

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

Bản án số: 02/2026/DS-PT
Ngày 05 - 01 - 2026
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: Bà Giang Thị Cẩm Thúy

Các Thẩm phán: Ông Phùng Văn Định

Ông Ninh Quang Thế

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Công Tấn 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.

Ngày 05 tháng 01 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 468/2025/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2025, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2025/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 512/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trương Văn D, sinh năm 1954 (có mặt).

Địa chỉ: ấp C, xã G, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Ông Ngô Thanh P, sinh năm 1964 (có mặt).

Địa chỉ: ấp G, xã L, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Ánh T, sinh năm 1955. Địa chỉ: ấp G, xã L, tỉnh Cà Mau (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Trương Văn D trình bày: Năm 2018, ông có chuyển nhượng cho ông Ngô Thanh P phần đất diện tích 420m² tại thửa 869, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp G, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu. Giá chuyển nhượng 180.000.000 đồng, ông P trả trước 130.000.000 đồng, còn lại 50.000.000 đồng hẹn 40 ngày sau sẽ trả đủ (không có thỏa thuận khi nào hoàn thành thủ tục sang tên

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới trả tiền). Tuy nhiên, khi đến hạn trả tiền thì ông bị bệnh nên không nhận tiền như thỏa thuận. Đến khoảng 15 ngày tiếp theo sau, ông đến gặp ông P nhận thì ông P xác định đã trả cho bà T số tiền 25.000.000 đồng, còn lại 25.000.000 đồng thì ông P đã trừ vào số đất bị thiếu. Ông xác định ông không giao thiếu đất cho ông P nên không đồng ý việc ông Phi T1 số tiền 25.000.000 đồng. Nay việc chuyển nhượng đất cho ông P đã hoàn thành, ông không có ý kiến gì về việc chuyển nhượng đất. Nay ông xác định ông P còn nợ ông số tiền 50.000.000 đồng thì ông yêu cầu ông P giao trả cho ông. Ông không yêu cầu bà T trả. Trước đây tại đơn khởi kiện ông có yêu cầu tính lãi suất, nay ông xin rút lại yêu cầu tính lãi, ông chỉ yêu cầu ông P giao trả số tiền vốn 50.000.000đ.

- *Bị đơn ông Ngô Thanh P trình bày:* Trước đây ông Trương Văn D có nhận chuyển nhượng đất của bà Nguyễn Thị Ánh T. Sau đó, ông D chuyển nhượng lại cho ông. Phần đất diện tích cụ thể bao nhiêu thì ông không nhớ, tại thửa số mấy, tờ bản đồ số mấy ông cũng không nhớ. Giá chuyển nhượng là 180.000.000 đồng, ông đã trả cho ông D số tiền 130.000.000 đồng (không nhớ ngày tháng năm nào), còn lại số tiền 50.000.000 đồng khi nào hoàn thành thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông sẽ trả đủ. Sau đó, khi đo đạc thực tế diện tích đất bị thiếu nhiều so với thỏa thuận (nhưng ông không nhớ thiếu cụ thể bao nhiêu) nên ông và ông D thống nhất với nhau trừ số tiền 25.000.000 đồng vào số đất ông D giao thiếu. Còn lại số tiền 25.000.000 đồng thì ông có đưa cho bà T trả cho ông D số tiền 5.500.000 đồng (do lúc này bà T nói ông D bệnh nằm viện, rất khổ nên bà T nhận thay ông D), còn lại số tiền 19.500.000 đồng thì ông D mua đồ trừ và ông trả thêm khoảng 4.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng tiền mặt cho ông D là đủ số tiền 50.000.000 đồng. Nay ông xác định ông đã trả đủ số tiền 50.000.000 đồng cho ông D, nên không đồng ý giao trả theo yêu cầu của ông D.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ánh T trình bày:* Trước đây bà có chuyển nhượng đất cho ông Trương Văn D, cụ thể diện tích bao nhiêu bà không nhớ, không biết thửa số mấy, tờ bản đồ số mấy. Sau đó ông D chuyển nhượng phần đất này lại cho ông Ngô Thanh P, giá chuyển nhượng bao nhiêu thì bà không nhớ, bà chỉ biết ông P còn nợ lại ông D số tiền 50.000.000 đồng khi nào làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong thì sẽ trả đủ. Sau đó, ông D bị bệnh nên bà có nhận thay ông D số tiền 5.000.000 đồng để đưa cho ông D, còn lại số tiền 45.000.000 đồng giữa ông D và ông P như thế nào thì bà không biết, nhưng bà có nghe ông D nói là ông P không nợ tiền ông D.

Từ nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2025/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Cà Mau đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn D đối với ông Ngô Thanh P.

Buộc ông Ngô Thanh P giao trả cho ông Trương Văn D số tiền 50.000.000đ.

2. Đình chỉ yêu cầu tính lãi suất của ông Trương Văn D đối với ông Ngô Thanh P.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền yêu cầu

thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 09 tháng 9 năm 2025, bị đơn ông Ngô Thanh P kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2025/DS-ST ngày 28/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Cà Mau; yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Ngô Thanh P giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ y Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2025/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Cà Mau.

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 các 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:

[1.1] Xét đơn kháng cáo của ông Ngô Thanh P nộp trong thời hạn luật định và đã dự nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định. Căn cứ vào các Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật tố tụng dân sự, được chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ánh T có yêu cầu xét xử xét mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự xử vắng mặt đương sự.

[2] Về nội dung: *Xét kháng cáo của bị đơn ông Ngô Thanh P yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Văn D, nhận thấy:*

[2.1] Ông Trương Văn D và ông Ngô Thanh P đều thống nhất xác định: Năm 2018, giữa ông D và ông P có thoả thuận giao dịch chuyển nhượng đất diện tích 420m², đất của ông D nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Ánh T (chưa làm thủ tục chuyển tên qua tên ông D), giá chuyển nhượng là 180.000.000 đồng, ông P đã trả cho ông D số tiền 130.000.000 đồng, còn lại 50.000.000 đồng ông P hẹn 40 ngày sau sẽ trả đủ. Bà T có làm giấy tay đề ngày 17/10/2018, nội dung: xác nhận và uỷ quyền cho ông D nhận số tiền 50.000.000 đồng còn lại từ ông P. Theo nguyên đơn xác định, hết 40 ngày hẹn mà ông P không trả cho ông số tiền 50.000.000 đồng nên ông D khởi kiện yêu cầu ông P phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại 50.000.000 đồng. Còn ông P cho rằng đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán cho ông D số tiền 50.000.000 đồng và viết vào giấy xác nhận của bà T

lập ngày 17/10/2018 để chứng minh đã trả đủ số tiền 50.000.000 đồng nên không đồng ý theo khởi kiện của ông D.

[2.2] Xét giao dịch chuyển nhượng đất có sự thống nhất của bà T và bà T đồng ý làm thủ tục chuyển tên qua cho ông P do bà T cũng có chuyển nhượng đất cho ông P. Ông P đã nhận đất từ ông D giao và bà T đã thực hiện thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông P xong, các bên không tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không đặt ra xem xét về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và ông P. Số tiền 50.000.000 đồng mà ông D khởi kiện đòi ông P phải trả là khoản tiền thanh toán từ hợp đồng chuyển nhượng. Bị đơn ông P thừa nhận số tiền còn lại chưa thanh toán từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông D là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự. Ông P trình bày đã thanh toán cho ông D đủ số tiền 50.000.000 đồng ông P phải có nghĩa vụ chứng minh. Theo ông P trình bày, ông đã trừ số tiền 25.000.000 đồng do ông D giao đất thiếu nên trừ vào phần đất ông D đã giao thiếu là 25.000.000 đồng, còn lại 25.000.000 đồng thì ông có đưa cho bà T trả cho ông D số tiền 5.500.000 đồng (do lúc này bà T nói ông D bệnh nằm viện, rất khổ nên bà T nhận thay ông D), còn lại số tiền 19.500.000 đồng thì ông D mua đồ trừ và ông trả thêm khoảng 4.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng tiền mặt cho ông D là đủ số tiền 50.000.000 đồng. Tại phiên tòa, ông P thừa nhận nội dung xác nhận là của ông tự tay viết để xác nhận không còn nợ tiền ông D. Nhận thấy, ông P chỉ trình bày, không cung cấp chứng cứ chứng minh. Trong khi, nguyên đơn là ông D không thừa nhận có nhận tiền từ bà T đưa, không thừa nhận giao thiếu đất nên không đồng ý trừ số tiền 25.000.000 đồng, không thừa nhận có mua đồ thiếu tiền ông P và không nhận tiền trực tiếp từ ông P đưa. Còn bà T thì khai nhận có nhận của ông P đưa số tiền 5.000.000 đồng giai đoạn sơ thẩm nhưng tại phiên tòa phúc thẩm thì lại thừa nhận có nhận 5.500.000 đồng của ông P đưa ông D và xác nhận đưa lại ông D số tiền 4.000.000 đồng, còn lại 1.500.000 đồng thì để trả tiền xe, tiền thăm bệnh ông D. Như vậy, lời khai bà T trước sau không thống nhất về số tiền nhận của ông P để đưa cho ông D; ông D không thừa nhận có nhận tiền của bà T. Xét thấy, ông P xác định đã trả đủ cho ông D số tiền 50.000.000 đồng nhưng chỉ trình bày, không cung cấp chứng cứ để chứng minh nên cấp sơ thẩm không chấp nhận trình bày của ông P và chấp nhận khởi kiện của ông D là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Ông P kháng cáo có cung cấp hồ sơ đo đạc tổng thể diện tích đất nhận chuyển nhượng của bà T và văn bản trình bày ý kiến của bà T, nội dung chỉ là lời trình bày của bà T, không phát sinh vấn đề mới để xem xét. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông P.

[3] Các nội dung khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật nên không đặt ra xem xét.

[4] Từ những phân tích trên, không chấp nhận đối với kháng cáo của bị đơn ông Ngô Thanh P; chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2025/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Cà Mau.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Ngô Thanh P được miễn do có đơn và thuộc trường hợp người cao tuổi.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Ngô Thanh P. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2025/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Cà Mau.

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, 117, 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn D đối với ông Ngô Thanh P về việc yêu cầu ông Ngô Thanh P trả số tiền 50.000.000 đồng.

Buộc ông Ngô Thanh P giao trả cho ông Trương Văn D số tiền 50.000.000 đồng (*năm mươi triệu đồng*).

2. Đình chỉ yêu cầu tính lãi suất của ông Trương Văn D đối với ông Ngô Thanh P.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: ông Ngô Thanh P phải chịu, ông Trương Văn D nộp tạm ứng số tiền 1.200.000 đồng đã chi hết. Ông Ngô Thanh P có trách nhiệm giao trả cho ông Trương Văn D số tiền trên.

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 cơ bản do ngân hàng N quy định tương ứng với thời gian chưa thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Ông Trương Văn D và ông Ngô Thanh P được miễn theo quy định.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Ngô Thanh P được miễn theo quy định.

Trường hợp bản án được Thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của 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 8 - Cà Mau;
- Phòng THADS Khu vực 8 - 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**

Giang Thị Cẩm Thúy