

Bản án số: 438/2025/DS-PT
Ngày 26 – 9 – 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 Lê Phan Công Trí.

Các Thẩm phán:

- Bà Tăng Trần Quỳnh Phương.
- Bà Giang Thị Cẩm Thuý.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Khoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Bùi Trung Biền - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau – Cơ sở 1 xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 273/2025/TLPT-DS, ngày 07/8/2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 64/2025/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau (nay là Toà án nhân dân khu vực 2, tỉnh Cà Mau) bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 335/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã N, huyện U, tỉnh Cà Mau (nay là ấp A, xã N, tỉnh Cà Mau).

Chỗ ở hiện nay: Ấp C, xã Đ, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp C, xã T, tỉnh Cà Mau).

2. *Bị đơn:* Ông **Lê Văn C**, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Ấp A, xã N, huyện U, tỉnh Cà Mau (nay là ấp A, xã N, tỉnh Cà Mau).

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông **Lê Quốc N1**, sinh năm 1995 và bà **Phan Ngọc H**, sinh năm 1995; Địa chỉ: Ấp A, xã N, huyện U, tỉnh Cà Mau (nay là ấp A, xã N, tỉnh Cà Mau) (có mặt).

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

3.1. **Ủy ban nhân dân xã N**, tỉnh Cà Mau. Trụ sở: Khóm C, xã N, tỉnh Cà Mau. Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Thanh P** – Chủ tịch (vắng mặt).

- 3.2. Bà **Lê Thị P1**, sinh năm 1981 (vắng mặt).
Địa chỉ: ấp A, xã N, huyện U, tỉnh Cà Mau (nay là ấp A, xã N, tỉnh Cà Mau).
- 3.3. Bà **Lê Thị T** (vắng mặt).
Địa chỉ: ấp A, xã N, huyện U, tỉnh Cà Mau (nay là ấp A, xã N, tỉnh Cà Mau).
- 3.4. Bà **Lê Thị L** (vắng mặt).
Địa chỉ: ấp A, xã N, huyện U, tỉnh Cà Mau (nay là ấp A, xã N, tỉnh Cà Mau).
- 3.5. Ông **Lê Hữu N2** (vắng mặt).
Địa chỉ: ấp A, xã N, huyện U, tỉnh Cà Mau (nay là ấp A, xã N, tỉnh Cà Mau).
- 3.6. Ông **Lê Quốc N1**, sinh năm 1995 (có mặt).
Địa chỉ: ấp A, xã N, huyện U, tỉnh Cà Mau (nay là ấp A, xã N, tỉnh Cà Mau).
- 3.7. Ông **Nguyễn Văn H1**, sinh năm 1957.
Địa chỉ: Ấp C, xã Đ, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp C, xã T, tỉnh Cà Mau).
- 3.8. Bà **Nguyễn Thị H2**, sinh năm 1980.
Địa chỉ: Ấp C, xã Đ, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp C, xã T, tỉnh Cà Mau).
- 3.9. Ông **Nguyễn Văn P2**, sinh năm 1984.
Địa chỉ: Ấp C, xã Đ, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp C, xã T, tỉnh Cà Mau).
- Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị H2 và ông Nguyễn Văn P2: Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1979; Địa chỉ: Ấp A, xã N, huyện U, tỉnh Cà Mau (nay là ấp A, xã N, tỉnh Cà Mau); Chỗ ở hiện nay: Ấp C, xã Đ, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp C, xã T, tỉnh Cà Mau) (có mặt).*
- *Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo ông Nguyễn Văn N là nguyên đơn trình bày:

Ngày 16/6/2016, bà Lê Thị Ứ (mẹ của ông) và ông Lê Văn C thoả thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 20.000m², tọa lạc tại ấp A, xã N, huyện U, tỉnh Cà Mau, với giá 160.000.000 đồng. Ông xác định chữ ký tên và ghi họ tên của ông C tại Giấy chuyển nhượng QSD đất không phải chữ ký và chữ viết họ tên của ông C, do ông C không biết chữ nên không ký tên và ghi họ tên được nên có thể con của ông C ký và ghi họ tên dùm cho ông C, còn ai ký và ghi họ tên dùm cho ông C thì ông không biết do lúc ký tên và ghi họ tên ông C thì ông không có chứng kiến. Bà Ứ đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng đất cho ông C, đồng thời ông C cũng giao đất chuyển nhượng cho bà Ứ sử dụng. Đến ngày 31/8/2023, bà Ứ chết, phía ông C không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông sử dụng từ năm 2019 đến năm 2021, sau đó ông Lê Quốc N1 (con ông C) sử dụng làm ruộng và đến năm 2022 bà Lê Thị

P1 (vợ ông đã ly hôn năm 2021) sử dụng làm vuông đến nay. Hiện tại trên phần đất này ông không có đầu tư tài sản gì có giá trị trên đất.

Nay ông yêu cầu ông C thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 16/6/2016, ông C có nghĩa vụ giao đất và làm thủ tục chuyển QSD phần đất chuyển nhượng diện tích 20.000 m² nói trên cho ông. Trường hợp, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nói trên bị huỷ hoặc vô hiệu thì ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng QSD đất bị huỷ hoặc vô hiệu.

Theo bị đơn ông Lê Văn C trình bày:

Năm 2017, ông Lê Văn C (đất này chưa được giao đất cấp Giấy chứng nhận QSD đất) cho vợ chồng bà Lê Thị P1 và ông Nguyễn Văn N (con ruột và con rể, đã ly hôn năm 2021) phần đất diện tích 10 công tằm nhỏ với số tiền 150.000.000 đồng. Ông C cho bà P1 thêm phần đất 05 công tằm lớn, tọa lạc tại ấp A, xã N, huyện U, tỉnh Cà Mau. Hai bên đã giao đủ tiền cổ đất và giao phần đất cho bên nhận cổ đất sử dụng. Phần đất này hiện nay bà P1 đang sử dụng.

Nay ông C không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N do không có chuyển nhượng QSD đất cho bà U. Ngoài ra, ông C cho rằng chữ ký và chữ viết họ tên của ông C tại Giấy chuyển nhượng QSD đất lập ngày 16/6/2016 không phải chữ ký và chữ viết họ tên của ông C. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nói trên bị huỷ hoặc vô hiệu thì ông C không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng QSD đất bị huỷ hoặc vô hiệu.

Theo bà Lê Thị P1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà thống nhất với trình bày và yêu cầu của ông N1 và bà H, bà không có ý kiến gì khác. Bà xác định giữa bà và ông N đã ly hôn vào năm 2021, phần đất cổ của ông C và phần đất ông C cho hiện tại bà đang sử dụng.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 64/2025/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2, tỉnh Cà Mau).

Tuyên xử:

Không chấp nhận khởi kiện của ông Nguyễn Văn N đối với ông Lê Văn C về việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/6/2016 và ông Lê Văn C có nghĩa vụ giao đất, làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất diện tích 20.000 m², tọa lạc tại ấp A, xã N, huyện U, tỉnh Cà Mau.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 18 tháng 6 năm 2025, nguyên đơn ông Nguyễn Văn N kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 64/2025/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau, theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn N 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 không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N; Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2025/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau. Đương sự phải chịu án phí theo quy định.

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 Nguyễn Văn N hợp lệ. Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau thụ lý và giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm theo 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 Nguyễn Văn N yêu cầu ông Lê Văn C thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/6/2016, ông C có nghĩa vụ giao đất và làm thủ tục chuyển quyền sử dụng phần đất chuyển nhượng diện tích 20.000 m² cho ông Nguyễn Văn N.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N:

[3.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Diện tích đất tranh chấp 20.000m² thuộc một phần trong diện tích đất vào năm 2012, ông C và bà Đ (vợ ông C) chuyển nhượng thành quả lao động trên đất của bà V và ông T1 (không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Phần đất này là đất lâm nghiệp (đất rừng sản xuất) do Công ty L2 (trước đây là L1 ngư trường Sông T) quản lý hợp đồng giao khoán với dân. Đến ngày 12/3/2009, UBND tỉnh C thu hồi giao về cho UBND xã N quản lý (theo các Quyết định số 27, 28, 29, 30/QĐ-UBND ngày 12/3/2009 của UBND tỉnh C). Tại Công văn số 17/UBND-KT ngày 11/3/2025 của UBND xã N xác định: Phần đất tranh chấp giữa ông N và ông C nằm trong phạm vi quản lý của UBND xã N, phần đất này hiện nay sử dụng sai mục đích như đưa nước mặn vào đất lâm nghiệp để nuôi tôm, không thực hiện trồng rừng đúng theo quy định, nên chưa đủ điều kiện để xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bút lục 147). Như vậy, có căn cứ xác định phần đất tranh chấp giữa ông N và ông C không đủ điều kiện để giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo quy định tại các Điều 188, 191 của Luật Đất đai năm 2013.

[3.2] Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Nguyên đơn cung cấp giấy tay chuyển nhượng đất, nguyên đơn cũng xác định chữ ký trong giấy chuyển nhượng không phải của ông C. Đồng thời, nguyên đơn có cung cấp

đoạn ghi âm và cho rằng lời nói có sự việc ông C đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Tuy nhiên, như phân tích tại tiểu mục [3.1], đất tranh chấp thuộc quyền quản lý của UBND xã N, ông C chưa được giao, chưa được công nhận và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông N cũng không trực tiếp quản lý, sử dụng đất, nên dù có sự việc đã chuyển nhượng như nguyên đơn trình bày thì cũng đã vô hiệu từ thời điểm xác lập. Nguyên đơn cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả nếu hợp đồng vô hiệu. Do đó, Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[3.3] Từ những phân tích trên, nguyên đơn kháng cáo, nhưng không có căn cứ chấp nhận kháng cáo, cần 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, nên đã có hiệu lực pháp luật.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N 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.

[6] Các quan điểm đề xuất của Kiểm sát viên tại phiên tòa có căn cứ, nên được chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Điều 166, 167, 168, 179, 188, 191 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 117, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2025/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2, tỉnh Cà Mau).

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N đối với ông Lê Văn C về việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/6/2016 và ông Lê Văn C có nghĩa vụ giao đất, làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất diện tích 20.000m², tọa lạc tại ấp A, xã N, huyện U, tỉnh Cà Mau (nay là ấp A, xã N, tỉnh Cà Mau).

2. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Ông Nguyễn Văn N phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng). Ngày 11/12/2023, ông Nguyễn Văn N nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0006090 tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện U Minh, tỉnh Cà Mau (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2, tỉnh Cà Mau) được chuyển thu án phí.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng). Ông N đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), theo Biên lai thu số 0000285 ngày 30/6/2025 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện U Minh, tỉnh Cà Mau (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2, tỉnh Cà Mau) được chuyển thu án phí.

4. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: 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 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 2, tỉnh Cà Mau;
- PTHADS khu vực 2, 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