

Bản án số: 315/2026/DS-PT

Ngày 09 - 4 - 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 Đặng Minh Trung

Bà Tiêu Hồng Phượng

- 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 Trương Trung Tín - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 4 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 553/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2025, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 206/2025/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 553/2025/QĐ-PT ngày 09 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1982. Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Văn T: Ông Phan Hoàng B, sinh năm 1959. Địa chỉ: Đường H, khóm F, phường H, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1985. Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Văn T1: Ông Phan Văn K, sinh năm 1979. Địa chỉ: Ấp S, xã L, tỉnh Cà Mau và ông Nguyễn Đông D, sinh năm 1978. Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phan Văn K: Bà Lê Huỳnh M là Luật sư Văn phòng L1 thuộc Đoàn luật sư tỉnh C. Địa chỉ: số B đường T, khóm A, phường T, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đặng Văn T2, sinh năm 1974. Địa chỉ: Ấp S, xã Đ, tỉnh Cà Mau.
Người đại diện theo uỷ quyền: ông Đoàn Sơn E, sinh năm 1971. Địa chỉ: Ấp K, xã Đ, tỉnh Cà Mau.
 2. Bà Nguyễn Ý N, sinh năm 1989. Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, tỉnh Cà Mau.
 3. Bà Nguyễn Thị Như Ý, sinh năm 1988. Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, tỉnh Cà Mau
 4. Ông Dương Thanh T3, sinh năm 1964. Địa chỉ: Số F N, Khóm A, phường L, tỉnh Cà Mau.
- (Tại phiên toà: Ông T, ông B, ông K, ông D, bà M, ông Sơn E, bà Như Ý, ông T3 có mặt, bà Ý N vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và người đại diện theo uỷ quyền thống nhất trình bày:

Nguồn gốc đất là của ông Nguyễn Văn T1. Ngày 15/05/2022, ông T1 tự nguyện thoả thuận chuyển nhượng cho ông T 02 phần đất gồm: diện tích là 2.920m² đất ở, đất trồng cây; diện tích 8.080m² đất trồng lúa, đất tọa lạc tại ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay là ấp C, xã Đ, tỉnh Cà Mau). Cả 2 phần đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng do ông Nguyễn Văn T1 đứng tên. Thời điểm chuyển nhượng có làm giấy chuyển nhượng đất lập ngày 15/5/2022, có một số người trong gia đình chứng kiến ký tên xác nhận. Do thời điểm chuyển nhượng T và ông T1 đang lao động nước ngoài nên không thể làm thủ tục sang tên và có ghi trong hợp đồng chuyển nhượng khi nào về nước thì ông T1 sẽ làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông T. Đến nay ông T1 đã về nước nhưng ông T1 không đồng ý làm thủ tục sang tên cho ông T. Nguyên nhân chuyển nhượng đất là: Khoản năm 2021, ông Nguyễn Văn T1 đang đóng 02 chiếc ghe biển bên Ghi Nê nên cần tiền sử dụng, ông T có cho ông T1 vay số tiền 400.000.000 đồng, có làm biên nhận tiền vay, lãi suất là 1%, việc cho vay này có người anh thứ 3 của ông T và ông T1 chứng kiến, là ông Nguyễn Văn T4 (đang làm ở G). Ngoài ra, ngày 05/4/2018 âm lịch và ngày 10/4/2018 âm lịch ông Nguyễn Văn T1 có vay tiền của ông Dương Thanh T3 số tiền là 550.000.000 đồng (có biên nhận vay tiền). Sau đó ông Nguyễn Văn T1 có nhã ý chuyển nhượng toàn bộ phần nhà và đất cho ông Nguyễn Văn T để trả khoản tiền 550.000.000 đồng mà ông T1 đã vay của ông T3, trả khoản tiền vay 400.000.000 đồng của ông T và ông T1 có điện thoại cho ông T3 và ông T3 đồng ý. Ông Nguyễn Văn T1 lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn T vào ngày 15/5/2022, ghi rõ chuyển nhượng phần nhà gắn liền với đất, thửa đất số 390, 391, bản đồ số 6. Diện tích 2.920m² và diện tích 8.080m² đất, gồm đất ở, đất trồng cây lâu năm và đất trồng lúa với giá tiền là 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng): Tiền ông T1 nợ của ông T 400.000.000 đồng + 550.000.000 đồng tiền ông T1 nợ của ông T3 = 950.000.000 đồng, còn lại số tiền mặt mà ông T đưa cho ông T1 là 350.000.000 đồng, bao gồm tiền Ghi N1 và Đô la Mỹ. Như vậy, bên mua đất đã trả đủ tiền cho bên bán, do các bên đang ở nước ngoài nên chưa làm thủ tục chuyển tên trên giấy được, việc giao dịch mua bán giữa hai bên là hoàn

toàn tự nguyện không ai ép buộc, có những người khác chứng kiến như: Ông Phạm Văn X là người viết dùm hợp đồng chuyển nhượng là em rể của ông T1 và ông T, ông Nguyễn Văn T4 và Nguyễn Văn N2 là anh ruột của ông T1 và ông T. Mặc dù ông T là người đứng tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T1, nhưng trong phần tiền chuyển nhượng đất có số tiền 550.000.000 đồng của ông Dương Thanh T3 cùng ông T nhận chuyển nhượng đất của ông T1. Sau khi lập giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong thì ở Việt Nam vợ ông T là bà Nguyễn Thị Như Ý tiến hành quản lý nhà và đất, sau đó cho thuê nhà và đất vườn được 01 năm thì bỏ trống đến nay, riêng phần đất ruộng thì cho người khác thuê cho đến hôm nay. Ngày 05/02/2025, ông T làm đơn yêu cầu gửi Ủy ban nhân dân xã K giải quyết, ngày 12/02/2025 hội đồng hòa giải Ủy ban nhân dân xã T7 hòa giải nhưng hòa giải không thành nên ông T yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn T1 lập ngày 15/5/2022 đối với diện tích đất là 2.130,6m² đất ở, đất trồng cây; 8.830,8m² đất trồng lúa, tại thửa đất số 390, thửa 391, cùng tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau được đo đạc thực tế là 10.961,4m².

- Bị đơn ông Nguyễn Văn T1 và người đại diện theo uỷ quyền thống nhất trình bày:

Trước năm 2018, khi ông T1 đang ở Việt Nam thì vợ của ông T1 tên Nguyễn Ý N đã lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đứng tên Nguyễn Văn T1 đem đi cầm cố cho chị dâu tên Nguyễn Thị Như Ý (vợ ông Nguyễn Văn T) để lấy tiền. Khi ông T1 biết được thì ông T1 đã chuộc lại và vợ chồng phát sinh mâu thuẫn dẫn đến ly thân. Năm 2018, khi ông T1 đi nước ngoài thì ông T1 có nhờ bà Nguyễn Thị Như Ý giữ hộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì ông T1 sợ nếu đưa cho bà Nguyễn Ý N giữ thì bà N sẽ tiếp tục cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1 nữa. Đến năm 2021, bà Nguyễn Ý N đưa đơn ly hôn ông T1, trong khoảng thời gian đó ông T1 phát hiện bà Ý N tiếp tục mượn bà Nguyễn Thị Như Ý số tiền 200.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Như Ý và ông Nguyễn Văn T sợ mất số tiền đã cho bà Nguyễn Ý N mượn nên bắt buộc ông T1 phải ký nhận nợ số tiền 200.000.000 đồng và bà Nguyễn Ý N cũng thừa nhận cho nên ông T1 đồng ý ký nhận nợ số tiền 200.000.000 đồng và ông T1 cũng xem như là chia tài sản sau ly hôn với bà Nguyễn Ý N. Ông T1 xác định, ông T1 không biết chữ, chỉ học lờm ký được tên ông T1, ông T1 không biết đọc chữ nên ông T1 chỉ nhớ ký nhận số tiền 200.000.000 đồng với anh trai tên Nguyễn Văn T ở bên nước ngoài. Ông T1 trình bày: Nhiều lần ông T1 có gọi điện về nhờ mẹ ruột của ông T1 và con gái ông T1 tên Nguyễn Thúy N3 đến gặp bà Nguyễn Thị Như Ý yêu cầu bà Ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 nhưng bà Như Ý không đồng ý và hứa hẹn nhiều lần.

Đến năm 2025, ông T1 về Việt Nam và yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 thì ông T1 phát hiện ông T, bà Ý đã chuyển nhượng lại phần đất của ông T1 cho ông Đặng Văn T2 và hiện tại ông T2 đang canh tác trên đất của ông T1 trong khi quyền sử dụng đất vẫn đứng tên của ông T1. Sau đó ông T1 có làm đơn nhờ chính quyền ở ấp và xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau hòa giải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 nhưng ông T đã nói với

chính quyền là ông T1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chờ ông T1 về để giải quyết nhưng khi hòa giải ở ấp ông T2 đã thừa nhận đã mua phần đất trên, đã trả tiền đầy đủ cho ông T nên hiện nay đang canh tác trên phần đất của ông T1. Về việc quản lý, sử dụng đất thì khi ông T1 chuẩn bị đi nước ngoài, vào tháng 07 năm 2018, ông T1 có cho vợ chồng ông Lý Tiến P thuê lại một năm giao tiền một lần với giá 4.000.000 đồng/năm, bà N sẽ nhận số tiền thuê đất bắt đầu từ năm 2018 đến năm 2021. Đến năm 2021, ông T1 và vợ ly hôn, ông T1 không liên lạc được bà N nhưng ông T1 nghĩ vợ chồng anh Lý Tiến P vẫn đang canh tác trên phần đất của ông T1. Khi ông T1 về nước vào đầu năm 2025 thì ông T1 đến tìm vợ chồng anh Lý Tiến P thì vợ chồng ông P nói rằng đã giao phần đất lại cho chị Nguyễn Thị Như Ý bởi vì không liên lạc được với vợ chồng ông T1. Như vậy bà Như Ý đã lợi dụng việc đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1 nên bà Như Ý đã đến đòi lại phần đất này và nói ông T1 đã bán phần đất này cho vợ chồng bà Ý và bà Ý đã lấy tiền thuê đất từ ông P từ năm 2022 đến tháng 5 năm 2024. Nhưng thực tế ông T1 không có cầm cố và chỉ nghĩ ông P đang canh tác đất, khi sau này ông T1 trở về Việt Nam mới biết ông T, bà Như Ý đã sang bán cho ông Đặng Văn T2, ông T2 canh tác trên phần đất từ tháng 5 năm 2024 cho đến nay.

Ông T1 thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/5/2022 là của ông T1, nhưng ông T1 không thừa nhận nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T1 chỉ thừa nhận có ký vào biên nhận thiếu tiền ông T 200.000.000 đồng. Ông T1 có đơn phản tố yêu cầu ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Như Ý trả lại cho ông T1 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn T2 và người đại diện theo uỷ quyền thống nhất trình bày:

Ngày 17/01/2024, ông T2 nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn T và vợ là bà Nguyễn Thị Như Ý, diện tích là 2.920m² đất ở, đất trồng cây lâu năm; đất trồng lúa diện tích là 8.080m², phần đất thuộc ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau. Việc chuyển nhượng chỉ làm giấy tay, không có công chứng, giá chuyển nhượng là 1.600.000.000 đồng, ông T2 đã trả 1.300.000.000 đồng, phần còn lại 300.000.000 đồng khi nào ông T1 ký chuyển nhượng thủ tục sang tên cho ông T2 hoàn chỉnh thì khoản tiền sẽ được đối trừ số nợ 300.000.000 đồng mà ông T1 nợ ông T2 trước đó. Sau khi sang nhượng phần đất này ông T2 quản lý, sử dụng đến nay.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Thanh T3 trình bày:

Ông Dương Thanh T3 và ông Nguyễn Văn T1 có mối quan hệ quen biết và làm ăn từ nhiều năm, bắt đầu từ năm 2016 ông T3 bắt đầu cho ông T1 vay tiền nhiều lần, cụ thể: Ngày 05/4/2018 âm lịch và ngày 10/4/2018 âm lịch, ông Nguyễn Văn T1 có vay tiền của ông Dương Thanh T3 số tiền là 550.000.000 đồng. Sau đó ông Nguyễn Văn T1 có nhã ý chuyển nhượng toàn bộ phần nhà và đất cho ông Nguyễn Văn T, bao gồm cả khoản tiền 550.000.000 đồng mà ông T1 đã vay của ông T3, ông T và ông T1 có điện thoại cho ông T3 và ông T3 đồng ý. Chuyển

nhượng đất cho ông Nguyễn Văn T vào ngày 15/5/2022, phần nhà gắn liền với đất, thửa đất số 390, 391, bản đồ số 6, địa chỉ ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau. Diện tích 2.920m² và 8.080m² bao gồm đất ở, đất trồng cây lâu năm và đất trồng lúa với giá tiền là 1.300.000.000 đồng: Ông T3 góp số tiền 650.000.000 đồng, ông T góp số tiền 650.000.000 đồng, trong số tiền 650.000.000 đồng thì ông T3 đối trừ khoản tiền 400.000.000 đồng mà ông T1 thiếu còn T3, còn lại 250.000.000 đồng thì ông T3 chuyển khoản và đưa tiền mặt cho phía ông T1. Như vậy, bên mua đất đã trả đủ tiền cho bên bán, do các bên đang ở nước ngoài nên chưa làm thủ tục chuyển tên trên giấy được, việc giao dịch mua bán giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện không ai ép buộc, có những người khác chứng kiến như: Ông Phạm Văn X là người viết dùm hợp đồng chuyển nhượng là em rể của ông T1 và ông T, ông Nguyễn Văn T4 và Nguyễn Văn N2 là anh ruột của ông T1 và ông T. Mặc dù ông T là người đứng tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T1 nhưng trong phần tiền chuyển nhượng đất có 650.000.000 đồng của ông Dương Thanh T3. Sau khi chuyển nhượng xong quyền sử dụng đất thì ở Việt Nam, vợ ông T là bà Nguyễn Thị Như Ý tiến hành quản lý nhà và đất, sau đó cho thuê nhà và đất vườn được 01 năm thì bỏ trống đến nay, riêng phần đất ruộng thì cho người khác thuê cho đến hôm nay. Ông T3 khẳng định ông T1 có biết chữ nhưng nhìn mặt chữ rất chậm, có viết được tên và ghi họ và tên, khi ông T1 nợ tiền ông thì ông T1 vẫn ký tên xác nhận nợ theo giấy nợ đã cung cấp cho Tòa án.

Ông T3 cho biết thêm: vào năm 2024, ông T3 và ông T đã chuyển nhượng lại phần đất này cho ông Đặng Văn T2, hai bên chỉ làm giấy tay cho 3 người cùng ký tên, không có công chứng, giá chuyển nhượng là 1.600.000.000 đồng, ông T3 và ông T đã nhận số tiền 1.300.000.000 đồng, trong đó ông T3 nhận 650.000.000 đồng, ông T nhận 650.000.000 đồng, phần còn lại 300.000.000 đồng khi nào ông T1 ký chuyển nhượng thủ tục sang tên cho ông T2 hoàn chỉnh thì khoản tiền sẽ được đối trừ số nợ 300.000.000 đồng mà ông T1 nợ ông T2, lúc thoả thuận việc này thì ông T3 có nghe ông T2 nói là có trao đổi với ông T1 và ông T1 có đồng ý rồi, nhưng ông T1 đang ở nước ngoài nên ông T2 đã trao đổi với ông T1 qua điện thoại khi nào về Việt Nam sẽ làm thủ tục sang tên cho ông T2, không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn, thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Từ nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 206/2025/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T1.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 15/5/2022 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T1 và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T là có hiệu lực pháp luật.

2. Công nhận cho ông Nguyễn Văn T được quyền sử dụng phần đất có diện tích 10.961,4m², thửa đất số 390, 391 tờ bản đồ số 6 (bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2022), tọa lạc tại ấp C, xã Đ, tỉnh Cà Mau, có số đo tứ cận như sau:

+ Hướng giáp với đường lộ nhựa về trung tâm xã có số đo từ M4 đến M5 là 20,97m;

+ Hướng giáp phần đất Nguyễn Thị H, Võ Văn L có số đo từ M5 đến M6, M6 đến M1 là 509,45m;

+ Hướng giáp phần đất Lý Tiến P có số đo từ M4 đến M3, M3 đến M2 là 503,99m;

+ Hướng giáp với Kinh Cơi 6 có số đo từ M1 đến M2 là 24,27m.

(kèm theo đo đạc thực tế bản đồ vẽ hiện trạng ngày 16/4/2025). Ông Nguyễn Văn T1 có quyền liên hệ với cơ quan chức năng để hoàn thành thủ tục chuyển tên theo quy định.

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 15 tháng 9 năm 2025, bị đơn ông Nguyễn Văn T1 kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 206/2025/DS-ST ngày 04/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau; yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Văn T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày tranh luận: Cả 2 quyền sử dụng đất là tài sản chung của ông T1 và bà Ý N chưa phân chia nên chỉ ông T1 ký tên chuyển nhượng là không đúng. Trong hợp đồng chuyển nhượng lại có đoạn cho chuộc lại đất thời gian 18 tháng. Trường hợp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì không có điều kiện cho chuộc lại. Việc chuyển nhượng có sự góp vốn của ông T và ông T3 nhưng chính ông T3 không xác định được số tiền góp 250.000.000 đồng là đưa cho ai, đưa bao nhiêu. Ông T cũng trình bày không phù hợp về số tiền đã giao cho ông T1 nên xác định không có việc giao nhận tiền chuyển nhượng đất như hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 15/5/2022 thể hiện. Do đó, có căn cứ xác định giao dịch chuyển nhượng nhằm che đậy hợp đồng vay tiền nên đề nghị vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/5/2022, buộc các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày tranh luận bổ sung: Hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/5/2022 không ghi nhận nội dung nào liên quan ông T3 nên xác định ông T1 có nhận tiền chuyển nhượng từ ông T3 là không phù hợp. Các căn cứ nguyên đơn và ông T3 cung cấp bằng tin nhắn trên zalo không chứng minh được ông T1 có nhận tiền từ ông T3, tài khoản chuyển và tài khoản nhận không thể hiện tên người nhận là ông T1, trường hợp có nhận cũng không đủ số tiền như ông T3 khai. Nguyên đơn không chứng minh được việc bị đơn có bàn giao đất cho nguyên đơn, người giáp ranh tên Lý Tiến P đã có văn bản trình bày ý kiến là không thấy ông T1 bán đất cho ai. Năm 2021, ông T1, bà N ly hôn và bà N đã không có mặt ở địa phương, đã xin xét xử vắng mặt. Trong khi văn bản thoả thuận của bà N lập ngày 25/5/2022 không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền trong khi chữ ký bà N trong đơn khởi kiện ly hôn khác với chữ ký bà N trong văn bản thoả thuận do nguyên đơn cung cấp. Mặt khác, điều khoản cho chuộc lại đất là căn cứ chứng minh hợp đồng giả cách, hoàn toàn không phải hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất, ông T1 chỉ biết ký tên, ghi họ tên, không biết đọc chữ khác mà hợp đồng chuyển nhượng không có người làm chứng khách quan, chỉ có các anh em ruột, em vợ của ông T là không phù hợp.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T1 và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày tranh luận: Nội dung hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/5/2022 được ghi liên tục, mạch lạc, không tẩy xoá, ông T1 đã ký tên xác nhận 2 lần vào mục người chuyển nhượng nên đảm bảo về mặt ý chí định đoạt của các bên. Ghi chú phía dưới chỉ là điều khoản có lợi cho bên chuyển nhượng do các bên là anh em ruột với nhau. Bị đơn cho rằng không có người làm chứng là không phù hợp do ông T4, ông N2 đều là anh em ruột của ông T và ông T1, cùng nhau làm việc ở nước ngoài, không có mâu thuẫn gì nhau nên đủ tư cách là người làm chứng. Bị đơn xác định đúng chữ ký của bị đơn nhưng không thừa nhận nội dung hợp đồng là không có cơ sở do ngoài hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 15/5/2022 thì ông T1 còn ký nhiều văn bản, tài liệu khác để làm thủ tục hành chính do chính bị đơn cung cấp tại phiên tòa thể hiện ông T1 biết rõ nội dung các văn bản, tài liệu đó mới ký tên xác nhận nên bị đơn xác định ông T1 không biết chữ là không phù hợp.

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 nguyên Bản dân sự sơ thẩm số 206/2025/DS-ST ngày 04/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – 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: Xét đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn T1 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.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T1 yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, nhận thấy:

[2.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/05/2022 (Bút lục số 03 và 174) có nội dung: “*tôi tên Nguyễn Văn T1. Chúng tôi đã bàn bạc kỹ lưỡng đã đến thống nhất tôi đã có bán cho ông Nguyễn Văn T một miếng đất, quyền sử dụng đất là Nguyễn Văn T1 là chủ sở hữu, nhà gắn liền với đất số 390 và 391, có bản đồ số 6, địa chỉ ấp C, xã K,*

huyện T, tỉnh Cà Mau, diện tích 2.920m² và 8.080m² gồm đất ở, đất trồng cây lâu năm và đất trồng lúa với giá tiền là 1.300.000 đồng. Bên mua đã đưa đủ số tiền trên.

Hiện tại bên bán đang ở nước ngoài, khi nào về nước bên bán sẽ cùng bên mua làm thủ tục giấy tờ chuyển nhượng cho bên mua. Hợp đồng này có đọc lại cho mọi người cùng nghe và có anh em chứng kiến ký tên.

Dưới điều kiện là cam kết: 18 tháng với giá 1 tỷ 3 chuột lại giá cũ 1 tỷ 3, nếu 18 tháng không có tiền chuột thì bỏ”.

Hợp đồng chuyển nhượng đất có ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Hoài T5, ông Nguyễn Văn T4, ông Phạm Văn X, ông Nguyễn Linh V và ông Nguyễn Văn N2 ký tên xác nhận.

[2.2] Xét về hình thức, nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông T1 lập ngày 15/5/2022 tại Ghi Nê nhận thấy: Về hình thức hợp đồng được các bên viết tay, không công chứng, chứng thực. Tại thời điểm ký kết hợp đồng các bên tham gia có đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên, có những người chứng kiến ký tên và ghi họ tên như ông T5, ông T4, ông N2, ông V, ông X. Đối tượng giao dịch của hợp đồng là phần đất có tổng diện tích được đo đạc thực tế là 10.961,4m² thuộc 2 thửa số 390 và 391, cùng tờ bản đồ số 6 và căn nhà gắn liền với đất, đất tọa lạc tại ấp C, xã Đ, tỉnh Cà Mau. Ông T1 thừa nhận chữ ký và chữ viết họ tên trong hợp đồng là đúng chữ viết, chữ ký của ông T1. Đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, ông T1 không thừa nhận nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông T1 xác định ông T1 không biết chữ và không có việc chuyển nhượng đất cho ông T. Xét các chứng cứ ông T1 đưa ra gồm: xác nhận của những người ở địa phương cùng nội dung: ông Nguyễn Văn T1 không biết chữ là đúng; hồ sơ cấp quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T1 đối với 02 thửa đất tranh chấp, nội dung: Có chữ ký, chữ viết tên của ông Nguyễn Văn T1 tại mục người yêu cầu; giấy chứng nhận kết hôn của ông T1 và bà Phan Hồng N4 (vợ ông T1 kết hôn năm 2026). Nhận thấy, tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của ông T1 xác định: ông T1 có biết ký tên, viết rõ họ tên và có thực hiện ký tên xác nhận tại các văn bản thủ tục hành chính, còn các văn bản khác thì ông T1 chỉ lăn tay. Nhận thấy, tại các tài liệu, chứng cứ do chính bị đơn cung cấp đã chứng minh ông T1 nắm được nội dung các văn bản, tài liệu và ông T1 đã ký tên xác nhận dưới các văn bản đó thì có căn cứ xác định ông T1 có biết chữ, có khả năng đọc được và nắm rõ nội dung văn bản do mình ký tên xác nhận. Do đó, bị đơn cho rằng mình không biết chữ là không phù hợp.

[2.3] Mặt khác, tại các biên bản ghi lời khai và bản tự khai của ông Nguyễn Văn N2, ông Nguyễn Văn T4, ông Nguyễn Linh V (Bút lục số 50 - 62) là người trực tiếp chứng kiến thoả thuận chuyển nhượng đất; ông N2, ông T4, ông V đều xác định: ông N2, ông T4 là anh ruột của ông T và ông T1, những người này đều thừa nhận việc chuyển nhượng đất giữa ông T và ông T1 là có xảy ra. Ông T4 là anh ruột của ông T và ông T1, là người ký chứng kiến trong hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 15/5/2022, việc sang nhượng này do hai bên hoàn toàn tự nguyện không ai ép buộc. Thậm chí chính ông T4 xác định là người yêu cầu ghi thêm câu: “Dưới điều kiện là cam kết: 18 tháng với giá 1 tỷ 3, chuột lại với giá cả 1 tỷ 3, nếu 18 tháng không có tiền chuột thì bỏ”. Lý do là anh em ruột với nhau nên ông T4 mới yêu cầu như vậy vì lúc này ông T1 đang cần tiền để đóng 2 chiếc ghe biển, nhưng việc đi ghe biển bị thất bại nên ông T1 đã về Việt Nam. Tại Giấy xác nhận ngày 03/4/2025 (Bút lục số 04), ông Lý Tiến P xác định: “năm 2018 ông có thuê đất của ông T1 với giá 4.000.000đ/năm, khi ông T1 đi lao động ở nước ngoài thì ông trả tiền thuê đất cho vợ ông T1, năm 2021 ông T1 và vợ ly hôn, ông có liên hệ với ông T1 nhưng không được. Cũng năm 2021 bà Nguyễn Như Ý đến nói ông T1 đã sang đất cho bà nên tiền thuê đất đưa cho bà, lúc này ông có liên hệ với ông T1 nhưng không được nên tôi có đưa tiền thuê đất cho bà Ý...”. Tại biên bản ghi lời khai bà Văn T6 An ngày 28/3/2025 (Bút lục số 155), bà A xác định: “khoảng năm 2022 bà có thuê nguyên căn nhà và đất vườn của bà Nguyễn Thị Như Ý để bán quán đến năm 2023 bà trả lại mặt bằng cho bà Ý.”. Như vậy, về nội dung trình bày nêu trên thì hoàn toàn phù hợp với lời khai của ông T.

[2.4] Đối với việc bị đơn cho rằng nguyên đơn không chứng minh được việc bị đơn có bàn giao đất cho nguyên đơn, nhận thấy: Do ông T1 và ông T đang lao động ở nước ngoài nên vợ ông T đã nhận đất từ vợ ông T1 giao để quản lý phần đất chuyển nhượng từ ông T1. Sau đó, ông T, bà Như Ý vợ ông T đã cho bà A và ông P thuê đất sử dụng. Theo nội dung xác nhận của ông P do bị đơn cung cấp xác định không thấy ông T1 bán đất cho ai là phù hợp do các bên không thực hiện việc chuyển nhượng đất tại nơi có đất chuyển nhượng nhưng ông P đã biết được thông tin ông T1 chuyển nhượng đất cho ông T và ông P đã tiếp tục thuê đất sử dụng và trả tiền thuê đất cho vợ chồng ông T từ năm 2021 đến năm 2024 như nguyên đơn trình bày, bị đơn thừa nhận là phù hợp. Đối với xác nhận của bà Nguyễn Ý N là phù hợp với trình bày của nguyên đơn, phù hợp với thoả thuận khi ly hôn của bà N và ông T1. Thực tế thì bà N đã giao đất cho bà Như Ý quản lý, sử dụng nên trình bày của bị đơn phản đối văn bản thoả thuận đề ngày 25/5/2022 của bà N do nguyên đơn cung cấp là không có căn cứ. Đối với việc ông T1 xác định khi ông đi lao động ở nước ngoài thì ông có nhờ bà Như Ý giữ hộ quyền sử dụng đất, ông có nhờ mẹ và con ông đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã gửi cho bà Ý. Tuy nhiên, ông T1 chỉ trình bày, không cung cấp chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ xem xét. Ngoài ra, bị đơn xác định 02 quyền sử dụng đất là tài sản chung của ông T1, bà N nên chỉ có ông T1 ký tên chuyển nhượng đất nên không có hiệu lực là chưa phù hợp do tại bản án ly hôn của ông T1, bà N thể hiện ông T1, bà N sẽ tự thoả thuận về tài sản chung, chính ông T1 cũng thừa nhận việc ông ký tên nhận nợ cho ông T, bà Như Ý xem như thoả thuận chia tài sản chung. Sự thừa nhận của ông T1 phù hợp với văn bản thoả thuận đề ngày 25/5/2022 của bà Nguyễn Ý N. Theo ông T đã giao đủ tiền cho ông T1, ông T1 cũng xác nhận đã nhận đủ tiền chuyển nhượng cho ông T nên được xem là các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ. Như vậy, căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015 nhưng

ông T1 đã giao quyền sử dụng đất cho phía ông T và phía ông T đã thực hiện xong nghĩa vụ giao tiền cho ông T1 nên giao dịch được công nhận hiệu lực nên cấp sơ thẩm đã công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2022 giữa ông T1 và ông T là có căn cứ.

[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. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm nhận định không chấp nhận phần tố của bị đơn, chấp nhận việc tự nguyện rút yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn T2 nhưng không thể hiện tại phần quyết định là thiếu sót nên cấp phúc thẩm bổ sung phần này.

[4] Từ những phân tích trên, không chấp nhận đối với kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T1; đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn chưa phù hợp nên không được chấp nhận; đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp nên chấp nhận, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 206/2025/DS-ST ngày 04/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T1 phải chịu theo quy định.

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 Nguyễn Văn T1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 206/2025/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau.

Căn cứ vào Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 201, Điều 227, Điều 228, Khoản 2 Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, khoản 2 Điều 129, Điều 169, khoản 1 Điều 502, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 12, điểm đ khoản 1 Điều 99, Điều 166 của Luật đất đai năm 2013, Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T1.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 15/5/2022 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T1 và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T là có hiệu lực pháp luật.

2. Công nhận cho ông Nguyễn Văn T được quyền sử dụng phần đất có diện tích 10.961,4m², thửa đất số 390, 391 tờ bản đồ số 6 (bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2022), tọa lạc tại ấp C, xã Đ, tỉnh Cà Mau, có số đo tứ cận như sau:

+ Hướng giáp với đường lộ nhựa về trung tâm xã có số đo từ M4 đến M5 là 20,97m;

+ Hướng giáp phần đất Nguyễn Thị H, Võ Văn L có số đo từ M5 đến M6, M6 đến M1 là 509,45m;

+ Hướng giáp phần đất Lý Tiến P có số đo từ M4 đến M3, M3 đến M2 là 503,99m;

+ Hướng giáp với Kinh Cơi 6 có số đo từ M1 đến M2 là 24,27m.

(kèm theo đo đạc thực tế bản đồ vẽ hiện trạng ngày 16/4/2025).

Ông Nguyễn Văn T có quyền liên hệ với cơ quan chức năng để hoàn thành thủ tục chuyển tên theo quy định.

3. Không chấp nhận phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn T1 đối với ông nguyên đơn ông Nguyễn Văn T về việc buộc nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trả bị đơn ông Nguyễn Văn T1 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Văn T1 đứng tên.

4. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Đặng Văn T2 về việc yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Văn T2 với ông Nguyễn Văn T đối với diện tích đất 10.961,4m², thửa đất số 390, 391 tờ bản đồ số 6 (bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2022), đất tọa lạc tại **ấp C, xã Đ, tỉnh Cà Mau**.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Nguyễn Văn T phải chịu 27.020.000 đồng, đã thực hiện xong.

6. Về án phí:

6.1. Án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn T1 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, ngày 08/4/2025 ông T1 có nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí tại biên lai số 0005433 được chuyển thu án phí.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0005204 ngày 13 tháng 02 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Hoàn trả cho ông Đặng Văn T2 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0005412 ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

6.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T1 phải chịu 300.000 đồng; ông T1 đã dự nộp theo biên lai thu số 0011746 ngày 16/9/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được chuyển thu án phí.

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:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau;
- Phòng THADS Khu vực 3 – Cà Mau;
- Dương sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Giang Thị Cẩm Thúy