

Bản án số: 329/2026/DS-PT
Ngày 22 – 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: Ông Lê Phan Công Trí.

Các Thẩm phán:

- Bà Tiêu Hồng Phượng.
- Bà Tăng Trần Quỳnh Phương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Công Hậu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

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

Ngày 22 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: 724/2025/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 228/2025/DS-ST ngày 30 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: 194/2026/QĐ-PT ngày 23 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Đăng Châu P**, sinh năm 1988 (có mặt).

Căn cước công dân số 096088015206 cấp ngày 24/11/2022.

Địa chỉ: Số G, đường N, phường L, tỉnh Cà Mau

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Quách Trọng P1** – Luật sư Chi nhánh Văn phòng L1 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H. Địa chỉ liên hệ: Ấp B, xã C, tỉnh Cà Mau (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Dương Thanh H, sinh năm 1975.

Căn cước công dân số 033075009842 cấp ngày 02/5/2021.

Địa chỉ: Số E, tập thể N, phường Đ, Thành phố Hà Nội.

2.2. Bà **Đỗ Thị Quỳnh H1**, sinh năm 1974.

Căn cước công dân số 033174007806 cấp ngày 29/4/2021.

Địa chỉ: Số E, tập thể N, phường Đ, Thành phố Hà Nội.

2.3. Bà **Lý Thị L**, sinh năm 1986.

Căn cước công dân số 096186000350 cấp ngày 16/3/2021.

Địa chỉ: Nhà không số, đường N, Khóm A, phường T, tỉnh Cà Mau.

- *Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông H, bà H1, bà L:* Ông **Trần Hoàng T**, sinh năm 1983. Căn cước công dân số 096083003751 cấp ngày 15/01/2023. Địa chỉ: Ấp C, xã Đ, tỉnh Cà Mau. Chỗ ở hiện nay: Số B, đường N, phường T, tỉnh Cà Mau (văn bản uỷ quyền này 20/01/2025 và ngày 06/9/2025) (có mặt).

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

3.1. Ông **Trần Hoàng T**, sinh năm 1983 (có mặt).

Căn cước công dân số 096083003751 cấp ngày 15/01/2023.

Địa chỉ: Ấp C, xã Đ, tỉnh Cà Mau. Chỗ ở hiện nay: Số B, đường N, phường T, tỉnh Cà Mau

3.2. Ông **Dương Quốc T1**, sinh năm 1973 (vắng mặt).

Căn cước công dân số 096073005676 cấp ngày 28/6/2021.

Địa chỉ: Ấp T, phường H, tỉnh Cà Mau.

3.3. Ông **Trần Thanh Q**, sinh năm 1974.

Căn cước công dân số 079074021015 cấp ngày 10/11/2022.

Địa chỉ: Số A, Lô B cư xá C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Ông **Trần Thanh Khánh Đ**, sinh năm 2004.

Căn cước công dân số 079304011905 cấp ngày 01/9/2021.

Địa chỉ: Chung cư W, 7 đường N, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Q, ông Đ: Ông **Trần Hoàng T**, sinh năm 1983. Căn cước công dân số 096083003751 cấp ngày 15/01/2023. Địa chỉ: Ấp C, xã Đ, tỉnh Cà Mau. Chỗ ở hiện nay: Số B, đường N, phường T, tỉnh Cà Mau (Văn bản uỷ quyền ngày 23-24/9/2025 (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Đăng Châu P là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn ông Nguyễn Đăng Châu P trình bày: Ông P có 01 phần đất nuôi trồng thủy sản tại thửa số: 203 tờ bản đồ số 01 với diện tích 8.377m², do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 14/11/2016, đất tọa lạc tại xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Vào khoảng tháng 09 năm 2021, thông qua sự giới thiệu của ông Trần Hoàng T được biết các ông Dương Thanh H, bà Đỗ Thị Quỳnh H1, bà Lý Thị L có nhu cầu mua đất nuôi trồng thủy sản trên địa bàn các xã thuộc thành phố C, tỉnh Cà Mau. Qua trao đổi với ông T, ông P đồng ý chuyển nhượng hết phần đất tại thửa số 203 tờ bản đồ số 01 với diện tích 8.377m², đất tọa lạc tại xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau với số tiền 5.000.000.000 đồng, phương thức thanh toán tiền mặt một lần khi ông P sang tên xong QSDĐ cho bên mua.

Đến ngày 02 tháng 10 năm 2021, hai bên tiến hành ra Phòng C ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Tại Phòng Công chứng có mặt bà L, ông H và bà H1 uỷ quyền cho ông T ký hợp đồng nhận chuyển nhượng QSDĐ, hợp đồng uỷ quyền số 4493 do Phòng C1 ký ngày 28/09/2021 và hợp đồng số 5996 do Phòng Công chứng tỉnh C ký ngày 01/10/2021, hai bên thống nhất để giảm chi phí công chứng và các chi phí khác nên giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với số tiền 370.000.000 đồng. Nhưng từ khi lập thủ tục chuyển nhượng QSDĐ Đất đến nay, ông H, bà H1 chưa thanh toán cho ông P khoản tiền nào.

Sau khi hai bên ký công chứng xong ông P bàn giao Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông T để đi nộp hồ sơ sang tên tại Văn phòng Đ1. Tuy nhiên, việc cập nhật sang tên QSDĐ không được giải quyết theo quy định, do phần đất chuyển nhượng có một phần diện tích nằm trong dự án nâng cấp mở rộng tuyến đường Cà Mau - Đ (đã có thông báo thu hồi đất số 2043/TB-UBND ngày 15/09/2021 của U) được gửi cho chủ đất cũ là ông Ngô Hữu H2. Vì vậy, cả hai bên không hay biết về việc U thông báo thu hồi đất nói trên.

Không được Văn phòng Đ1 cập nhật sang tên cho bên mua theo quy định, hai bên thống nhất tạm hoãn lại việc sang tên đến khi nào cơ quan chức năng thu hồi, điều chỉnh xong phần diện tích giải tỏa đền bù thì hai bên sẽ tiếp tục thực hiện cập nhật sang tên QSDĐ theo quy định.

Theo thoả thuận giữa hai bên chưa sang tên QSDĐ được cho bên mua thì bên mua chưa thanh toán tiền cho bên bán. Vì vậy, ông P tiếp tục quản lý sử dụng phần đất chuyển nhượng nói trên đến khi nào bên mua chuyển tên xong và thanh toán đủ tiền cho ông P thì ông P mới giao đất.

Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và giấy chứng nhận QSDĐ bản chính ông P đã giao cho bên mua giữ để theo dõi việc thu hồi và nộp hồ sơ chuyển tên.

Được biết Nhà nước đã thu hồi diện tích đất 2.662,8m², diện tích còn lại 5.714,2m² và đã được chuyển tên QSDĐ cho bên mua xong theo thoả thuận. Nhưng từ đó đến nay, bên mua ông H, bà H1, bà L và người được uỷ quyền là ông T vẫn chưa thanh toán tiền nhận chuyển nhượng QSDĐ cho ông P. Do đó, ông P khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 6007, quyền số 10/2021/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng C chứng thực ngày 02/10/2021 giữa ông Nguyễn Đăng Châu P với Dương Thanh H, bà Đỗ Thị Quỳnh H1, bà Lý Thị L do bên mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Theo bị đơn ông Dương Thanh H, bà Đỗ Thị Quỳnh H1, bà Lý Thị L bị đơn trình bày: Vào ngày 02/10/2021, ông Dương Thanh H, bà Đỗ Thị Quỳnh H1, bà Lý Thị L do ông Trần Hoàng T đại diện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất thửa số 203, tờ bản đồ số 01, với diện tích 8.377m² với ông Nguyễn Đăng Châu P tại Phòng Công chứng; giá chuyển nhượng 4.980.000.000 đồng, nhưng ghi trong hợp đồng số tiền 370.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng, bên mua ông H, bà H1, bà L chuyển tiền cho ông Trần Văn T2 (người cùng hùn với ông P) số tiền 22.000.000.000 đồng (do bên mua nhận chuyển nhượng 05 phần đất, trong đó có thửa 203). Khi ký hợp đồng xong, ông H, bà H1 và bà L đã nhận đất quản lý và lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Hiện nay, phần đất này ông H, bà H1 và bà L đã bán cho nhiều người và đã lập thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những người mua. Nay, theo yêu cầu của ông P yêu cầu hủy hợp đồng, ông không đồng ý vì tiền đã trả cho ông P xong và phần đất hiện ông H, bà H1, bà L đang sử dụng và chuyển nhượng cho người khác.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hoàng T, ông Trần Thanh Q và ông Trần Thanh Khánh Đ trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của bị đơn.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Quốc T1 trình bày: Ông là người thuê đất của ông T, hiện nay giữa ông T với ông P có tranh chấp phần đất ông đang thuê của ông T, ông tự thỏa thuận với ông T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 228/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cà Mau quyết định:

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đăng Châu P về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đăng Châu P với ông Dương Thanh H, bà Đỗ Thị Quỳnh H1, bà Lý Thị L được công chứng ngày 02/10/2021 tại Phòng C tỉnh Cà Mau.

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

Ngày 14/10/2025, nguyên đơn ông Nguyễn Đăng Châu P kháng cáo hủy bản án sơ thẩm, xét xử phúc thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Đăng Châu P thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo: Yêu cầu sửa án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Không yêu cầu huỷ án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu chấp nhận toàn bộ lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên tòa:

- *Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:* Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử; Thư ký và các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về quan điểm giải quyết vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Đăng Châu P; Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số

228/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Cà Mau. Đương sự phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến tranh luận của đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Đăng Châu P hợp lệ. Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau thụ lý và giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm, quy định tại Điều 272, Điều 273, Điều 276, Điều 278, Điều 280 và Điều 285 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Xét việc thay đổi một phần kháng cáo của nguyên đơn không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu, nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét, theo quy định tại khoản 2 Điều 298 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn ông Nguyễn Đăng Châu P yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 6007, quyền số 10/2021/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng C chứng thực ngày 02/10/2021, giữa ông Nguyễn Đăng Châu P với ông Dương Thanh H, bà Đỗ Thị Quỳnh H1, bà Lý Thị L do bên mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Đăng Châu P:

[3.1] Các đương sự trong vụ án thống nhất có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/10/2021 đối với thửa đất 203, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau, được công chứng tại Phòng C2 thuộc tỉnh tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Như vậy, giữa các bên có tồn tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp.

[3.2] Nguyên đơn ông P cho rằng do bên mua không trả đủ tiền, nên ông P yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên ký kết. Bị đơn trình bày đã chuyển trả đủ tiền cho ông Trần Văn T2 là người trung gian. Tại biên bản làm việc của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố C, tỉnh Cà Mau ngày 16/01/2024, ông Châu P xác định ông chỉ bán thửa đất 203 cho ông T2, chưa từng liên hệ với ông T (đại diện bị đơn) (bút lục 79). Lời khai của ông P tại biên bản làm việc của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố C ngày 16/01/2024 hoàn toàn mâu thuẫn với lời trình bày của ông P trong đơn khởi kiện ngày 03/12/2024 (bút lục 20-21). Tuy nhiên, phù hợp với lời thừa nhận của ông T2 tại biên bản làm việc ngày 07/10/2022 của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố C (bút lục 71), phù hợp với lời trình bày của bị đơn trong vụ án và phù hợp với chứng cứ của nguyên đơn giao nộp là Giấy cam kết trả nợ của ông T2 cho ông P ngày 05/5/2022 và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông P thừa nhận sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T2 là người trung gian trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chuyển cho ông 2.500.000.000 đồng và cam kết sẽ thanh toán số tiền còn lại. Do đó, có thể

kháng định: Nguyên đơn đồng ý việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đồng ý việc ông T2 nhận tiền chuyển nhượng để giao lại cho ông P, nhưng sau khi nhận tiền từ người mua, ông T2 đã không chuyển trả đủ cho ông P, nên mới lập giấy cam kết trả nợ ghi ngày 05/5/2022 như nguyên đơn đã giao nộp (bút lục 467).

[3.3] Từ sự phân tích trên, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và nguyên đơn ông P cho rằng chưa nhận đủ tiền chuyển nhượng là không có căn cứ.

[4] Bên cạnh, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và ông P yêu cầu tạm ngừng phiên tòa để giám định chữ ký, chữ viết họ tên của ông P trong hồ sơ đăng ký biến động và hồ sơ nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất. Như phân tích tại mục [3], ông P thừa nhận có việc ký hợp đồng chuyển nhượng và tại đơn khởi kiện ông P cũng thừa nhận đưa các thủ tục cho bên nhận chuyển nhượng đi nộp hồ sơ sang tên (bút lục 20). Cho nên, việc yêu cầu giám định chữ ký của nguyên đơn trong các văn bản này là không cần thiết.

[5] Từ phân tích tại mục [3], [4], Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không có cơ sở chấp nhận, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm, theo quy định tại khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[6] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Đăng Châu P không được chấp nhận kháng cáo, nên phải chịu 300.000 đồng, theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, điểm c khoản 1 Điều 24, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 227, Điều 272, Điều 273, Điều 276, Điều 278, Điều 280 và Điều 285 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 500, 501, 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; điểm a, c khoản 1 Điều 24, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Đăng Châu P.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 228/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đăng Châu P về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đăng Châu P với ông Dương Thanh H, bà Đỗ Thị Quỳnh H1, bà Lý Thị L được công chứng ngày 02/10/2021 tại Phòng C tỉnh Cà Mau.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Đăng Châu P phải chịu 24.083.000 đồng (Hai mươi bốn triệu không trăm tám mươi ba nghìn đồng) (Ông P đã nộp và đã chi xong).

3. Về án phí dân sự

3.1. Án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Đăng Châu P phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông P đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0008507 ngày 31/12/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

3.2 Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Đăng Châu P phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Ông P có dự nộp 300.000 đồng theo các biên lai thu số 0001909 ngày 14/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được chuyển thu án phí.

4. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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 1- Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 1- 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
(Đã ký)**

Lê Phan Công Trí