

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CÀ MAU**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 272 /2023/DS-PT

Ngày: 22 - 8 - 2023

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 Hoàng Thị Hải Hà

Các Thẩm phán:

Bà Bùi Thị Phương Loan

Ông Đặng Minh Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Xuân Thũy - 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 Bùi Trung Biền - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 245/2023/TLPT-DS ngày 04 tháng 7 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2023/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 252/2023/QĐ-PT ngày 17 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn T312, sinh năm 1941 (chết ngày 11/7/2023)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn T312: Ông Trần Văn T2, ông Trần Văn T312, bà Trần Thị N, bà Đặng Thị Y, ông Trần Hải L.

Người đại diện hợp pháp của những người thừa kế tố tụng: ông Trần Hải L, sinh năm 1982 (theo giấy ủy quyền ngày 17/8/2023).

Cùng cư trú: Ấp Rạch Chèo, xã Rạch Chèo, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Ông Lâm Văn B, sinh năm 1967.

Nơi cư trú: Ấp L, xã R, huyện P, tỉnh C ..

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: ông Trần Văn D1, sinh năm 1978 (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 07/8/2023)

Địa chỉ: Số 83, đường Dương Thị Cẩm Vân, khóm 5, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lâm Kim T1, sinh năm 2004 (con ông B, vắng mặt).

2. Ông Lâm Tuấn K, sinh năm 2002 (con ông B, có mặt).
3. Bà Trần Thị D2 (mẹ ông B, xin vắng mặt).
- Cùng cư trú: Ấp L, xã R, huyện P, tỉnh C ..

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 06/5/2019, cùng các văn bản khác kèm theo và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lâm Văn B trình bày:

Trước năm 1997, ông Lâm Hữu Ký có nợ ông Trần Văn T312 một số tiền nhưng ông Ký không có khả năng trả nên giữa ông T312 và ông Ký có thống nhất nhau là ông Ký giao lại cho ông T312 05 (năm) công đất (tầm 3 mét) để giải quyết dứt điểm số nợ.

Vào ngày 26/4/1997, ông Ký có làm Tờ giao đất cho ông T312, có sự thống nhất của gia đình (có Tờ giao đất kèm theo), sơ đồ khu đất có vị trí như sau: Từ mé bờ kênh Công Điền ngang qua 01 công, từ bờ sáng lên 05 công.

Đến năm 2005 thì ông Ký chết nên ông B là con ông Ký toàn quyền quản lý tài sản và đứng tên quyền sử dụng đất. Nhiều lần ông T312 yêu cầu ông B làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất nhưng ông B không trả lời là làm được hay không cũng không cho ông T312 biết lý do. Phần đất tranh chấp tọa lạc ấp L, xã R, huyện P, tỉnh C ..

Năm 2018, ông T312 có yêu cầu chính quyền địa phương yêu cầu ông B tách quyền sử dụng đất cho ông T312 nhưng ông B lánh mặt không làm, phần đất này ông T312 quản lý từ năm 1997 cho đến nay.

Vì vậy, ông Trần Văn T312 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lâm Văn B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng do ông Trần Văn T312 và ông Lâm Văn B xác lập vào năm 1997 và buộc ông Lâm Văn B giao 05 công (tầm 3 mét) đo đạc thực tế có diện tích 4.975,8 m² theo Tờ giao đất các bên thỏa thuận vào ngày 26/4/1997 âm lịch. Đồng thời thực hiện nghĩa vụ ký vào các văn bản để tách quyền sử dụng đất cho ông T312. Phần đất có tứ cận như sau: Đông giáp phần đất còn lại của ông Lâm Văn B; Tây giáp Kinh (Lung) Lão Trương; Nam giáp Kinh Công Điền; Bắc giáp phần đất còn lại của ông Lâm Văn B.

Tại Biên bản hòa giải ngày 01/7/2019 cùng các văn bản khác kèm theo, bị đơn là ông Lâm Văn B trình bày:

Khoảng năm 1992, ông Lâm Hữu Ký là cha ông có nợ ông Trần Văn T312 một số tiền cụ thể là 7.200.000 đồng nhưng ông Ký không có khả năng trả nên giữa cha ông và ông T312 có thỏa thuận thống nhất với nhau là ông Ký giao lại cho ông T312 05 (năm) công tầm lớn (tầm 3 mét) để canh tác, sử dụng đến khi nào ông có tiền sẽ nhận lại đất và trả tiền cho ông T312, hai bên có viết giấy tay có ông Út Tàng và ông Tám Sử chứng kiến, viết thành 02 bản mỗi bên giữ 01 bản. Nhưng do bão năm 1997 bị mất giấy. Cha ông không có chuyển nhượng đất cho ông T312.

Đến năm 2005, cha ông chết nên ông là con được toàn quyền định đoạt phần đất này và ông đã đứng tên quyền sử dụng đất với tổng diện tích hơn 11.000 m²

trong đó có phần tranh chấp. Hiện tại phần đất ông đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn với số tiền 44.000.000 đồng. Phần đất trên tọa lạc ấp L, xã R, huyện P, tỉnh C. và ông Trần Văn T312 đã cầm cố cho người khác.

Nay, ông Trần Văn T312 yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mà ông Lâm Văn Ký đã ký vào năm 1997 là ông không đồng ý. Ông yêu cầu được chuộc lại giá 7.200.000 đồng, không đồng ý chuộc với giá thị trường.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lâm Tuấn K trình bày:

Hiện nay ông đang chung sống cùng với cha ông là ông Lâm Văn B, do ông còn nhỏ nên không biết sự việc nêu trên. Ông thống nhất phần trình bày của cha ông và không có ý kiến gì bổ sung.

Tại biên bản ghi ý kiến của đương sự ngày 02/6/2020, bà Trần Thị D2 trình bày:

Bà không thống nhất theo yêu cầu của ông Trần Văn T312. Bà yêu cầu được chuộc lại đất, đồng thời thống nhất theo ý kiến trình bày của ông Lâm Văn B tại biên bản hòa giải ngày 01/9/2019. Do tuổi cao sức yếu đi lại khó khăn nên bà yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lâm Kim T1 đã được Tòa án triệu tập tham gia tố tụng hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt, đồng thời không cung cấp lời khai chứng cứ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 62/2023/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 161; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 131; các điều Điều 705; 706; Điều 707 và Điều 711 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 3; Điều 30; Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993 và khoản 1 Điều 106; điểm b khoản 1 Điều 127; khoản 1 Điều 146 của Luật Đất đai năm 2003; điểm b khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Trần Văn T312.

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ông Trần Văn T312 và ông Lâm Hữu Ký xác lập ngày 26 tháng 4 năm 1997 âm lịch (theo nội dung là Tờ giao đất).

- Buộc ông Lâm Văn B, bà Lâm Kim T1, ông Lâm Tuấn K và bà Trần Thị D2 giao phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 4.975,8 m² có tứ cận như sau:

+ *Phía Đông: Giáp phần đất còn lại của ông Lâm Văn B (không tranh chấp) từ mốc M2 đến mốc M3 có chiều dài 34.73 mét.*

+ *Phía Tây: Giáp Kinh (Lung) Lão Trưởng từ mốc M4 đến mốc M1 có chiều dài 32.53 mét.*

+ *Phía Nam: Giáp Kinh Công Điền (kênh công cộng) từ mốc M3 đến mốc M4 có chiều dài 149,18 mét.*

+ *Phía Bắc: Giáp phần đất còn lại của ông Lâm Văn B (không tranh chấp) từ mốc M1 đến mốc M2 có chiều dài 148.67 mét.*

Theo Bản vẽ hiện trạng lập ngày 29/4/2021 của Trung tâm Kỹ thuật - Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 17 tháng 4 năm 2023 ông Lâm Văn B kháng cáo với nội dung: Yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T312 về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T312 với ông Lâm Hữu Ký.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Lâm Văn B. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của những người tham gia tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa ông Lâm Văn B vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, ông B cho rằng ông Ký có đất cho ông T312, do cơn bão số 5 đã làm mất giấy tờ có đất, bị đơn còn xác định giấy giao đất giữa ông Ký và ông T312 không hợp pháp vì Ban tư pháp xã xác nhận là không đúng tư cách, ông Ký có ký giấy chuyển nhượng đất cho ông Đức cũng như thời điểm năm 2004 ông Ký có ký vào đơn yêu cầu về việc tranh chấp, mặc dù các giấy tờ này không đủ cơ sở pháp lý để chứng minh đó đúng là chữ ký của ông Ký hay không nhưng thực chất các giấy này là do chính ông Ký ký tên, do không thu thập được chữ ký của ông Ký nên ông B không yêu cầu giám định. Ngoài ra hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông T312 yêu cầu được công nhận tính đến nay đã hết thời hiệu khởi kiện.

[2] Xét kháng cáo và nội dung ông B trình bày thấy rằng: Ông T312 khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T312 và ông Ký được Ủy ban nhân dân xã chứng thực. Tòa án đã tiến hành xác minh đối với chứng thực của chính quyền địa phương về nội dung xác nhận trong tờ giao đất được sự xác nhận của những người chứng kiến có nội dung có sự chuyển giao quyền sử dụng đất giữa ông Ký và ông T312 để trừ nợ. Tại phiên tòa phúc thẩm ông B xác nhận ông Ký có giao đất cho ông T312 từ năm 1997 đến năm

2016 thì ông T312 cõ đất cho một số người, người cuối cùng là bà Mùi, bà Mùi tiếp tục cho ông B thuê. Như vậy ông B thừa nhận để sử dụng được phần đất này là do ông B thuê, ông B không cung cấp được hợp đồng cõ đất giữa ông Ký và ông T312, suốt quá trình ông T312 sử dụng đất thì cũng không phát sinh việc tranh chấp về hợp đồng cõ đất giữa ông T312 và ông Ký. Cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn, buộc bị đơn giao đất cho nguyên đơn, nguyên đơn có quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để được cấp quyền sử dụng đất từ ông B sang ông T312 hoặc người thừa kế hợp pháp của ông T312 với diện tích là 4.975,8m².

[3] Đối với đề nghị của phía ông B về việc xem xét thời hiệu đối với yêu cầu Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ký và ông T312 là hết thời hiệu khởi kiện. Xét căn cứ theo khoản 2 Điều 184 Bộ Luật tố tụng dân sự thì yêu cầu áp dụng thời hiệu phải được đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án. Tại phiên tòa phúc thẩm phía ông B mới đặt ra nên cấp phúc thẩm không xem xét.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Lâm Văn B, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Như phân tích trên, đề nghị này có căn cứ nên được chấp nhận.

[5] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Lâm Văn B phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng, đã dự nộp được chuyển thu.

[6] Các Quyết định khác không có kháng cáo kháng nghị nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lâm Văn B. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 62/2023/DS-ST ngày 31/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân.

Áp dụng Điều 131; các điều Điều 705; 706; Điều 707 và Điều 711 của Bộ luật Dân sự 2005; khoản 2 Điều 3; Điều 30; Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993 và khoản 1 Điều 106; điểm b khoản 1 Điều 127; khoản 1 Điều 146 của Luật Đất đai năm 2003; điểm b khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Trần Văn T312.

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ông Trần Văn T312 và ông Lâm Hữu Ký xác lập ngày 26 tháng 4 năm 1997 âm lịch (theo nội dung là Tờ giao đất).

- Buộc ông Lâm Văn B, bà Lâm Kim T1, ông Lâm Tuấn K và bà Trần Thị D2 giao phần đất cho ông Trần Văn T312 theo đo đạc thực tế diện tích 4.975,8 m² có tứ cận như sau:

+ *Phía Đông: Giáp phần đất còn lại của ông Lâm Văn B (không tranh chấp) từ mốc M2 đến mốc M3 có chiều dài 34.73 mét.*

+ *Phía Tây: Giáp Kinh (Lung) Lão Trường từ mốc M4 đến mốc M1 có chiều dài 32.53 mét.*

+ *Phía Nam: Giáp Kinh Công Điền (kênh công cộng) từ mốc M3 đến mốc M4 có chiều dài 149,18 mét.*

+ *Phía Bắc: Giáp phần đất còn lại của ông Lâm Văn B (không tranh chấp) từ mốc M1 đến mốc M2 có chiều dài 148.67 mét.*

Theo Bản vẽ hiện trạng lập ngày 29/4/2021 của Trung tâm Kỹ thuật - Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau.

Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Buộc ông Lâm Văn B phải chịu 300.000 đồng.

Án phí phúc thẩm: Buộc ông Lâm Văn B phải chịu là 300.000 đồng, đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0018840 ngày 17/4/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân được chuyển thu.

Các Quyết định khác không có kháng cáo kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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 theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Phú Tân;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân;
- Chi cục THADS huyện Phú Tân;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

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

Hoàng Thị Hải Hà

**Thành viên Hội đồng xét xử
tòa**

Thẩm phán- Chủ tọa phiên

Bùi Thị Phương Loan

Đặng Minh Trung

Hoàng Thị Hải Hà