối nhận văn bản tố tụng và xin vắng mặt các lần hòa giải và xét xử tại Tòa án.

- Theo ông Trần Chi L là người đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Phi T1 trình bày:

Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị V với ông Đặng Phi T1 được công chứng ngày 09/11/2022 tại Văn phòng công chứng Trần Mai Hương, diện tích 4.724,2 m², tại ấp Gành Hào 2, xã Hòa Tân, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Buộc ông P và bà T2 giao đất cho ông T1 và hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị V với ông Đặng Phi T1. Trường hợp không chấp nhận yêu cầu của ông T1, thì ông T1 yêu cầu bà V trả lại cho ông T1 số tiền chuyển nhượng 350.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do không giao tài sản được.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số:69/2025/DS-ST ngày 21 tháng 03 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 178, tờ bản đồ số 07, diện tích 5.228,7m² giữa ông Trần Minh P và bà Lê Thị T2 với ông Trần Văn Bạc và bà Phạm Thị Giào ngày 22/8/2004.

Nguyên đơn có nghĩa vụ liên hệ Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 178, tờ bản đồ số 07, diện tích 5.228,7m², tại ấp Ấp G, xã H, thành phố C, tỉnh C. theo quy định.

Phần đất có tứ cận giáp ranh: Phía Đông giáp bà Trần Thị X; Phía Tây giáp bà Nguyễn Thị Lệ Hoa và ông Trần Minh P; Phía Bắc giáp kênh Miếu Ông Tà; Phía Nam giáp ông Nguyễn Chí Hiếu.

(Kèm theo bản vẽ ngày 25/7/2023 của Trung tâm kỹ thuật, công nghệ, quan trắc tài nguyên và môi trường).

Do giấy chứng nhận cấp cho bà Trần Thị V nên bà Trần Thị V có trách nhiệm làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đứng tên cho nguyên đơn.

Đề nghị Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị V để chuyển tên quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo quy định.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Phi T1 về việc Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị V với ông Đặng Phi T1 công chứng ngày 09/11/2022, tại Văn phòng Công chứng Trần Mai Hương và buộc ông Trần Minh P và bà Lê Thị T2 giao đất.

Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Phi T1 và bà Trần Thị V ký ngày 09/11/2022.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị V và Đặng Phi T1 công chứng ngày 09/11/2022 tại Văn phòng Công chứng Trần Mai Hương là vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị V trả lại số tiền 100.000.000 đồng cho ông Đặng Phi T1.

Buộc ông Đặng Phi T1 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng bản gốc cho bà Trần Thị V.

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

Ngày 25/3/2025, bà Trần Thị V có đơn kháng cáo, yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án, do cấp sơ thẩm chưa xem xét đánh giá toàn diện chứng cứ, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của bà Trần Thị V giữ nguyên kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Ông T6 phát biểu: Về tư cách tham gia tố tụng của bà V: Khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án xác định ông Bạc và bà Giào là bị đơn, bà V và các người con còn lại của ông Bạc và bà Giào là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn. Nhưng trong quá trình xét xử cấp sơ thẩm thay đổi tư cách tham gia tố tụng xác định và Vốn là bị đơn, những người con khác còn lại của ông Bạc và bà Giào là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa chính xác. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông P và bà T2 là vượt quá phạm vi khởi kiện. Về thời hiệu khởi kiện, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng cấp sơ thẩm xác định thêm tranh chấp quyền sử dụng đất để không xác định thời hiệu khởi kiện là không đúng. Nếu tranh chấp quyền sử dụng đất thì phải có hoà giải cơ sở, nếu không có hoà giải cơ sở là chưa đủ điều kiện khởi kiện. Về đánh giá chứng cứ, không có căn cứ chứng minh ông P và bà T2 đã giao vàng cho ông Bạc và bà Giào, cũng không thể hiện có hợp đồng chuyển nhượng. Trường hợp xác định bà V là bị đơn thì yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện, huỷ bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án do đã hết thời hiệu khởi kiện.

Luật sư Thiện phát biểu: Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông P và bà T2 với ông Bạc và bà Giào được thể hiện trên cơ sở biên bản họp thân tộc về việc sáng bán đất ruộng ngày 22/8/2004, thống nhất cho ông Bạc và bà Giào sang nhượng cho ông P và bà T2 phần đất 04 công để trả nợ Ngân hàng và bên ngoài, giá chuyển nhượng 76 chỉ vàng 24K. Mặc dù biên bản họp thân tộc không ghi vị trí đất nhưng cùng ngày ông Bạc và bà Giào đã cặm ranh, giao đất cho ông P và bà T2 sử dụng từ năm 2004 đến nay; từ khi giao đất năm 2004 đến khi bà Giào, ông Bạc chết cũng không tranh chấp, các con ông Bạc và bà Giào cũng không tranh chấp. Về chứng cứ giao vàng, mặc dù không có biên nhận nhưng trong biên bản họp thân tộc ông Trần Văn Mười là em của ông Bạc phát biểu nếu ông G ngăn không cho sang đất thì phải đem số vàng giao cho ông P. Như vậy thể hiện ông Bạc và bà Giào đã có nhận vàng của ông P và bà T2; trong biên bản họp thân tộc cũng có bà Trần Thị X là con của ông Bạc, bà Giào ký tên. Việc ông P và Tèo chưa được

chuyển tên quyền sử dụng đất, do năm 2005 bà Giào chết nên không làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất được; sau đó, do các con của bà Giào ở nhiều nơi không tập trung về được để ký thủ tục chuyển tên cho ông P và bà T2. Khi bà V lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà V có nói để cho bà đứng tên rồi sẽ chuyển lại cho ông P và bà T2, nên ông P mới ký giáp ranh; nhưng khi được cấp quyền sử dụng đất thì bà V không thực hiện. Về tố tụng, ban đầu ông P và bà T2 khởi kiện ông Bạc và bà Giào là bị đơn, các con ông Bạc và bà Giào là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Bạc và bà Giào. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông P và bà T2 biết được phần đất chuyển nhượng bà V đã đứng tên quyền sử dụng đất nên có đơn khởi kiện bổ sung đối với bà V, nên cấp sơ thẩm xác định lại tư cách bà V là bị đơn, những người con khác còn lại của ông Bạc và bà Giào là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp. Về thời hiệu khởi kiện, hợp đồng chuyển nhượng đang thực hiện nên chưa hết thời hiệu khởi kiện. Do đó, kiến nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông P, bà T2 không có ý kiến tranh luận.

Ông L phát biểu: Ông T1 yêu cầu nếu hợp đồng vô hiệu thì buộc bà V trả lại số tiền 350.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại, nhưng cấp sơ thẩm chỉ buộc bà V trả số tiền 100.000.000 đồng mà không giải quyết bồi thường thiệt hại là chưa chính xác. Do ông T1 không có kháng cáo nên chỉ nêu để rút kinh nghiệm.

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 Trần Thị V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bà V xác định đối với phần quyết định của bản án sơ thẩm liên quan đến tranh chấp giữa ông T1 với bà V, bà V thống nhất, không có kháng cáo; chỉ kháng cáo phần quyết định của bản án sơ thẩm liên quan đến tranh chấp giữa ông P và bà T2 với bà V. Do đó, Hội đồng xét xử chỉ xem xét đối với phần kháng cáo của bà V theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự về phạm vi xét xử phúc thẩm.

Xét kháng cáo của bà Trần Thị V, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Điều 429 của Bộ luật dân sự quy định thời hiệu khởi kiện về hợp đồng: “Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm”. Như vậy, mặc dù ông P và bà T2 cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Bạc và bà Giào từ năm 2004, ông bà quản lý sử dụng đất ổn định, không bị ai xâm phạm và cũng không có tranh chấp. Đến năm 2022, bà V mới lập thủ tục đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất mà ông P và bà T2 cho rằng đã chuyển nhượng cho ông, bà và bà V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/3/2022; đến ngày 09/11/2022, bà V lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông T1 đối với phần đất nêu trên. Do đó, quyền và lợi ích hợp pháp của ông P và bà T2 đối với phần đất cho rằng nhận chuyển nhượng của ông Bạc và bà Giào bị

xâm phạm từ thời điểm bà V đăng ký kê khai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng cho ông T1. Đến ngày 10/4/2023, ông P và bà T2 khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp và được Toà án thụ lý giải quyết là vẫn còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật dân sự.

[3] Đối với việc bổ sung yêu cầu khởi kiện của ông P và bà T2: Tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: “Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi, bổ sung yêu cầu của đương sự nếu việc thay đổi, bổ sung yêu cầu của họ không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố hoặc yêu cầu độc lập ban đầu”. Như vậy, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự chỉ quy định đối với trường hợp đương sự thay đổi, bổ sung yêu cầu tại phiên toà; Do đó, trong quá trình giải quyết vụ án, trước khi mở phiên toà ông P và bà T2 có bổ sung yêu cầu khởi kiện cũng không được xem là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu.

[4] Đối với việc Toà án cấp sơ thẩm có thay đổi tư cách tham gia tố tụng của bà V, xác định bà V là bị đơn trong vụ án: Tại đơn khởi kiện của ông P và bà T2 ngày 10/4/2023 xác định bị đơn là ông Trần Văn Bạc (đã chết) và bà Phạm Thị Giào (đã chết); bà V và những người con khác còn lại của ông Bạc và bà Giào là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Giào, nên Toà án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án xác định tư cách tham gia tố tụng của bà V theo đơn khởi kiện của ông P và bà T2. Do trong quá trình giải quyết vụ án do phát sinh tình tiết phần đất mà ông P và bà T2 cho rằng chuyển nhượng của ông Bạc và bà Giào đã được bà V đăng ký kê khai và đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V đứng tên, nên ông P và bà T2 có đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện đối với bà V. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm thay đổi tư cách tham gia tố tụng của bà V, xác định bà V là bị đơn, những người con khác còn lại của ông Bạc và bà Giào là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có cơ sở.

[5] Về nội dung tranh chấp: Theo đo đạc phần đất tranh chấp có kích thước: Chiều ngang cạnh 21m và cạnh 21,05m; chiều dài cạnh 248,07m và cạnh 250m; diện tích 5.228,7m², tọa lạc ấp Gành Hào 2, xã Hòa Tân, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Ông P và bà T2 cho rằng phần đất nêu trên ông bà nhận chuyển nhượng của ông Bạc và bà Giào theo biên bản hợp thân tộc về việc sang nhượng đất ruộng ngày 22/8/2004, với giá bằng 07 lượng 06 chỉ vàng 24K; ông bà đã giao đủ số vàng cho ông Bạc và bà Giào, ông Bạc và bà Giào đã giao đất, cặm ranh cho ông bà quản lý sử dụng từ năm 2004 đến nay. Bà V không thừa nhận có việc ông Bạc và bà Giào sang nhượng đất cho ông P và bà T2, mà cho rằng phần đất nêu trên ông Bạc và bà Giào cho ông P và bà T2 mượn để làm đường xỏ nước nuôi tôm. Tuy nhiên, bà V không đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh phần đất tranh chấp là cho ông P và bà T2 mượn. Tại phiên toà, người đại diện hợp pháp của bà V cũng thừa nhận việc cho rằng phần đất cho ông P và bà T2 mượn để làm đường xỏ nước nuôi tôm như kích thước, diện tích nêu trên là không hợp tình, hợp lý.

[6] Xét trình bày của ông P và bà T2 cho rằng phần đất sang nhượng của ông Bạc và bà Giào: Tại phiên toà, ông P và bà T2 xác định việc sang nhượng và giao vàng cho ông Bạc và bà Giào không lập thành văn bản riêng mà được thực hiện bằng Biên bản hợp thân tộc về việc sang nhượng đất ruộng ngày 22/8/2004 (gọi tắt là biên bản hợp thân tộc ngày 22/8/2004). Qua xem xét nội dung biên bản hợp thân

tộc ngày 22/8/2004, thấy rằng: Do phần đất của ông Bạc và bà Giào sang nhượng cho ông P và bà T2, nhưng ông Trần Văn G (là con trai út của ông Bạc và bà Giào) làm đơn yêu cầu không cho ông Bạc và bà Giào sang nhượng cho ông P và bà T2, nên tổ chức họp thân tộc để thống nhất cho ông Bạc và bà Giào sang nhượng. Cuộc họp có chính quyền địa phương, thân tộc của ông Bạc, thân tộc của bà Giào, ông G và bà X (là con ruột ông Bạc, bà Giào), ông Lý (con rể ông Bạc, bà Giào), và những người dân ở địa phương tham dự. Cũng trong cuộc họp, ông Trần Văn Mười (là em ruột ông Bạc) phát biểu: Ông Bạc và bà Giào sang bán đất là hợp lý, nếu ông G không cho sang thì phải đem sổ vàng đưa cho ông P. Qua trao đổi của thân tộc, ông G thống nhất cho ông Bạc và bà Giào sang phần đất 04 công tâm 03 thước cho ông P và bà T2. Đối chiếu với ý kiến phát biểu của ông Út tại cuộc họp có cơ sở xác định ông Bạc và bà Giào đã có nhận của ông P và bà T2 sổ vàng sang nhượng đất, mặc dù không nêu cụ thể về số lượng.

[7] Đồng thời, qua xác minh đối với ông Võ Văn Hùng, ông Nguyễn Thành Lũy, ông Phạm Văn Bảnh, ông Nguyễn Trọng Phương, là những người tham dự cuộc họp thân tộc ngày 22/8/2004 đều xác định có việc ông Bạc và bà Giào sang nhượng đất cho ông P và bà T2 và đã giao đất cho ông P và bà T2 quản lý sử dụng từ khi họp thân tộc năm 2004. Xét lời trình bày của những người này phù hợp với trình bày của ông P và bà T2. Đối với lời trình bày của bà Trần Thị X (là con ruột của ông Bạc và bà Giào) cũng xác định vào năm 2004 bà có ký tên vào biên bản họp thân tộc về việc sang nhượng phần đất giữa cha mẹ bà với ông P, bà T2, phần đất 04 công.

[8] Như vậy, phần đất đã được giao cho ông P và bà T2 sử dụng từ năm 2004; nhưng từ năm 2004 đến khi bà Giào chết (năm 2005), ông Bạc chết (năm 2013) cũng không thể hiện có việc ông Bạc và bà Giào đòi ông P và bà T2 trả vàng sang nhượng đất và từ sau khi ông Bạc chết đến khi ông P và bà T2 khởi kiện thì các con ông Bạc và bà Giào cũng không có ai đòi ông P và bà T2. Do đó, có cơ sở xác định ông P và bà T2 đã trả xong sổ vàng sang nhượng đất cho ông Bạc và bà Giào. Có cơ sở xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và bà T2 với ông Bạc và bà Giào là có thực tế xảy ra. Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng chưa tuân thủ đúng quy định pháp luật về mặt hình thức, nhưng hợp đồng đã được các bên thực hiện, ông P và bà T2 đã thanh toán xong sổ vàng sang nhượng đất cho ông Bạc và bà Giào; ông Bạc và bà Giào đã giao đất cho ông P và bà T2 quản lý sử dụng từ năm 2004, nên hợp đồng chuyển nhượng có đủ điều kiện để công nhận hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 129 của Bộ luật dân sự. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P và bà T2, công nhận hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ.

[9] Tuy nhiên, xét về quan hệ pháp luật tranh chấp xét thấy: Yêu cầu khởi kiện của ông P, bà T2 và yêu cầu độc lập của ông T1 đối với bà V thực chất là khởi kiện yêu cầu giải quyết về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất là chưa chính xác. Do đó, cấp phúc thẩm có điều chỉnh xác định lại quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, đồng thời có điều chỉnh lại cách tuyên đối với quyết định của bản án sơ thẩm.

[10]Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[11] Từ phân tích trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo bà Trần Thị V, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[12] Án phí dân sự phúc thẩm bà V phải chịu 300.000 đồng, đã dự nộp được chuyển thu.

[13] 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 Trần Thị V.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2025/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh P và bà Lê Thị T2.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Trần Minh P và bà Lê Thị T2 với ông Trần Văn Bạc và bà Phạm Thị Giào theo Biên bản họp thân tộc về việc sang bán đất ruộng lập ngày 22/8/2004 đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế 5.228,7m² thuộc thửa đất số 178, tờ bản đồ số 7 (bản đồ chỉnh lý năm 2009), đất tọa lạc tại ấp Gành Hào 2, xã Hoà Tân, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Ông P và bà T2 có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

(Kèm theo bản vẽ ngày 25/7/2023 của Trung tâm Kỹ thuật - Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau).

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Đặng Phi T1 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị V với ông Đặng Phi T1 công chứng ngày 09/11/2022, tại Văn phòng Công chứng Trần Mai Hương và buộc ông Trần Minh P và bà Lê Thị T2 giao đất cho ông T1.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị V với ông Đặng Phi T1 công chứng ngày 09/11/2022 tại Văn phòng Công chứng Trần Mai Hương là vô hiệu.

Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Phi T1 và bà Trần Thị V ký ngày 09/11/2022.

Buộc bà Trần Thị V trả lại cho ông Đặng Phi T1 số tiền 100.000.000 đồng.

Buộc ông Đặng Phi T1 trả lại cho bà Trần Thị V bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Trần Thị V, cấp ngày 03/11/2022 được điều chỉnh đứng tên ông Đặng Phi T1 ngày 15/12/2023.

- Về chi phí tố tụng: Buộc bà Trần Thị V hoàn trả lại cho ông Trần Minh P và bà Lê Thị T2 số tiền 5.696.000 đồng và hoàn trả lại cho ông Đặng Phi T1 số tiền 4.500.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền nêu trên thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản 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: Ông Trần Minh P và bà Lê Thị T2 không phải chịu án phí. Ông P và bà T2 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003165 ngày 07/4/2023 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008590 ngày 08/5/2024 được nhận lại. Ông Đặng Phi T1 phải chịu 300.000 đồng. Ngày 13/9/2024, ông T1 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009272 được đối trừ chuyển thu án phí. Bà Trần Thị V phải chịu 5.300.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị V phải chịu 300.000 đồng. Ngày 31/3/2025, bà V đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0010587 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau được đối trừ chuyển thu 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 thành phố Cà Mau (Toà án nhân dân khu vực 1- Cà Mau);
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau (Phòng THADS khu vực 1- 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