

Bản án số: 317/2026/DS-PT

Ngày 10 - 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:

Bà Tiêu Hồng Phượng

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 Hữu Duy Khánh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và 10 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 531/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2025, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 202/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 631/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phan Kiên H, sinh năm 1953. Địa chỉ: Số A, đường T, khóm C, phường L, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng K, sinh năm 1994. Địa chỉ: Khóm A, phường A, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trang Thế N - Văn phòng Luật sư Lê Anh T thuộc Đoàn luật sư tỉnh C.

- Bị đơn: Ông Huỳnh Đăng P, sinh năm 1993. Địa chỉ: Số A, đường L, phường A, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện ủy quyền của bị đơn: Ông Giang Văn S, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số B, Võ Văn T1, khóm A, phường A, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

1. Ông Đào Công K1, sinh năm 1964. Địa chỉ: A L, khóm G, phường L, tỉnh

Cà Mau.

2. Ông Nguyễn Long H1, sinh năm 1985 – Luật sư Công ty L1 và cộng sự thuộc Đoàn Luật sư tỉnh C. Địa chỉ: A H, khóm A, phường A, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phan Hồng L, sinh năm 1983.

2. Phan Lan C, sinh năm 1979.

3. Phan Thanh Như N1, sinh năm 1990.

Cùng địa chỉ: Số A đường T, khóm C, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Nay là phường L, tỉnh Cà Mau.

4. Ông Trần Phước A, sinh năm 1960. Địa chỉ: Khóm D, phường L, tỉnh Cà Mau.

5. Văn phòng C1. Địa chỉ: B, H, Khóm C, phường T, tỉnh Cà Mau.

(Tại phiên toà: ông K, ông N1, ông S, ông K1, ông H1 có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Phan Kiên H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng K thống nhất trình bày:

Nguyên đơn có hai phần đất tọa lạc tại khóm D, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là phường L, tỉnh Cà Mau) gồm: Phần thứ nhất: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 799196, số vào sổ CH03598 do UBND thành phố C, tỉnh Cà Mau cấp ngày 26/12/2022, thửa đất số 77, tờ bản đồ 06, diện tích 12.334,1m²; Phần thứ hai: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 978216 số vào sổ CS00333 do UBND thành phố C, tỉnh Cà Mau cấp ngày 04/05/2016, thửa đất số 116, tờ bản đồ 06 có diện tích 2.184,1m². Tổng diện tích hai phần đất trên là 14.518,9m².

Ngày 16/03/2023, nguyên đơn ký hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Đăng P đối với hai thửa đất trên với giá 3.774.914.000 đồng. Ngày 21/01/2022 hai bên có ký hợp đồng đặt cọc với nội dung ông Huỳnh Đăng P đặt cọc trước 100.000.000 đồng. Phần còn lại 3.674.914.000 đồng, ông P sẽ thanh toán cho nguyên đơn thành hai đợt: Đợt kế tiếp khi nguyên đơn ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng, thì bên ông P sẽ đưa 500.000.000 đồng, phần còn lại 3.174.914.000 đồng, bên ông P sẽ thanh toán dứt điểm khi nguyên đơn hoàn tất thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Đăng P, đồng thời bàn giao đất thực tế cho ông P ngoài thực địa. Tổng số tiền ông Huỳnh Đăng P đã thanh toán cho nguyên đơn đến thời điểm hiện nay là 600.000.000 đồng.

Sau đó nguyên đơn đã làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng 02 phần đất trên cho bị đơn. Nguyên đơn có thông báo cho bị đơn đến để bàn giao đất nhưng bị đơn không đến và lấy nhiều lý do để từ chối nhận đất. Hiện đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên do nguyên đơn đang quản lý. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện và yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000576, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/01/2023 giữa ông Phan Kiên H và ông Huỳnh Đăng P, đối với thửa đất số 77; tờ bản đồ 06; loại đất nuôi trồng thủy sản, diện tích: 12.334,1m², được công chứng tại Văn phòng C1, ngày 18/01/2023; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002487, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/03/2023 giữa ông Phan Kiên H và ông Huỳnh Đăng P đối với thửa đất số 116, tờ bản đồ 06, loại đất trồng cây lâu năm diện tích: 670m²; Đất nuôi trồng thủy sản diện tích: 1.514,8m², được công chứng tại Văn phòng C1, ngày 16/03/2023. Ông Huỳnh Đăng P chịu mất cọc số tiền 100.000.000 đồng. Ông Phan Kiên H đồng ý trả lại cho ông Huỳnh Đăng P số tiền đã nhận là 500.000.000 đồng. Hiện trạng đất, công trình trên đất từ khi xem xét, đo đạc thẩm định tại chỗ đến nay không thay đổi. Nguyên đơn thống nhất với Bản vẽ hiện trạng của Công ty TNHH P1; Thống nhất với Chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH T2.

- Bị đơn ông Huỳnh Đăng P và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Giang Văn S thống nhất trình bày:

Ngày 18/01/2023 và ngày 16/03/2023, hai bên ký chính thức Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 2 thửa đất nguyên đơn nêu với giá 1.550.000.000 đồng, có chứng thực tại Văn phòng C1

Bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn có yêu cầu phản tố, cụ thể như sau: Yêu cầu công nhận 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000576, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/01/2023 giữa ông Phan Kiên H và ông Huỳnh Đăng P, đối với thửa đất số 77; tờ bản đồ 06; loại đất nuôi trồng thủy sản, diện tích: 12.334,1m², được công chứng tại Văn phòng C1, ngày 18/01/2023, giá 1.250.000.000 đồng và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002487, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/03/2023 giữa ông Phan Kiên H và ông Huỳnh Đăng P đối với thửa đất số 116, tờ bản đồ 06, loại đất trồng cây lâu năm diện tích 670m²; Đất nuôi trồng thủy sản diện tích: 1.514,8m², được công chứng tại Văn phòng C1, ngày 16/03/2023, giá: 300.000.000 đồng. Bị đơn đồng ý thanh toán tiếp cho nguyên đơn ông Phan Kiên H số tiền chuyển nhượng đất còn lại theo 02 Hợp đồng là 950.000.000 đồng.

Đồng thời, buộc ông H thực hiện bàn giao 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DM 783221, thửa số 782, tờ bản đồ số 6, diện tích 668,4m², địa chỉ khóm D, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C cấp ngày 24/11/2023, mang tên Huỳnh Đăng P và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DO 137701, thửa số 793, tờ bản đồ số 6, diện tích 13884,7m², địa chỉ khóm D, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C cấp ngày 15/3/2024, mang tên Huỳnh Đăng P. Trường hợp

tuyên hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên thì buộc ông H phải trả lại cho bị đơn số tiền cọc 100.000.000 đồng và tiền nhận chuyển nhượng đất 500.000.000 đồng. Đồng thời buộc ông H bồi thường gấp đôi giá trị hợp đồng theo thỏa thuận số tiền: $3.774.914.000 \text{ đồng} \times 2 = 7.549.828.000 \text{ đồng}$. Tổng cộng là 8.149.828.000 đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Lan C, Phan Hồng L, Phan Thanh Như N1 thống nhất trình bày:

Cha bà Phan Lan C, bà Phan Hồng L, bà Phan Thanh Như N1 tên Phan Kiên H, mẹ tôi là bà Lê Kim H2 có hai phần đất tọa lạc tại khóm D, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 799196 số vào sổ CH03598 do UBND thành phố C, tỉnh Cà Mau cấp ngày 26/12/2022, thửa đất số 77, tờ bản đồ 06 thành lập năm 2009 có diện tích 12.334,1m² đất nuôi trồng thủy sản và theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 978216 số vào sổ CS00333 do UBND thành phố C, tỉnh Cà Mau cấp ngày 04/05/2016, thửa đất số 116, tờ bản đồ 06, có diện tích 2.184,1m². Tổng diện tích hai thửa đất số 77 và 116 là 14.518,9 m². Ông Huỳnh Đăng P nhận chuyển nhượng đối với hai thửa đất trên với giá thực tế 3.774.914.000 đồng. Tính đến ngày 16/03/2023, bên ông Huỳnh Đăng P đã thanh toán cho bên nguyên đơn tổng số tiền là 600.000.000 đồng. Sau đó nguyên đơn đã làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng sang cho bị đơn. Nguyên đơn thông báo cho ông Huỳnh Đăng P đến để bàn giao đất thì ông P không đến. Nay bà Phan Lan C, bà Phan Hồng L, bà Phan Thanh Như N1 thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Huỳnh Đăng P.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Phước A trình bày: Vào năm 2002, ông A có thuê của ông Phan Kiên H phần đất diện tích theo Giấy chứng nhận là 12.334,1m² và một phần đất diện tích 2.184,1m². Đất tọa lạc tại phường H, thành phố C. Việc thuê đất trên do ông A và ông H thực hiện với nhau, với giá 6.000.000 đồng/năm. Khi nào không thuê nữa thì các bên báo với nhau trước 06 tháng. Do bận việc nên ông Phước A từ chối tham gia tố tụng, yêu cầu Tòa xét xử vắng mặt ông Phước A. Ông Phước A không có đặt ra yêu cầu gì trong vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 xin vắng mặt.

Từ nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 202/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cà Mau đã quyết định:

1. Không Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Kiên H về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000576 và số 002487 giữa ông Phan Kiên H và ông Huỳnh Đăng P được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 18/01/2023 và ngày 16/03/2023.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Huỳnh Đăng P về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000576 và số 002487 giữa ông Phan Kiên H và ông Huỳnh Đăng P được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 18/01/2023 và ngày 16/03/2023.

3. Buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền còn thiếu là 3.174.914.000 đồng.

4. Buộc nguyên đơn giao trả cho bị đơn 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 783221 và số DO 137701, do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C cấp cho ông Huỳnh Đăng P.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi phát sinh giai đoạn thi hành án, 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 10 năm 2025, bị đơn ông Huỳnh Đăng P kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 202/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cà Mau; yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa một phần bản án theo hướng xác định giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất của 2 hợp đồng chuyển nhượng là 1.550.000.000 đồng, ông P chỉ có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn số tiền còn lại là 950.000.000 đồng.

Ngày 10 tháng 10 năm 2025, nguyên đơn ông Phan Kiên H kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 202/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cà Mau; yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa toàn bộ bản án theo hướng huỷ 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc ông P trả lại tiền đo đạc và tiền thẩm định giá đất cho ông H, buộc ông P trả lại tiền tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất 55.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Phan Kiên H rút một phần kháng cáo đối với nội dung yêu cầu ông Huỳnh Đăng P trả lại tiền thẩm định giá đất, rút một phần kháng cáo đối với yêu cầu ông P trả lại tiền tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất số tiền 23.800.000 đồng. Đối với kháng cáo yêu cầu huỷ 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu ông P trả lại tiền tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất số tiền 31.200.000 đồng giữ nguyên yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét và chấp nhận.

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 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Kiên H, ông Huỳnh Đăng P; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 202/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cà Mau theo hướng tuyên bổ sung buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Phước A có nghĩa vụ giao 02 diện tích đất cho ông Huỳnh Đăng P.

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 Phan Kiên H, ông Huỳnh Đăng 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] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin 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] *Xét kháng cáo của ông Phan Kiên H là nguyên đơn yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận khởi kiện về việc yêu cầu hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/01/2023 và ngày 16/3/2023 được chứng thực tại Văn phòng C1, nhận thấy:*

[2.1] Nguyên đơn ông Phan Kiên H yêu cầu hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000576, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Phan Kiên H và ông Huỳnh Đăng P, đối với thửa đất số 77; tờ bản đồ 06; loại đất nuôi trồng thủy sản, diện tích: 12.334,1m², được công chứng tại Văn phòng C1, ngày 18/01/2023 và Hợp đồng số 002487, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Phan Kiên H và ông Huỳnh Đăng P đối với thửa đất số 116, tờ bản đồ 06, loại đất trồng cây lâu năm diện tích: 670m²; Đất nuôi trồng thủy sản diện tích: 1.514,8m², được công chứng tại Văn phòng C1, ngày 16/03/2023. Lý do ông Huỳnh Đăng P không đến nhận bàn giao đất sau khi ông đã chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P và đã quá thời gian 2 bên thoả thuận, ông P phải chịu mất tiền cọc 100.000.000 đồng và ông H đồng ý trả lại cho ông P số tiền 500.000.000 đồng đã nhận của ông P. Theo ông P xác định: ông H là người vi phạm thoả thuận chuyển nhượng đất do ông H không hợp nhất 2 thửa đất giáp kinh thuỷ lợi như thoả thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 21/01/2022 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/3/2023.

[2.2] Xét thấy: Hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/01/2023 và 16/3/2023 được công chứng tại Văn phòng C1 là hợp pháp, các bên hoàn toàn tự nguyện ký kết, được thực hiện đúng trình tự thủ tục quy định; nội dung và hình thức hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, bên chuyển nhượng đã nhận một phần tiền chuyển nhượng đất theo thoả thuận và đã thực hiện thủ tục chuyển tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn và bị đơn ông Huỳnh Đăng P đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã phát sinh hiệu lực pháp luật và được thực hiện trên thực tế. Nguyên đơn cho rằng bị đơn vi phạm nghĩa vụ thoả thuận về việc không đến nhận bàn giao đất, không thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại cho nguyên

đơn. Xét căn cứ khởi kiện của nguyên đơn là các đoạn tin nhắn trên zalo giữa nguyên đơn với bị đơn là nguyên đơn có hẹn bị đơn ra nhận đất nhưng bị đơn chưa có ý kiến là chấp nhận lời hẹn của nguyên đơn nhưng bị đơn vẫn đến vị trí đất chuyển nhượng thì cũng không gặp nguyên đơn và cũng không người giáp ranh, người đại diện của chính quyền địa phương chứng kiến giao đất (bị đơn có cung cấp chứng cứ chứng minh có đến đất, có xác định của trường khóm xác định bị đơn có đến đất chuyển nhượng). Do đó, lý do nguyên đơn đưa ra là không có căn cứ. Mặt khác, theo thoả thuận của 2 bên thể hiện tại hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng là bàn giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong mới thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại nên có căn cứ xác định bị đơn chưa vi phạm nghĩa vụ như nguyên đơn trình bày. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở và phù hợp. Nguyên đơn kháng cáo cũng không chứng minh được kháng cáo là có căn cứ nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Phan Kiên H.

[3] *Xét kháng cáo của nguyên đơn về việc yêu cầu buộc bị đơn hoàn trả chi phí đo đạc, định giá, chi phí tách thửa, sang tên, nhận thấy:*

[3.1] Đối với số tiền đo đạc, thẩm định giá là chi phí tố tụng trong vụ án, tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn xác định rút kháng cáo, chỉ yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật. Xét việc rút kháng cáo của nguyên đơn về chi phí tố tụng là tự nguyện, phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 298 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận. Mặt khác, đây là các chi phí phát sinh trong quá trình thực hiện giao dịch do cấp sơ thẩm không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn dẫn đến không việc không buộc bị đơn trả chi phí tố tụng lại cho nguyên đơn là phù hợp.

[3.2] Đối với kháng cáo của nguyên đơn về chi phí làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất số tiền 55.000.000 đồng. Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn xác định rút một phần kháng cáo đối với số tiền 23.800.000 đồng, chỉ yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền 31.200.000 đồng, xét việc rút kháng cáo của nguyên đơn là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên ghi nhận. Xét kháng cáo về số tiền 31.200.000 đồng nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả là chi phí làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất, nhận thấy: Theo sự thoả thuận giữa các bên, người chuyển nhượng đất có trách nhiệm nộp các loại thuế, phí khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất, chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và như đã phân tích ở trên, không chấp nhận khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn về việc huỷ 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chấp nhận phản tố của bị đơn về việc công nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/01/2023 và ngày 16/3/2023 nên nghĩa vụ chịu chi phí chuyển tên quyền sử dụng đất là của nguyên đơn. Do đó, không chấp nhận khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn đối với số tiền 55.000.000 đồng. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm đã nhận định không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn nhưng không thể hiện phần quyết định của bản án là thiếu sót nên cấp phúc thẩm bổ sung.

[4] *Xét kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Đăng P yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa một phần bản án theo hướng xác định giá chuyển nhượng quyền sử*

dụng đất của 2 hợp đồng chuyển nhượng là 1.550.000.000 đồng, ông P chỉ có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn số tiền còn lại là 950.000.000 đồng, nhận thấy:

[4.1] Bị đơn ông Huỳnh Đăng P cho rằng do nguyên đơn không hợp nhất được 02 thửa đất chuyển nhượng được nên làm giảm giá trị quyền sử dụng đất, hai bên đã thoả thuận lại giá chuyển nhượng quyền sử dụng của 2 thửa đất là 1.550.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tờ cam kết lập cùng ngày 16/3/2023 có sự xác nhận của bên chuyển nhượng và những người chứng kiến nên giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế chỉ là 1.550.000.000 đồng theo như 02 hợp đồng được công chứng ngày 18/01/2023 và ngày 16/3/2023 nên chỉ đồng ý thanh toán cho nguyên đơn số tiền còn lại là 950.000.000 đồng. Theo nguyên đơn xác định: Giá chuyển nhượng từ khi thoả thuận đặt cọc là 3.776.000.000 đồng, cho đến ngày ký lại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/3/2023 là 3.774.914.000 đồng không có công chứng trước khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực theo quy định, giá trị ghi tại 02 hợp đồng được công chứng là do nguyên đơn khai ít hơn để đóng thuế ít do nguyên đơn là người phải nộp thuế, thực chất giữa 2 bên không thoả thuận lại giá chuyển nhượng và cũng có cam kết nếu ông H không thực hiện đúng thoả thuận chuyển nhượng đất thì ông H phải chịu bồi thường theo số tiền như Tờ cam kết.

[4.2] Xét thấy, hợp đồng đặt cọc ngày 21/01/2022 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/3/2023 không chứng thực, nội dung thể hiện giá chuyển nhượng thực tế 02 thửa đất là 3.776.000.000 đồng, sau đó là 3.774.914.000 đồng. Tại Biên nhận, cam kết cùng ngày 16/3/2023 thể hiện rõ nghĩa vụ thanh toán và điều khoản phạt bồi thường khi vi phạm tương ứng với giá trị chuyển nhượng là 7.549.828.000 đồng. Các tài liệu, chứng cứ khác trong hồ sơ thể hiện việc các bên thoả thuận giá thực tế cao hơn giá ghi trong hợp đồng công chứng, không có căn cứ xác định 2 bên có thoả thuận lại giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất như bị đơn ông Huỳnh Đăng P khai. Bị đơn cung cấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không chứng thực và Tờ cam kết cùng ký ngày 16/3/2026 có đoạn do ông Giang Văn S thừa nhận chính ông S trực tiếp viết bên cạnh chữ ký của người chuyển nhượng, người chứng kiến ngay tại thời điểm các bên trao đổi, thoả thuận để chứng minh có sự thoả thuận lại giá trị chuyển nhượng đất. Nguyên đơn không thừa nhận sự việc thoả thuận lại giá chuyển nhượng, không thừa nhận nội dung đoạn ông G viết thêm có sự đồng ý của nguyên đơn và những người chứng kiến. Nguyên đơn có cung cấp chứng cứ là bản cam kết và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do nguyên đơn giữ sau khi các bên thống nhất ký thì không có đoạn ghi thêm này và xác định Tờ cam kết và hợp đồng chuyển nhượng do bị đơn cung cấp là bản thứ 2 do bị đơn giữ và bị đơn tự ghi thêm, không có sự chứng kiến, đồng ý của nguyên đơn. Nhận thấy, tại đoạn do ông Giang Văn S viết thêm có chữ ký của ông Huỳnh Đăng P là đoạn viết phía dưới và bên cạnh chữ ký của người chuyển nhượng, người cam kết, người chứng kiến, ngoài chữ ký ông P phía dưới đoạn ghi thêm thì không có ai ký tên xác nhận đoạn ghi thêm này và nguyên đơn không thừa nhận đoạn ghi thêm đó là sự thống nhất lại về giá trị

chuyển nhượng đất. Do đó, không có căn cứ xác định có sự thoả thuận lại về giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà có đủ cơ sở xác định giá ghi trong hợp đồng công chứng chỉ là giá kê khai, không thể hiện đúng giá trị thoả thuận giao dịch trên thực tế nên bị đơn mới có những đoạn tin nhắn giữa các bên về việc ông P không đồng ý sự việc ông H kê khai giá trị chuyển nhượng tại hợp đồng được chứng thực ít hơn giá trị chuyển nhượng trên thực tế. Do vậy, bị đơn yêu cầu xác định giá chuyển nhượng là 1.550.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận một phần phần tố của bị đơn về việc buộc bị đơn thanh toán số tiền còn thiếu 3.174.914.000 đồng là phù hợp.

[5] Ngoài ra, cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận phần tố của bị đơn và buộc bị đơn phải thanh toán số tiền chuyển nhượng lại cho nguyên đơn nhưng không tuyên buộc nguyên đơn phải có nghĩa vụ giao đất chuyển nhượng cho bị đơn là thiếu sót. Do đó, cấp phúc thẩm bổ sung phần tuyên buộc nguyên đơn có nghĩa vụ bàn giao đất chuyển nhượng cho bị đơn là phù hợp. Đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của 02 diện tích đất giữa ông H và ông Phước A do cả hai xác định tự thoả thuận, không yêu cầu nên không đặt ra giải quyết. Trường hợp, giữa ông H và ông Phước A không tự thoả thuận được và có tranh chấp thì có quyền khởi kiện là một vụ kiện độc lập khác.

[6] Từ những phân tích trên, không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Kiên H, ông Huỳnh Đăng P; đối với nhận định và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa có phần phù hợp như nhận định của Hội đồng xét xử nhưng đề xuất chưa phù hợp nên chỉ chấp nhận một phần; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 202/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cà Mau.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Kiên H được miễn do có đơn và thuộc trường hợp người cao tuổi; ông Huỳnh Đăng P phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 298, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Đình chỉ một phần kháng cáo của ông Phan Kiên H về việc yêu cầu ông Huỳnh Đăng P trả chi phí tố tụng; trả chi phí tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất số tiền 23.800.000 đồng.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Kiên H, ông Huỳnh Đăng P. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 202/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cà Mau.

Căn cứ vào Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 500 của Bộ luật dân sự; Điều 100, Điều 203 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Kiên H về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000576 và số 002487 giữa ông Phan Kiên H và ông Huỳnh Đăng P được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 18/01/2023 và ngày 16/03/2023; yêu cầu ông Huỳnh Đăng P trả lại chi phí tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất số tiền 55.000.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Huỳnh Đăng P về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000576 và số 002487 giữa ông Phan Kiên H và ông Huỳnh Đăng P được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 18/01/2023 và ngày 16/03/2023.

3. Buộc bị đơn ông Huỳnh Đăng P thanh toán cho nguyên đơn ông Phan Kiên H tổng số tiền còn lại là 3.174.914.000 đồng (*ba tỷ, một trăm bảy mươi bốn triệu, chín trăm mười bốn nghìn đồng*).

4. Buộc nguyên đơn ông Phan Kiên H giao trả cho bị đơn ông Huỳnh Đăng P 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 783221 và số DO 137701, do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C cấp cho ông Huỳnh Đăng P.

5. Buộc ông Phan Kiên H có nghĩa vụ giao cho ông Huỳnh Đăng P 02 diện tích đất theo vị trí, số đo thể hiện bản vẽ hiện trạng ngày 15/8/2025 của Công ty TNHH P1 kèm theo bản án.

6. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành xong khoản tiền nói trên, thì còn phải chịu khoản lãi phát sinh theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

7. Về án phí:

7.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Án phí dân sự không giá ngạch: Ông Phan Kiên H miễn nộp.

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Buộc ông Huỳnh Đăng P phải nộp 95.498.000 đồng; ông P đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0010795 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 – Cà Mau) được đối trừ và ông P còn phải nộp tiếp số tiền 95.198.000 đồng.

7.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Kiên H được miễn theo quy định; ông Huỳnh Đăng P phải chịu 300.000 đồng, ông P đã dự nộp theo Biên lai thu số 0001370 ngày 09/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được chuyển thu án phí.

8. Về chi phí tố tụng: Ông Phan Kiên H phải chịu số tiền 35.349.480 đồng, ông H đã dự nộp xong.

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:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cà Mau;
- Phòng THADS Khu vực 1– Cà Mau;
- Dương sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Giang Thị Cẩm Thúy