TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: **272**/2023/DS-PT
Ngày: 20/6/2023
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tuấn Quốc
Các Thẩm phán: 1/- Bà Trương Thị Liên.
2/- Bà Hà Thị Phương Thanh.

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Nguyễn Trí Khương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa***: Bà Huỳnh Hồng Phil - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 20 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 09/2023/TLPT-DS ngày 02/02/2023 về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 143/2022/DSST ngày 16/11/2022 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 137/2023/QĐ-PT ngày 03/3/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Trương Văn L**. sinh năm: 1969.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Lê Hiếu T. sinh năm: 1977. Địa chỉ: G đường C, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ (*văn bản ủy quyền ngày 07/12/2022*).

2. Bị đơn: Ông **Trương Đinh M**. sinh năm: 1967.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Trương Văn L1**. sinh năm: 1965.

Các đương sự cùng trú tại: khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trương Văn L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* *Nguyên đơn ông Trương Văn L thông qua người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Nguyên đơn là anh em chú bác ruột với bị đơn, nên vào tháng 7/2000 ông M có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông L diện tích 1.811m^2, thửa đất số 1446, đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Cần Thơ (cũ), theo giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số 000107 ngày 24/01/1996 (sau này đổi thành giấy chứng nhận số H01772 ngày 16/11/2006) với giá 5.000.000đ. ông L đã trả đủ tiền và nhận đất sử dụng đến nay, ông M đã giao bản chính giấy chứng nhận QSDĐ cho ông L cất giữ. Việc chuyển nhượng có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/7/2000, có xác nhận của chính quyền địa phương và được UBND xã (nay là phường) Thới Thuận chứng thực đúng quy định. Trong lúc làm thủ tục chuyển nhượng, do ông L không có tên trong hộ khẩu nên không thực hiện được, phải chờ bổ sung hộ khẩu. Đến năm 2004 khi có hộ khẩu, ông L đến gặp ông M để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì bị ông M gây khó dễ, không đồng ý chuyển nhượng. Do đó, ông L khởi kiện yêu cầu ông M có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất qua đo đạc thực tế là 1.375,3m^2 (ODT + CLN) theo như thỏa thuận trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/7/2000.

* *Bị đơn ông Trương Đinh M trình bày:*

Ông là em bà con chú bác ruột với ông L. Ông đứng tên sử dụng diện tích đất 1.811m^2 thuộc thửa 1446, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01772 được UBND quận T cấp ngày 16/11/2006, nguồn gốc đất do bà Đoàn Thị X (bà nội) để lại.

Ông xác định không có ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/7/2000, không có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 1446 cho ông L, không có nhận số tiền 5.000.000đ như nguyên đơn trình bày. Do có mối quan hệ thân thuộc nên ông L được bà X cho một phần đất để cất nhà ở, ngoài ông L ra, bà X còn cho ông Trương Văn L1 (anh ruột ông L) cất nhà ở trên đất. Hiện ông vẫn còn ở trên thửa 1446, do hoàn cảnh khó khăn, thường xuyên đi bán vé số và nhặt ve chai nên hay vắng nhà, không đến Tòa giải quyết vụ án được. Với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông chỉ đồng ý tách giấy và công nhận cho ông L được quyền sử dụng diện tích nền nhà mà ông L hiện đang ở. Còn phần đất phía sau nhà ông L, hiện do ông đang sử dụng cất nhà ở, có nhiều mồ mã người thân ở trên đất.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn L1 trình bày*:

Ông là anh ruột của ông L, là anh bà con chú bác ruột với ông M. Trước đây, thửa đất 1446 do bà Đoàn Thị X đứng tên, ông M là cháu sinh sống chung gia đình với bà X nên được để lại đất cho ông M đứng tên. Ông cũng được bà X (bà nội) cho một phần đất để cất nhà ở như hiện nay, do ông L và ông M còn đang tranh chấp nên chưa làm thủ tục tách giấy riêng cho ông được.

Ông không biết rõ việc ông M có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 1446 cho ông L hay không. Ông không có yêu cầu giải quyết gì trong vụ án này, ông xin vắng mặt trong các lần Tòa án triệu tập do bận công việc gia đình.

Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt đưa ra xét xử; tại Bản án sơ thẩm số: 143/2022/DS-ST ngày 16/11/2022 đã tuyên:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn L về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/7/2000 giữa ông Trương Văn L và Trương Đinh M tại thửa đất số 1446, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Công nhận theo sự tự nguyện của ông Trương Đinh M: Công nhận cho ông Trương Văn L được quyền sử dụng diện tích đất 156,3m^2, trong đó 100m^2 (ODT) và 56,3m^2 (CLN), ký hiệu (D), thuộc một phần thửa 1446, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01772 được UBND quận T cấp ngày 16/11/2006 do ông Trương Đinh M đứng tên.

Vị trí, kích thước, diện tích đất cụ thể được xác định căn cứ theo Bản trích đo địa chính số 186/TTKTTNMT do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố C lập ngày 21/10/2022.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với đất theo quy định. Các chi phí của việc đăng ký cấp giấy cho ông L do ông Lam c. Trường hợp các đương sự không tự nguyện thực hiện, kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục điều chỉnh, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất *cho ông Trương Văn L đối với diện tích đất được công nhận nói trên theo quy định pháp luật.*

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, các chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 28/11/2022 nguyên đơn kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm hoặc sửa án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; bị đơn vắng mặt.

Kiểm sát viên phúc thẩm phát biểu ý kiến: về tố tụng Tòa án và các đương sự đã thực hiện đúng quy định; Về nội dung: mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được UBND xã chứng thực, nhưng hợp đồng không ghi số tiền và T1 ấp xác nhận không chứng kiến hai bên ký vào hợp đồng chuyển nhượng và cũng không tham gia đo đất theo hợp đồng chuyển nhượng. Án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị bác kháng cáo của nguyên đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/7/2000 để hoàn tất thủ tục chuyển quyền sang tên cho nguyên đơn. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là có căn cứ.

Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do; Người liên quan trong vụ án có đơn xin vắng mặt, căn cứ khoản 2, 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, phiên tòa phúc thẩm vẫn tiến hành theo quy định.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn có kháng cáo. Xét kháng cáo thấy rằng, nguyên đơn căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (BL 01); Biên bản thẩm tra xác minh (BL 02) cùng ngày 07/7/2000 có xác nhận của Trưởng ấp T là ông Nguyễn Văn Đ và chứng thực của UBND xã T ngày

12/7/2000 để chứng minh có việc bị đơn đã chuyển nhượng hết thửa đất 1446 với diện tích 1.811m^2 (đo đạc thực tế là 1.375,3m^2) cho nguyên đơn. Cấp sơ thẩm nhận định do bị đơn không thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng, nhưng nguyên đơn không yêu câu giám định chữ ký bị đơn, không chứng minh được tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng nên bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nhận định của cấp sơ thẩm là không đúng quy định pháp luật. Bởi lẽ, tại điểm c khoản 1 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự quy định những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh là "*Những tình tiết, sự kiện đã được ghi trong văn bản và được công chứng, chứng thực hợp pháp* ". Đây là văn bản gốc, có xác nhận và chứng thực của UBND xã nên được xem là hợp pháp, là chứng cứ. Trường hợp bị đơn phủ nhận thì nghĩa vụ chứng minh thuộc về bị đơn, cấp sơ thẩm lập luận ngược cho rằng nguyên đơn phải có nghĩa vụ chứng minh là không đúng quy định về cách hiểu và đánh giá chứng cứ.

[3] Xét rằng, việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa đôi bên có chứng thực của UBND địa phương, hợp đồng được lập theo mẫu, tuân thủ quy định của pháp luật cả về nội dung và hình thức. Bị đơn không thừa nhận có ký chuyển nhượng thì phải có nghĩa vụ chứng minh, trong suốt quá trình tố tụng từ cấp sơ thẩm đến phúc thẩm luôn vắng mặt cũng có nghĩa là mặc nhiên từ bỏ quyền và nghĩa vụ chứng minh. Nguyên đơn đã nhận đất và sử dụng liên tục, ổn định từ năm 2000 đến nay là 23 năm, bị đơn không phản đối. Bị đơn cho rằng không có nhận tiền chuyển nhượng, nhưng cả một khoảng thời gian dài không có động thái, phản ứng việc sử dụng đất của nguyên đơn là không phù hợp. Giao dịch chuyển nhượng ngày 07/7/2000 giữa nguyên đơn và bị đơn đã hoàn thành cả về nội dung và hình thức, phù hợp các Điều 131, 705, 707 Bộ luật dân sự 1995 và Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 cũng như khoản 2 Điều 3, Điều 30, 31 Luật đất đai 1993. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa phù hợp quy định pháp luật.

[4] Tuy nhiên, do phần đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng còn có người thứ ba là ông Trương Văn L1 cất nhà, sử dụng một phần từ trước thời điểm bị đơn ký chuyển nhượng cho nguyên đơn. Do phần này cấp sơ thẩm chưa giải quyết nên phúc thẩm không thể công nhận cho nguyên đơn toàn bộ diện tích nhận chuyển nhượng, mà phải trừ ra phần ông L1 đang sử dụng là 125,4m^2. Trường hợp giữa nguyên đơn và ông L1 không tự thương lượng giải quyết được thì có quyền khởi kiện thành vụ kiện độc lập. Như vậy chỉ có thể công nhận cho nguyên đơn diện tích 1.249,9m^2 theo Bản trích đo địa chính số 186/TTKTTNMT ngày 21/10/2022 và nguyên đơn có quyền đăng ký theo quy định của pháp luật về đất đai.

[5] Đối với 19 ngôi mộ trên đất là của dòng tộc hai bên đương sự, vì vậy các đương sự đều có quyền thăm viếng, chăm sóc không ai được quyền cản trở.

Kháng cáo của nguyên đơn có căn cứ nên được chấp nhận một phần. Đề nghị của Kiểm sát viên là chưa phù hợp nên không được chấp nhận.

[6] Về án phí phúc thẩm: kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu; Riêng chi phí thẩm định, định giá nguyện đơn tự nguyện chịu nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, 148, khoản 2, 3 Điều 296, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 131, 705, 707 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 3, Điều 30, 31 Luật đất đai 1993; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Văn L; Sửa một phần bản án sơ thẩm.

1/- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Văn L.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/7/2000 giữa ông Trương Văn L và ông Trương Đinh M đối với diện tích 1.249,9m^2 (trong đó có 300m^2 đất ODT) theo Bản trích đo địa chính số 186/TTKTTNMT ngày 21/10/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C; thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01772 ngày 16/11/2006 do ông Trương Đinh M đứng tên (*kèm theo bản án*).

Nguyên đơn có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, đăng ký và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 1.249,9m^2 đất nói trên theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét trường hợp bị đơn không nộp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cấp giấy chứng nhận cho nguyên đơn theo quyết định của bản án.

2/- Bị đơn có trách nhiệm tháo dở phần nhà tạm khung gỗ tạp, mái tôn, vách tôn, nền đất, không trần; diện tích 21,73m^2 để giao trả đất cho nguyên đơn.

3/- Tách ra giải quyết thành vụ kiện khác khi các đương sự có yêu cầu đối với diện tích đất ông Trương Văn L1 đang sử dụng 125,4m^2 (CLN) tại vị trí (A) theo Bản trích đo số 186/TTKTTNMT nói trên.

4/- Về án phí sơ thẩm bị đơn phải chịu 300.000đ.

Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 300.000đ theo Biên lai số 012704 ngày 07/01/2021.

Án phí phúc thẩm nguyên đơn không phải chịu nên được nhận lại 300.000đ tạm ứng theo Biên lai số 0004786 ngày 28/11/2022.

5/- Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí thẩm định, định giá 8.500.000đ; đã nộp và chi xong.

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 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

(Đã ký)

Trần Tuấn Quốc

Nơi nhận :
- Các đương sự
- VKSND.TPCT
- TAND.Q. Thốt Nốt.
- Chi cục THADS.Thốt Nốt.
- Lưu (HS - 2b).