

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

Bản án số: 179 /2026/DS-PT
Ngày 05 – 3– 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: Ông Nguyễn Thành Lập
Các Thẩm phán: Ông Trương Thanh Dũng
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: Bà Nguyễn Thị Diễm Thuý – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 3 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: 760/2025/TLPT-DS ngày 25 tháng 12 năm 2025 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 65/2025/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 85/2026/QĐ-PT ngày 15 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Diệp Trung T, sinh năm 1982 (Vắng mặt);

Căn cước công dân số: 095082009965 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội Cấp ngày: 10/05/2021;

Địa chỉ cư trú: Số A, đường T, khóm E, phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Nay là phường B, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của ông Diệp Trung T: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1976; địa chỉ cư trú: Khóm G, phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Nay là phường B, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- Bị đơn:

1. Bà Tăng Thị Thu T2, sinh năm 1958 (Vắng mặt);

Căn cước công dân số: 09518004555 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội Cấp ngày: 02/07/2021;

2. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1952 (Vắng mặt);

Căn cước công dân số: 095052003291 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội Cấp ngày: 10/05/2021;

Cùng địa chỉ cư trú: Số H, đường C, khóm C, phường E, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Nay là phường V, tỉnh Cà Mau.

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

1. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Bạc Liêu.

Địa chỉ: Đường N, phường B, tỉnh Cà Mau

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Tuyết T3, chức vụ: Giám đốc Chi nhánh (Vắng mặt).

2. Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau.

Địa chỉ: Số E, đường H, phường T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Ông Huỳnh Hoàng K, chức vụ: Trưởng Thi hành án (Vắng mặt).

3. Ông Trần Minh T4, là Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh C (Vắng mặt).

Địa chỉ: Đường N, phường B, tỉnh Cà Mau.

4. Phòng C1 – Cà Mau (Vắng mặt);

Địa chỉ: Đường N, phường B, tỉnh Cà Mau.

5. Bà Giang Thị C, sinh năm 1968 (Vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Số B, đường B, khóm B, phường H, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Nay là phường B, tỉnh Cà Mau.

6. Chị Nguyễn Việt T5, sinh năm 1980 (Vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Số H, khóm C, phường E, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Nay là phường V, tỉnh Cà Mau.

7. Anh Nguyễn Việt T6, sinh năm 1984 (Vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Số H, khóm C, phường E, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Nay là phường V, tỉnh Cà Mau. (Hiện đang chấp hành án tại Trại tạm giam số 2 – Công an tỉnh C).

8. Ông Tăng Thành T7, sinh năm 1965 (Vắng mặt).

9. Bà Võ Thị T8, sinh năm 1970 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Tổ G, khóm C, phường T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long. Nay là Tổ G, khóm E, phường C, tỉnh Vĩnh Long.

10. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1962 (Vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Số A đường V, khóm B, phường H, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Nay là phường B, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Ông Diệp Trung T, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện của ông Diệp Trung T và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện của ông Diệp Trung T trình bày:

Vào ngày 22/6/2022, ông Diệp Trung T có ký Hợp đồng đặt cọc với bà Tăng Thị Thu T2 để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Tăng Thị Thu T2 thửa đất số 114, tờ bản đồ số 03 (nay là thửa đất số 324, tờ bản đồ số 13), diện tích 287,6 m², tọa lạc tại khóm E, phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là khóm B, phường B, tỉnh Cà Mau) với giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng. Ông T đã đặt cọc trước với số tiền là 420.000.000 đồng.

Ngày 25/11/2022, ông T và hộ bà T2 ký kết “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất” tại Phòng C2, tỉnh Bạc Liêu, số công chứng 1837, quyền số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Sau đó ông T nộp hồ sơ tại Trung tâm hành chính công thành phố B, tỉnh Bạc Liêu để làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng thửa đất. Đến ngày 30/11/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B ban hành thông báo số 924/TB-CNVPĐKĐĐ về việc hoàn trả hồ sơ của hộ bà Tăng Thị Thu T2 gửi cho ông T và hộ bà Tăng Thị Thu T2, nội dung thông báo cho biết là thửa đất số 114, tờ bản đồ số 03 (nay là thửa đất số 324, tờ bản đồ số 13), tọa lạc tại khóm E, phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu hiện đang bị bà Giang Thị C, thường trú: Số B, đường B, khóm B, phường H, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu làm đơn yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

Sau thời gian dài chờ đợi sự giải quyết nợ của vợ chồng bà Tăng Thị Thu T2 và ông Nguyễn Văn B đối với bà Giang Thị C dứt điểm để ông T làm thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất thửa đất nói trên nhưng không có kết quả, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông T. Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu:

Hủy thông báo số 924/TB-CNVPĐKĐĐ, ngày 30/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ khu vực Bạc Liêu) về việc hoàn trả hồ sơ của bà Tăng Thị Thu T2.

Hủy đề nghị số 588/ĐN-CCTHADS, ngày 04/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu (nay là Thi hành án dân sự tỉnh C) về việc cung cấp thông tin, ngăn chặn việc chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn B, bà Tăng Thị Thu T2.

Hủy thông báo số 754/TB-THADS, ngày 04/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu (nay là Thi hành án dân sự tỉnh C) về việc xác định quyền sở hữu tài sản để thi hành án.

Hủy Quyết định số 14/QĐ-CCTHADS, ngày 04/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau) về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Yêu cầu công nhận “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất” tại Phòng C2 tỉnh Bạc Liêu (nay là phòng C1 – Cà Mau), Số công chứng 1837, quyền số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD có hiệu lực và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 114, tờ bản đồ số 03 (nay là thửa đất

số 324, tờ bản đồ số 13) với diện tích 287,6 m² tọa lạc tại khóm E, phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là khóm B, phường B, tỉnh Cà Mau) cho ông T được quyền sử dụng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của ông T rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu tuyên hủy bỏ các văn bản gồm Thông báo số 924/TB-CNVPĐKĐĐ, ngày 30/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B; Đề nghị số 588/ ĐN-CCTHADS, ngày 04/11/2022, Thông báo số 754/TB-THADS, ngày 04/7/2024 và Quyết định số 14/QĐ-CCTHADS, ngày 04/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu.

- Theo bà Tăng Thị Thu T2 trình bày:

Trước đây, bà Tăng Thị Thu T2 có nhờ cháu bà là chị Khương Thị Tú T9 đứng ra vay tiền Ngân hàng Q1 dùm, khi vay thì bà T2 nhận tiền, tài sản thế chấp là của bà T2. Do nợ đã đến hạn ngân hàng yêu cầu chị T9 thanh toán, do số tiền vay cho bà T2 nên bà T2 và ngân hàng thống nhất bán tài sản thế chấp để trả nợ gốc, ông Diệp Trung T mới đứng ra mua diện tích quyền sử dụng đất tại thửa đất số 114 (cũ), tờ bản đồ số 03 (cũ) nay là thửa đất số 324, tờ bản đồ số 13, với diện tích 287,6m² thửa đất tọa lạc tại khóm E, phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là khóm B, phường B) để thanh toán khoản vay, Ngân hàng Q1 cũng đồng ý. Giá chuyển nhượng phần đất là 500.000.000 đồng, ông T là người trả tiền cho Ngân hàng Q1, sau khi trả tiền xong thì ngân hàng trả số cho bà T2. Để thực hiện tiếp thỏa thuận, giữa gia đình bà T2 và ông T tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng C3 tỉnh Bạc Liêu.

Bà T2 thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Diệp Trung T, đồng ý giao tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 114 (cũ), tờ bản đồ số 03 (cũ), nay là thửa đất số 324, tờ bản đồ số 13 cho ông T.

- Theo anh Nguyễn Việt T6 trình bày:

Thống nhất các ý kiến trình bày của bà T2 và không có ý kiến khác.

- Theo ông Tăng Thành T7 và bà Võ Thị T8 trình bày:

Không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- Theo bà Giang Thị C trình bày:

Bà C không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Diệp Trung T, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 65/2025/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Cà Mau quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Diệp Trung T đối với bà Tăng Thị Thu T2, ông Nguyễn Văn B về việc yêu cầu công nhận “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất” tại Phòng C2 tỉnh Bạc Liêu (nay là phòng C1 – Cà Mau), số công chứng: 1837, quyền số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD có hiệu lực.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Diệp Trung T về việc công nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 114, tờ bản đồ số 03 (nay là thửa đất số 324, tờ bản đồ số 13), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 901724 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 20/9/2022 cho hộ bà Tăng Thị Thu T2, diện tích 287,6 m² thửa đất tọa lạc tại khóm E, phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là khóm B, phường B, tỉnh Cà Mau) cho ông T.

Đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của ông Diệp Trung T về việc tuyên bố hủy các văn bản gồm: Thông báo số 924/TB-CNVPĐKĐĐ, ngày 30/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B (nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực Bạc Liêu); Đề nghị số 588/ ĐN-CCTHADS, ngày 04/11/2022, Thông báo số 754/TB-THADS, ngày 04/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu và Quyết định số 14/QĐ-CCTHADS, ngày 04/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu (nay là Thi hành án dân sự tỉnh C).

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

Ngày 17/9/2025, ông Diệp Trung T có đơn kháng cáo, yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của ông Diệp Trung T thay đổi kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu khởi kiện của ông Diệp Trung T.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Ông T1 phát biểu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với gia đình bà T2 là hợp pháp, đúng quy định pháp luật. Khi bà T2 được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tăng thêm diện tích đất trồng cây lâu năm 135m², thì các bên có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất này với giá 45.000.000 đồng, có làm giấy tay. Ông T đã thanh toán cho phía bà T2 số tiền chuyển nhượng tổng cộng là 645.000.000 đồng. Do đó, yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

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 tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. 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 ông Diệp Trung T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của ông Diệp Trung T, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Nguyên đơn ông Diệp Trung T khởi kiện yêu cầu công nhận “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất” ký kết ngày

25/11/2022 giữa ông Nguyễn Văn B, bà Trịnh Thị Thu T10, anh Nguyễn Việt T6, chị Nguyễn Việt T5 đối với thửa đất số 114, tờ bản đồ số 03 (nay là thửa đất số 324, tờ bản đồ số 13), diện tích 287,6 m², tọa lạc tại khóm E, phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là khóm B, phường B, tỉnh Cà Mau) có hiệu lực và yêu cầu công nhận phần đất nêu trên cho ông Diệp Trung T. Phía bị đơn bà Tăng Thị Thu T2 thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Diệp Trung T, đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông T. Đối với bà Giang Thị C, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (là người được thi hành án đối với bà T2) không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T.

[2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất được ký kết ngày 25/11/2022 giữa ông B, bà T2, anh T6, chị T5 với ông T là có thực tế xảy ra, được xác lập trên cơ sở tự nguyện, hình thức hợp đồng thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì trước đó bà T2 đã phát sinh nghĩa vụ về tài sản, cụ thể là nghĩa vụ trả nợ cho bà Giang Thị C số tiền 1.400.000.000 đồng theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 74/2019/QĐST-DS ngày 30/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 – Cà Mau). Bà C đã có đơn yêu cầu thi hành án đối với bà T2 và được Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu ra Quyết định thi hành án số 46/QĐ-CCTHADS ngày 15/11/2019 buộc bà T2 thi hành trả cho bà C số tiền 1.400.000.000 đồng; đồng thời, Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu cũng ban hành văn bản đề nghị số 588/ĐN-CCTHADS ngày 01/11/2022 gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, đề nghị ngăn chặn việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông B và bà T2. Như vậy, khi các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/11/2022 đối với thửa đất nêu trên thì thửa đất thuộc trường hợp không được giao dịch, nên ông B, bà T2, chị T5, anh T6 không được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, đã vi phạm điều kiện chuyển nhượng.

[3] Phía ông T xác định việc ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ hộ bà T2 thông qua việc thanh toán nợ vay từ Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1 ngày 22/6/2022, nội dung thỏa thuận ông T chuyển tiền để bà T2 xóa thế chấp tài sản bảo đảm tại thửa đất số 324, tờ bản đồ số 13 nêu trên. Tuy nhiên, ông T không cung cấp được tài liệu chứng cứ để chứng minh, nên không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Hơn nữa, theo hợp đồng đặt cọc ký ngày 22/6/2022 giữa bà Tăng Thị Thu T2 với ông Diệp Trung T có nội dung bà T2 đồng ý bán cho ông T nhà – đất, thửa đất 114 (cũ), tờ bản đồ số 03 (cũ), diện tích 153,6m² (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất ở) với giá 600.000.000 đồng; ông T đặt cọc trước số tiền 420.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc 30 ngày, kể từ ngày 22/6/2022 đến hết ngày 22/7/2022. Đến ngày 20/9/2022 bà T2 được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích đất được tăng thêm, bao gồm đất ở 152,6m² và đất trồng cây lâu năm 135m², tổng diện tích là 287,6m², thửa đất số 324, tờ bản đồ số 13. Đến ngày 25/11/2022, bà T2 và ông B cùng các con là anh Nguyễn Việt T6, chị Nguyễn Việt T5 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T toàn bộ diện tích đất 287,6m² thuộc thửa đất số 324, tờ bản đồ số 13 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày

20/9/2022 cho bà T2 đứng tên với giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng (theo giá thoả thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 22/6/2022, nhưng giá ghi trong hợp đồng là 500.000.000 đồng). Mặt khác, tại thời điểm chuyển nhượng trên đất có tài sản là nhà của gia đình bà T2 gắn liền với đất, nhưng các bên chỉ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất mà không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (tức là chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không chuyển nhượng tài sản là căn nhà gắn liền với đất). Khi xem xét hợp đồng chuyển nhượng rõ ràng có những vấn đề bất hợp lý, cụ thể:

[4.1] Thứ nhất, theo hợp đồng đặt cọc ngày 22/6/2022 giữa bà T2 với ông T thoả thuận chuyển nhượng diện tích đất 153,6m² (đất ở) với giá là 600.000.000 đồng, nhưng theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/11/2022 diện tích 287,6m² (có tăng thêm diện tích đất trồng cây lâu năm là 135m², nhưng giá chuyển nhượng không thay đổi (không tăng) so với giá thoả thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 22/6/2022.

[4.2] Thứ hai, khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trên đất có tài sản là nhà của gia đình bà T2 gắn liền với đất, nhưng các bên chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất; như vậy sẽ không đảm bảo cho việc quản lý sử dụng đất đối với ông T và việc quản lý sử dụng tài sản trên đất đối với gia đình bà T2 và ông B.

[4.3] Từ đó, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất được ký kết ngày 25/11/2022 giữa ông B, bà T2 anh T6, anh T5 với ông T là giả tạo, nhằm để trốn tránh thực hiện nghĩa vụ về tài sản với người khác.

[5] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất được ký kết ngày 25/11/2022 giữa ông B, bà T2, anh T6, anh T5 với ông T vi phạm về điều kiện được chuyển nhượng và đồn thời là giả tạo nên bị vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T là có căn cứ.

[6] Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, do các bên đương sự không đặt ra yêu cầu, cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết nên cấp phúc thẩm không đặt ra xem xét. Trường hợp các đương sự có yêu cầu sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

[7] Từ nhận định trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo ông Diệp Trung T, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm ông Diệp Trung T phải chịu 300.000 đồng, đã dự nộp được chuyển thu.

[9] 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 ông Diệp Trung T.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 65/2025/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Cà Mau.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận khởi kiện của ông Diệp Trung T về việc yêu cầu công nhận “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất” được ký kết giữa ông Nguyễn Văn B, bà Tăng Thị Thu T2, anh Nguyễn Việt T6, chị Nguyễn Việt T5 với ông Diệp Trung T đối với thửa đất số 324, tờ bản đồ số 13, diện tích 287,6 m² tọa lạc tại khóm E, phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là khóm B, phường B, tỉnh Cà Mau) được công chứng tại Phòng C2 tỉnh Bạc Liêu (nay là phòng C1 – Cà Mau) ngày 25/11/2022 có hiệu lực và yêu cầu công nhận phần đất chuyển nhượng nêu trên cho ông Diệp Trung T.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Diệp Trung T về việc yêu cầu: Huỷ Thông báo số 924/TB-CNVPĐKĐĐ, ngày 30/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ khu vực Bạc Liêu) về việc hoàn trả hồ sơ của bà Tăng Thị Thu T2; Văn bản đề nghị số 588/ĐN-CCTHADS, ngày 04/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu về việc cung cấp thông tin, ngăn chặn việc chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn B, bà Tăng Thị Thu T2; Thông báo số 754/TB-THADS, ngày 04/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu về việc xác định quyền sở hữu tài sản để thi hành án; Quyết định số 14/QĐ-CCTHADS, ngày 04/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 600.000 đồng, buộc ông Diệp Trung T phải chịu, ông T đã nộp xong.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Diệp Trung T phải chịu 300.000 đồng. Ông T đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000370 ngày 23/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu và 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0013113 ngày 01/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau, đối trừ ông T được nhận lại 300.000 đồng. Ông Nguyễn Văn B, bà Tăng Thị Thu T2 không phải chịu án phí.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Diệp Trung T phải chịu 300.000 đồng. Ngày 17/09/2025, ông T đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000341 của Thi hành án dân sự 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 khu vực 6- Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 6- 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