TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 153/2023/DS-PT
Ngày: 23/5/2023
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 TỈNH CÀ MAU

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có :

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Châu Minh Hoàng**

Các thẩm phán: Ông **Ninh Quang Thế**

Bà **Bùi Thị Phương Loan**

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: **Nguyễn Trọng Bằng** – Thư ký Tòa án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau: Bà **Lê Thị Màu –** Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 5 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 71/2023/TLPT- DS ngày 08/3/2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do có kháng cáo của bị đơn là ông Lê Tấn H1 đối với bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2023/DS-ST ngày 16/01/2023 của Toà án nhân dân thành phố Cà Mau.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 71/2023/QĐ-PT ngày 04 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lý Quế A, sinh năm 1951;

Địa chỉ: đường P, khóm 1, phường 4, thành phố C, tỉnh C.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Lê Trí T2, sinh năm 1979;

Địa chỉ: ấp 6, xã K, huyện U, tỉnh C là người đại diện theo ủy quyền của bà Lý Quế A theo văn bản ủy quyền ngày 06/5/2022 (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Lê Tấn H1, sinh năm 1949 và bà Phạm Kim Đ (Phạm Thị D1, sinh năm 1952 (đã chết ngày 01/6/2001);

Địa chỉ: số 241, đường P, khóm 2, phường 9, thành phố C, tỉnh C ..

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Kim Đ: Ông Lê Tấn H1, sinh năm 1949; chị Lê Đào D2, sinh năm 1973; chị Lê Như T3, sinh năm 1978; anh Lê Thanh H2, sinh năm 1980; anh Lê Chí C, sinh năm 1982 cùng địa chỉ: khóm 2, phường 9, thành phố C, tỉnh C và chị Lê Kim D, sinh năm 1982; Địa chỉ: khóm 1, phường 8, thành phố C, tỉnh C là chồng, con của bà D1 (chị D2, chị T3, anh H2, anh C và chị Diệp xin vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phan Hoàng B, sinh năm 1959;

Địa chỉ: đường H, khóm 6, phường 6, thành phố C, tỉnh C là người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Tấn H1 theo văn bản ủy quyền ngày 31/5/2022 (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Võ Thị N, sinh năm 1962 và ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1958; Địa chỉ: ấp T, xã A, huyện Đ, tỉnh B . (xin vắng mặt).

Người kháng cáo: Ông Lê Tấn H1 – bị đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 15/02/1995, ông Lê Tấn H1 và bà Phạm Thị D1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T1 phần đất có diện tích 360m^2 (ngang 10m, dài 36m), loại đất thổ cư tọa lạc tại khóm 2, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Việc chuyển nhượng có chứng thực của Ủy ban nhân dân phường 9, thành phố Cà Mau và vợ chồng ông H1 đã bàn giao đất cho ông T1 quản lý, sử dụng.

Ngày 11/5/2001, ông T1 cùng vợ là Võ Thị N chuyển nhượng lại cho bà Lý Quế A một phần diện tích đất nêu trên là 103,6m^2 (ngang 04m, dài 25,9m) với giá 80.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng có làm hợp đồng theo quy định, được UBND phường 9 chứng thực, bà A cũng đã trả tiền xong cho vợ chồng ông T1 và đã nhận đất quản lý, sử dụng xây tường rào kiên cố bao quanh diện tích đất nhận chuyển nhượng từ năm 2001 cho đến nay, không ai tranh chấp. Riêng phần diện tích đất còn lại là 256,4m^2, ông T1 chuyển nhượng cho ông Lý Hữu Quang, bà Trần Lệ Tiên và bà Tiên, ông Quang đã được UBND thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 05/4/2005, hiện phần đất này ông Quang, bà Tiên cũng đã chuyển nhượng lại cho bà Lư Tuyết Phân và bà Phân đang quản lý, sử dụng.

Do điều kiện kinh tế khó khăn nên năm 2019, bà A mới đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H1 ngăn cản, ông H1 cho rằng không có chuyển nhượng đất cho ông T1 và căn cứ vào giấy xác nhận ngày 16/3/2021 của ông T1, ông H1 cho rằng phần đất bà A đang sử dụng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông nên bà A khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T1, bà Võ Thị N với bà Quế A được lập ngày 11/5/2001 có hiệu lực và công nhận phần đất có diện tích 103,6m^2 thuộc quyền sở hữu của bà Quế A. Đồng thời, buộc ông Lê Tấn H1 chấm dứt hành vi ngăn cản việc bà Quế A lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bà A vẫn giữ yêu cầu khởi kiện nhưng có thay đổi phần diện tích đất do khi đo đạt hiện trạng thực tế phần đất chỉ có diện tích 102,9m^2 nên yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích 102,9m^2 thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của bà A và yêu cầu ông H1 cùng các con ông H1, bà D1 chấm dứt hành vi ngăn cản bà A thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất trên (do bà D1 chết). Riêng yêu cầu phản tố, ông H1 dựa vào tờ giấy xác nhận của ông T1 để yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Quế A với ông T1, bà N và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 15/02/1995 là không có cơ sở nên bà

Quế A không đồng ý và cũng không có trách nhiệm, nghĩa vụ gì liên quan đến giao dịch giữa ông H1 với vợ chồng ông T1. Ngoài ra, bà A yêu cầu ông H1 hoàn trả lại chi phí đo đạt cho bà.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án được bổ sung tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Ông Lê Tấn H1 và bà Phạm Kim Đ (Phạm Thị D1) là vợ chồng chung sống với nhau có 05 người con gồm Lê Đào D2, Lê Như T3, Lê Thanh H2, Lê Chí C và Lê Kim D. Bà D1 chết năm 2001, không để lại di chúc.

Nguồn gốc đất tranh chấp do cha mẹ ông Lê Tấn H1 để lại cho ông H1 với diện tích khoảng 11.000m^2 tọa lạc tại khóm 2, phường 9, thành phố Cà Mau. Trong quá trình quản lý, sử dụng ông H1 đã chuyển nhượng cho một số hộ đến năm 2001, ông H1 được UBND thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 3.221m^2, phần diện tích còn lại khoảng 360m^2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa số 67, tờ bản đồ số 34 có tứ cận hướng đông giáp hẽm 234, hướng tây giáp ông Lý Hữu Quang, hướng nam giáp ông Huỳnh Văn Húa và hướng bắc giáp ông Nguyễn Minh Trí, phần đất này trước đây giữa ông H1 và người em ruột là Lê Anh Tuấn có thỏa thuận hoán đổi đất với nhau nên không làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà cắt chừa diện tích đất này lại. Sau đó, ông Tuấn chết nên hai anh em không thực hiện được việc hoán đổi đất, phần đất trên vẫn để trống. Đến khoảng năm 2019, bà Quế A nhờ ông H1 ký xác nhận phần đất trên, nên ông H1 phát hiện bà Lý Quế A làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn T1 nằm trong phần đất của ông H1 trong khi giữa ông H1 với ông T1 không quen biết, không có mua bán đất với nhau đều này được ông T1 thừa nhận thể hiện tại giấy xác nhận được UBND xã An Trạch A chứng thực ngày 16/3/2021. Như vậy, ông T1 căn cứ vào đơn xin chuyển quyền sử dụng đất ngày 15/02/1995 để lấy phần đất có diện tích 360m^2 của ông để bán cho bà Lý Quế A và bà Lư Tuyết Phân đã xâm phạm đến quyền lợi ích hợp pháp của ông H1. Hơn nữa, việc sang bán này là trái quy định pháp luật do đất chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chữ ký, chữ viết trong đơn xin chuyển quyền sử dụng đất ngày 15/02/1995 ông H1 không xác định được có phải do ông ký, viết ra hay không do bà Quế A không cung cấp bản gốc các hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, ông H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Quế A và có đơn phản tố yêu cầu Tòa án hủy đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 15/02/1995 giữa ông H1, bà D1 với ông T1 và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Quế A với ông T1, buộc bà Quế A trả lại phần đất có diện tích đất 103,60m^2 cho ông H1. Đối với việc chuyển nhượng cho bà Lư Tuyết Phân, ông H1 sẽ kiện ở vụ kiện khác không yêu cầu giải quyết trong cùng vụ án này. Riêng việc giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng, nếu việc hủy hợp đồng có làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự khác trong vụ án thì ông H1 sẽ chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại.

Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện hợp pháp của bị đơn xác định việc chuyển nhượng giữa ông H1 với ông T1, bà N, giữa ông T1 với bà A là trái quy định của Luật đất đai nên yêu cầu Tòa án tuyên hai hợp đồng trên là vô hiệu mà

không phải hủy hợp đồng và buộc bà Quế A trả lại phần đất theo đo vẽ thực tế với diện tích đất 102,9m^2 cho ông H1, còn việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì bị đơn không yêu cầu và cũng không có trách nhiệm gì đối với vợ chồng ông T1, bà A. Mặc dù bà A không cung cấp được hợp đồng gốc giữa ông H1 với vợ chồng ông T1 và ông H1 cũng không xác định được chữ ký trong hợp đồng phô tô có tại hồ sơ có phải của ông hay không nên ông H1 không đặt ra yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết họ tên.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm ông Nguyễn Văn T1 (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) trình bày:

Ngày 15/02/1995, ông có nhận chuyển nhượng của ông Lê Tấn H1, bà Phạm Thị D1 (Phạm Kim Đ) phần đất thổ cư ngang 10m, dài 36m, tổng diện tích 360m^2 tọa lạc tại khóm 2, phường 9, thành phố Cà Mau với giá 40.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng có làm hợp đồng, được UBND phường 9 xác nhận và đã được vợ chồng ông H1 giao đất cho ông quản lý, sử dụng. Đến ngày 11/5/2001, ông cùng vợ là bà Võ Thị N chuyển nhượng cho bà Lý Quế A một phần đất nêu trên với diện tích 103,6m^2, việc chuyển nhượng cho bà Quế A có làm hợp đồng theo quy định và đã được UBND phường 9 xác nhận, bà Quế A đã trả tiền xong, vợ chồng ông cũng giao đất cho bà Quế A quản lý, sử dụng từ năm 2001 cho đến nay. Phần đất còn lại có diện tích 256,4m^2, vợ chồng ông tiếp tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lý Hữu Quang, hiện theo ông được biết ông Quang đã được UBND thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 05/4/2005. Hiện các hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông với ông H1, với bà Quế A thì vợ chồng ông không còn giữ.

Ngày 16/03/2021, ông Phan Hoàng B có làm giấy xác nhận đánh máy sẵn có nội dung nhờ ông ký xác nhận để thuận tiện cho ông H1 làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì ông B trình bày là do ông H1 mua lại đất của bà Quế A, qua nhiều trung gian quá khó làm giấy tờ nên ông tin tưởng mới ký xác nhận và được ký tại nhà ông Nguyễn Văn Tính phó Bí thư xã An trạch A. Nay ông H1 dùng giấy xác nhận này để yêu cầu hủy đơn xin chuyển quyền sử dụng đất ngày 15/02/1995 và hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông với bà Quế A, ông không đồng ý và có yêu cầu hủy bỏ nội dung xác nhận ngày 16/3/2021 do bị ông B lừa dối. Đồng thời, ông T1 cùng bà N xác định không có quyền lợi, nghĩa vụ gì đối với tranh chấp trên nên xin vắng mặt trong các lần hòa giải, xét xử vụ án.

Từ nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số:15/2023/DS – ST ngày 16/01/2023 của Toà án nhân dân Tòa án nhân dân Thành phố Cà Mau quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lý Quế A.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 196.CN ngày 11/5/2001 giữa ông Nguyễn Văn T1 và bà Lý Quế A đã được Ủy ban nhân dân phường 9, thành phố Cà Mau chứng thực ngày 15/5/2001 là hợp pháp. Bà Lý Quế A được toàn quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích là 102,9m^2 thuộc thửa đất số 126, tờ bản đồ số 82 (theo bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2009) tọa lạc tại khóm 2, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau theo bản vẽ hiện trạng do Trung tâm Kỹ thuật – Công nghệ - Quan trắc – Tài nguyên và Môi trường ký ngày

12/9/2022. Bà Lý Quế A có nghĩa vụ liên hệ cơ quan quản lý đất đai để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

(Kèm theo bản vẽ trích đo hiện trạng của Trung tâm Kỹ thuật – Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường ngày 12/9/2022)

- Buộc ông Lê Tấn H1 cùng với chị Lê Đào D2, chị Lê Như T3, anh Lê Thanh H2, anh Lê Chí C và chị Lê Kim D (những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Phạm Thị D1) chấm dứt cản trở việc bà Lý Quế A thực hiện quyền sở hữu tài sản đối với phần diện tích đất nêu trên.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Tấn H1 về việc tuyên đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/1995 giữa ông Lê Tấn H1, bà Phạm Thị D1 với ông Nguyễn Văn T1 được Ủy ban nhân dân phường 9, thành phố Cà Mau chứng thực ngày 18/02/1995 cùng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 196.CN ngày 11/5/2001 giữa ông Nguyễn Văn T1, bà Võ Thị N với bà Lý Quế A đã được Ủy ban nhân dân phường 9, thành phố Cà Mau chứng thực ngày 15/5/2001 là vô hiệu và buộc bà Lý Quế A trả lại phần đất theo đo vẽ thực tế với diện tích đất 102,9m^2 thuộc thửa đất số 126, tờ bản đồ số 82 (theo bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2009) tọa lạc tại khóm 2, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên lãi suất, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 01/02/2023 bị đơn là ông Lê Tấn H1 có đơn kháng cáo với nội dung không đồng ý bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại quyết định của bản án sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 16/01/2023 của Toà án nhân dân thành phố Cà Mau sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn tuyên xử hủy đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/02/1995 bên A là Lê Tấn H1 và bên B là Nguyễn Văn T1 diện tích 360 m^2 phần đất tọa lạc tại khóm 2, phường 9, thành phố Cà Mau, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 196 lập ngày 15/5/2001 bên chuyển nhượng là Nguyễn Văn T1và bên nhận chuyển nhượng là Lý Quế A diện tích đất là 103,6m^2 đất tọa lạc tại khóm 2, phường 9, Thành phố Cà Mau và buộc bà Lý Quế A trả lại cho ông Lê Tấn H1 diên tích đất trên để ông H1 quản lý, sử dụng.

Tại phiên toà phúc thẩm, đại diện phía ông H1 xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng đã được tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự 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 yêu cầu kháng cáo của ông H1 giữ nguyên bản án sơ thẩm ngày 16/01/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Cà Mau.

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:

Xét về quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là yêu cầu khởi kiện tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Tòa án nhân dân Thành phố Cà Mau thụ lý và giải quyết vụ án dân sự là đúng thẩm quyền. Tuy nhiên xét về tư cách tố tụng án sơ thẩm xác định bị đơn là bà Phạm Thị D1 (đã chết) là chưa đúng vì: Bà D1 đã chết vào năm 2001 là trước khi vụ án được thụ lý giải quyết nên không thể đưa bà D1 vào tham gia tố tụng cũng như không cần thiết đưa tất cả các con bà D1 và ông H1 vào tham gia tố tụng với tư cách người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà D1. Tuy nhiên sai sót này cũng không làm thay đổi nội dung diễn biến vụ án và không ảnh hưởng đến quyền lợi người nào khác nên Hội đồng xét xử chỉ nêu ra để cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

Tại đơn kháng cáo và tại phiên tòa phía ông H1 cho rằng bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là không phù hợp vì: Ông H1 không có sang bán đất cho ông T1 và ông không biết ông T1. Tại thời điểm chuyển nhượng đất giữa ông T1 cho bà Quế A thì bị đơn ông H1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc chuyển nhượng trên là trái quy định của pháp luật. Vì vậy, hợp đồng nêu trên là vô hiệu dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T1, bà N với nguyên đơn bà Quế A cũng vô hiệu theo. Mặt khác bị đơn có yêu cầu phía bà Quế A và ông T1 cung cấp hợp đồng gốc lập ngày 15/02/1995 để trưng cầu giám định chữ ký và chữ viết ông T1 nhưng ông T1 và bà Quế A không cung cấp.

Xem xét tất cả các chứng cứ tài liệu các đương sự cung cấp cũng như Tòa án đã thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án và trình bày của nguyên đơn, bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay thấy rằng:

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/02/1995 giữa ông H1 và bà D1 với ông T1 phần đất diện tích 360 m^2 được phường ký ngày 18/02/1995 có cán bộ địa chính cũng như Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường xác định là đất của phụ ấm ông H1. Kèm theo hợp đồng có đơn xin chuyển quyền sử dụng đất được Phường xác nhận. Sau khi nhận chuyển nhượng ông T1 đã sử dụng đất đến ngày 11/5/2001 ông T1 cùng vợ là bà Võ Thị N lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà Lý Quế A một phần diện tích là 103,6 m^2 (theo đo đạc thực tế là 102,9 m^2 trong tổng diện tích đất trên. Phần đất còn lại ông T1 và bà N đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lý Hữu Quang và ông Quang đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Cà Mau cấp quyền sử dụng đất ngày 05/4/2005, hiện phần đất này bà Lư Tuyết Phân đã cất nhà ở tiếp giáp liền kề với phần đất tranh chấp. Như vậy bà A là người nhận chuyển nhượng đất từ ông T1 là người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ.

Mặt khác theo tại biên bản xem xét thẩm định phần đất tranh chấp vào ngày 31/8/2022 thể hiện trên phần đất nguyên đơn đã cuốn nền toàn bộ khuôn viên, đổ hai hàng cột (mỗi bên 06 cây) tiếp giáp liền kề với hai bên nhà của ông Lý Gia

Hòa, bà Lư Tuyết Phân, nhà ở của bị đơn là ông H1 chỉ cách phần đất tranh chấp con lộ đường Phan Ngọc Hiển và cùng thuộc khóm 2, phường 9, thành phố Cà Mau, nhưng từ trước đến nay bị đơn không quản lý sử dụng đất này, các đương sự chiếm hữu, định đoạt tài sản mà cũng không có ý kiến gì phản đối hay yêu cầu chính quyền địa phương can thiệp. Như vậy sau khi chuyển nhượng thì phần đất này đã chuyển giao cho ông T1 và ông T1 đã chuyển giao cho bà A, bên nhận chuyển nhượng đã sử dụng từ lúc được chuyển giao năm 1995 đến nay gần 30 năm liên tục. Do đó nên lời trình bày của bị đơn là không đúng với diễn biến sự việc và thực tế quá trình sử dụng đất đã xảy ra, chưa phù hợp chứng cứ và tài liệu đã thu thập được.

Đối với nội dung xác nhận ngày 16/3/2021 của ông T1, thể hiện toàn bộ diện tích đất 360m^2 hiện nguyên đơn đang quản lý 102,9m^2, phần còn lại bà Lư Tuyết Phân đang quản lý sử dụng là do ông T1 nhận chuyển nhượng từ bị đơn, sau đó ông T1 chuyển nhượng lại cho bị đơn bằng giấy tay. Tuy nhiên, ông T1 lại xác nhận chữ ký tên "Thắng" và chữ viết "Nguyễn Văn T1" trong Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất lập ngày 15/02/1995 giữa vợ chồng bị đơn với ông T1 không phải do ông T1 ký và viết ra là có sự mâu thuẫn, bởi nếu bị đơn xác định không chuyển nhượng đất cho ông T1 thì vì sao phải mua lại đất từ ông T1. Ngoài ra phía bị đơn cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh việc mua lại đất từ ông T1, ông T1 không thừa nhận có sự việc trên. Tại biên bản xác minh ngày 30/11/2022 của Tòa án đối với UBND xã An Trạch A, huyện Đông Hải, tỉnh Bạc Liêu thể hiện UBND xã chỉ chứng thực chữ ký của ông T1 trong giấy xác nhận ngày 16/3/2021 chứ không chứng thực nội dung hợp đồng dân sự. Hơn nữa văn bản trên được thực hiện sau khi ông T1 đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng nên không có giá trị pháp lý.

Như vậy quyết định của án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận là phù hợp và có căn cứ.

Từ cơ sở nhận định trên nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H1, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án thành phố Cà Mau là có cơ sở phù hợp với qui định pháp luật.

Đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát tỉnh Cà Mau không chấp nhận kháng cáo của ông H1 giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ và phù hợp với nhận định trên.

Về án phí dân sự phúc thẩm ông H1 không phải chịu do được xét miễn nộp.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày 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 năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Tấn H1.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2023/DS-ST ngày 16/01/2023 của Toà án nhân dân thành phố Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lý Quế A.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 196.CN ngày 11/5/2001 giữa ông Nguyễn Văn T1 và bà Lý Quế A đã được Ủy ban nhân dân phường 9, thành phố Cà Mau chứng thực ngày 15/5/2001 là hợp pháp. Bà Lý Quế A được toàn quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích là 102,9m^2 thuộc thửa đất số 126, tờ bản đồ số 82 (theo bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2009) tọa lạc tại khóm 2, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau theo bản vẽ hiện trạng do Trung tâm Kỹ thuật – Công nghệ - Quan trắc – Tài nguyên và Môi trường ký ngày 12/9/2022. Bà Lý Quế A có nghĩa vụ liên hệ cơ quan quản lý đất đai để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

(Kèm theo bản vẽ trích đo hiện trạng của Trung tâm Kỹ thuật – Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường ngày 12/9/2022)

- Buộc ông Lê Tấn H1 cùng với chị Lê Đào D2, chị Lê Như T3, anh Lê Thanh H2, anh Lê Chí C và chị Lê Kim D (những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Phạm Thị D1) chấm dứt cản trở việc bà Lý Quế A thực hiện quyền sở hữu tài sản đối với phần diện tích đất nêu trên.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Tấn H1 về việc tuyên đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/1995 giữa ông Lê Tấn H1, bà Phạm Thị D1 với ông Nguyễn Văn T1 được Ủy ban nhân dân phường 9, thành phố Cà Mau chứng thực ngày 18/02/1995 cùng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 196.CN ngày 11/5/2001 giữa ông Nguyễn Văn T1, bà Võ Thị N với bà Lý Quế A đã được Ủy ban nhân dân phường 9, thành phố Cà Mau chứng thực ngày 15/5/2001 là vô hiệu và buộc bà Lý Quế A trả lại phần đất theo đo vẽ thực tế với diện tích đất 102,9m^2 thuộc thửa đất số 126, tờ bản đồ số 82 (theo bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2009) tọa lạc tại khóm 2, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

3. Về chi phí tố tụng, ông Lê Tấn H1 có trách nhiệm hoàn trả cho bà Lý Quế A chi phí đo đạc với số tiền là 3.448.000 đồng (ba triệu bốn trăm bốn mươi tám nghìn đồng).

4. Án phí dân sự sơ thẩm, án phí phúc thẩm:

Ông Lê Tấn H1 không phải nộp, do thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí theo quy định.

Bà Lý Quế A đã được miễn nộp dự phí theo quy định, nên không phải hoàn lại.

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 thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố 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

Châu Minh Hoàng