

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: 341/2023/DSPT

Ngày: 03/8/2023

“V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất”

NHÂN DANH QUỐC 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: Bà Lê Thị Minh Trang

Các Thẩm phán: Bà Võ Bích Hải

Bà Nguyễn Thị Thùy Trang

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Minh Đức – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Nguyễn Văn Phi

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 03 tháng 8 năm 2023, tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 91/TLPT-DS ngày 04 tháng 5 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DSST ngày 25 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa ra xét xử số 147/2023/QĐ-PT ngày 03 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Lê Hoàng C, sinh năm 1966 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số D Khu V, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ.

Đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1960 (Có mặt).

Địa chỉ: Số A đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (Theo giấy ủy quyền ngày 29/10/2019)

2. Bị đơn: Ông Lê Văn T, sinh năm 1954 (Có mặt).

Địa chỉ: Số D Khu V, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ.

Đại diện hợp pháp: Ông Ngô Văn M, sinh năm 1959 (Có mặt)

Địa chỉ: D đường L, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ.

(Theo giấy ủy quyền ngày 21/10/2019)

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

3.1. Ông **Châu Hữu P**, sinh năm 1945 (Vắng mặt).

3.2. Bà **Lý Thị L**, sinh năm 1945 (Vắng mặt).

Địa chỉ: **Số D Khu V, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ.**

4. *Người kháng cáo: Bị đơn ông **Lê Văn T***

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ kiện có người đại diện trình bày:*

Vào năm 1992 ông **Lê Hoàng C** mua một phần đất của ông **Lê Văn T** (tên gọi khác: **Tám C1**) ngang lộ 31m, dài từ lộ xuống mé sông Cái Răng Bé giá 03 chỉ vàng 24K. Cuối năm 1992 xây dựng căn nhà ở trên phần đất đã mua.

Năm 2000 ông bán cho bà **Nguyễn Thị V** một phần diện tích ngang lộ 4m, sau này bà **V** cũng đã bán cho người khác, qua nhiều đời chủ, người mua sau cùng là ông **Đặng Thanh H**, ông **H** đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2018.

Cũng vào năm 2000, ông **C** sửa chữa lại nhà thì bị mất Giấy mua bán đất nhưng không hay biết, đến khi hay được thì ông cùng ông **T** làm Đơn xác nhận ngày 25/6/2007 về việc mất Giấy mua bán đất trước đây, đơn này được **Ủy ban nhân dân xã T** xác nhận vào ngày 26/6/2007.

Ngày 15 tháng 5 năm 2008, ông **C** được **Ủy ban nhân dân quận C** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01625 đối với diện tích 143.3m² (ODT, CLN) thửa 2452, tờ bản đồ số 06 (Bút lục 11-13). Quá trình sử dụng thì đến tháng 8 năm 2018 ông **C** làm bờ kè chống sạt lở bị ông **T** ngăn cản. Ông khởi kiện yêu cầu công nhận được quyền sử dụng phần diện tích ngang lộ 14,7m, dài 2.5m, ông **T** không được ngăn cản.

** Bị đơn ông **Lê Văn T** có người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông **Lê Phú H1**, bà **Đặng Thị X** (là cha mẹ của ông **Lê Văn T**) sử dụng từ trước năm 1975 đến nay. Sau khi cha mẹ chết, ông **T** tiếp tục quản lý sử dụng từ năm 1987 đến năm 1998 **Ủy ban nhân dân huyện C**, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000170 đối với diện tích 6.449m² (LNK, T, 2L), thửa 31, 36, 155, 132 tờ bản đồ số 06 cho hộ ông **T**. Năm 2003, ông **T** bán cho bà **L** một phần đất trên lộ, phần dưới mé sông Cái Răng Bé không bán mà giữ lại đến nay (Phần này là vị trí ông **C** đang tranh chấp), sau đó hộ ông **T** được **Ủy ban nhân dân huyện C**, tỉnh Cần Thơ (cũ)

cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W196230, số vào sổ 000170 ngày 23/01/2003 (Bút lục 16-17).

Vào năm 1985 bà X, ông T chuyển nhượng cho ông Lê Hoàng S (cha của Lê Hoàng C) phần đất cặp mé sông Cái Răng Bé để cất nhà ở, Giấy tờ viết tay giao cho bên mua đất giữ. Ông S cất nhà ở một thời gian để lại căn nhà này cho cha vợ ông C, sau đó ông C được cha vợ tặng cho lại để ở đến nay. Hiện trạng căn nhà của ông C hiện nay có diện tích lớn hơn diện tích ban đầu. Ngoài Giấy mua bán (giấy tay) giữa ông S với ông T trước đây thì không có giấy mua bán nào khác liên quan đến phần đất đang tranh chấp nên phần đất này vẫn thuộc quyền sử dụng của ông.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Châu Hữu P, bà Lý Thị L trình bày:*

Vợ chồng ông mua lại của ông T 904,5m² vào năm 2002, sau đó mua thêm của bà H2 90.8m². Bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/5/2004 với diện tích qua 02 lần mua là 995.3m². Việc ông C kiện ông T tranh chấp phần đất theo như xác định đã lấn qua 0,4m đất (cống thoát nước) của gia đình ông bà nên không đồng ý.

Ngày 12 tháng 10 năm 2021 ông C thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của mình đối với phần đất có diện tích chiều ngang 0,45m mà ông P, bà L cho rằng đã lấn qua. Phần diện tích này ông không yêu cầu, trả lại cho ông P, bà L sử dụng.

Quá trình giải quyết vụ án, qua kết quả đo đạc được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 286-2020 ngày 27/11/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận C, diện tích đất thực tế tranh chấp là 29.1m² chưa có sổ thừa, chưa có cơ sở xác định loại đất, hiện trạng đất trống (Bút lục 115).

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Ông T cho rằng không biết đến Đơn xin xác nhận ngày 25/6/2007 cũng như nội dung trong đơn viết gì. Khi được công bố lại nội dung và cho xem thì ông xác định chữ ký không phải của ông, đơn này viết lúc nào không hay biết. Mặc dù, được vận động, thuyết phục ông làm đơn yêu cầu giám định chữ ký nhưng không

đồng ý, yêu cầu Tòa án tiếp tục xét xử. Để đảm bảo nội dung đơn này khách quan, Tòa án tạm ngừng phiên tòa để xác minh ông Ngô Hữu X1 - người không trực tiếp ký tên xác nhận nhưng được nhắc đến trong đơn với vai trò như người làm chứng sự việc.

Diễn biến tại phiên tòa sơ thẩm, đã công bố nội dung xác minh đối với ông Ngô Hữu X1, thể hiện: "Qua xem xét nội dung đơn xin xác nhận ngày 25/6/2007 ông xác nhận là có, là sự thật. Thời điểm đó ông T có thừa nhận bán và giấy tờ cũ của ông C bị thất lạc. Sau khi thất lạc thì có làm lại đơn này, từ đó mà có ký xác nhận của ông Lâm T1 -Trưởng Khu vực. Nguồn gốc phần đất tranh chấp theo ông biết là của cha mẹ ông T, sau đó bán lại cho bên ông C".

**Theo đại diện nguyên đơn ông B trình bày:* Ông X1 không phải là người ký tên xác nhận trong Đơn xin xác nhận ngày 25/6/2007 nhưng ông được nhắc đến trong đơn với tư cách chứng kiến cho việc ông T có bán cho ông C diện tích đất ngang lộ 31m, dài đến mé sông Cái Răng Bé vào năm 1992 và việc ông C làm thất lạc giấy tờ, có cùng ông T đến trình bày, xác nhận lại việc mua bán. Do đó, ông X1 là nhân chứng khách quan, lời khai cũng khách quan bởi lẽ ông X1 không có quan hệ bà con, họ hàng với ai, ông là người dân sống lâu năm tại địa phương và làm Trưởng Khu vực trong thời gian rất dài nên hiểu biết rõ sự việc này. Có mâu thuẫn trong lời trình bày cũng như thực tế sinh sống của ông T vì, nếu ông T cho rằng không bán phần đất dưới mé sông 31m này thì tại sao khi ông C xây cất nhà rồi bán cho bà V, sau đó bà V bán cho người khác và trải qua nhiều chủ cho đến người hiện tại đang sử dụng là ông H mặc dù ông T sinh sống tại địa chỉ đó, hàng ngày đều biết, nhìn thấy nhưng lại không có động thái ngăn cản hay tranh chấp.. Ông B xác định phần đất hiện nay do ông C đang quản lý, rào bằng hàng rào lưới B40. Do ông T ngăn cản khi ông C làm bờ kè giữ đất nên ông mới khởi kiện yêu cầu được công nhận quyền sử dụng hợp pháp, ông T không được ngăn cản.

**Đại diện cho bị đơn ông M trình bày:* Không đồng ý lời khai của ông X1 vì không phù hợp vì thời điểm làm đơn ông C và ông T đều có sống, nếu giấy tờ mua bán năm 1992 bị mất thì phải làm lại giấy tờ mới chứ không thể làm đơn xin xác nhận như vậy được. Đơn Nội dung đơn chỉ ghi chung chung, Ủy ban nhân dân phường T cũng chỉ xác nhận chữ ký của ông Lâm T1 (Trưởng Khu vực) chứ không xác nhận nội dung này. Nếu ông C cho rằng đã mua phần 31m này thì tại

sao khi ông làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông chỉ làm có 12.20m mà không làm hết luôn 31m. Ông khẳng định giữa ông với ông C không có mua bán mà chỉ bán cho ông S một nền nhà để cất nhà ở. Ông M đồng ý ông C rút một phần yêu cầu đối với diện tích đất ngang 0.45m x dài 2.0m trả lại cho vợ chồng ông sử dụng, không có yêu cầu độc lập.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên đưa ra xét xử, tại Bản án sơ thẩm số: 26/2022/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng đã tuyên như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hoàng C.

Ông Lê Hoàng C được quyền sử dụng đất diện tích ngang 14.55m x dài 2.0m = 29.1m² (chưa có số Thửa, chưa xác định loại đất). Địa chỉ đất tại Khu V, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ theo Mạnh trích đo địa chính số 286-2020 ngày 27/11/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận C (Kèm theo).

Trường hợp ông Lê Hoàng C có yêu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền về đất đai để được xem xét, giải quyết.

Về chi phí tố tụng và án phí: Ông Lê Văn T phải hoàn trả cho ông Lê Hoàng C 2.627.000 đồng chi phí đo đạc, định giá tài sản. Ông Lê Văn T được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí định giá và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 11 tháng 3 năm 2022: Bị đơn kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

* ***Đại diện của Bị đơn:*** Vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm, đề nghị bác đơn khởi kiện của nguyên đơn. Với những lý do: Đất tranh chấp có nguồn gốc từ cha mẹ ông T, ông thấy rằng cấp sơ thẩm nhận định chưa khách quan ở những điểm sau: Thứ nhất: chỉ lấy lời khai ông X1, chưa đủ chứng cứ để buộc trả đất; Thứ hai: không lấy lời khai để xác minh những người liên quan: Phó chủ tịch, tư pháp phường và những người dân lân cận. Thứ ba: đơn ông C làm xác nhận không phải là chữ ký thật của ông T mà là giả chữ ký; Thứ tư:

Tòa án sơ thẩm chưa làm hết nhiệm vụ để tìm ra mọi biện pháp để làm ra sự thật. Ngoài ra, ông cho rằng Bản án có nhiều điểm sai: Diễn biến phiên tòa là của cha mẹ ông **T** bán từ năm 1985 chứ không phải 1982 theo từ biên bản thỏa thuận; Trong bản án trang 3 ghi tên **Lê Phi H3** là sai, tên đúng là **Lê Phú H1**.

* **Đại diện nguyên đơn đề nghị:** giữ y như án sơ thẩm đã tuyên. Ông xác định các ý kiến như sau: Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử chấp nhận yêu cầu của ông **C** là đúng về mặt pháp lý. Tại giai đoạn sơ thẩm đã phải xét xử nhiều lần, sau đó yêu cầu dừng lại để xác minh. Phần đất tranh chấp của ông **T** thừa nhận đất có chuyển nhượng cho ông **C**. Sau nhiều lần sửa chữa nhà đất thì các bên phát sinh tranh chấp. Ông **T** đã được 2 lần cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có lần nào được cấp đất phân mé sông. Do đó, đề nghị giữ y án sơ thẩm, bởi các lý do: Căn cứ theo đơn xác nhận 20/6/2007; Bản trích đo địa chính đã xác định đất tranh chấp hiện nay; Công văn trả lời của Ủy ban nhân dân quận **C**; Ông **C** đã sử dụng đất hơn 20 năm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Châu Hữu P** cho biết bà **Lý Thị L** hiện nay đã chết vào tháng 5/2022, còn ông bị đau khớp nặng nên yêu cầu giải quyết vắng mặt.

* **Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:**

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn và thời hạn nộp tạm ứng kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung kháng cáo, thấy rằng việc thực hiện giám định Tòa án cấp phúc thẩm đã tạo điều kiện cho bị đơn thu thập các tài liệu nhưng không sao lục được do không còn lưu trữ và các tài liệu giám định để so sánh ông **T** cung cấp cách xa tài liệu cần giám định nên không thể thực hiện theo yêu cầu và vụ việc đã kéo dài lâu nên việc cấp phúc thẩm đưa ra xét xử là có phù hợp.

Nguồn gốc sử dụng: cha mẹ ông **T** sử dụng từ năm 1975; Đến năm 1992: ông **T** chuyển nhượng cho ông **S**. Ông **T** thừa nhận có chuyển nhượng cho ông **S**. Ông **C** cho rằng chuyển nhượng bằng giấy tay giả 3 chỉ vàng. Giấy mua bán đã bị thất lạc. Tại các biên bản hòa giải tại địa phương: ông **T** thừa nhận bán đất không có sổ đo. Tại các biên bản hòa giải: ông **T** thừa nhận có bán đất đối diện thửa 31.

Xét thấy: theo đơn xác nhận ngày 25/6/2007 về việc mua bán đất giữa bên gia đình ông **C** với gia đình ông **T** có Khu vực **P** và Ủy ban nhân dân phường **T** ký xác nhận. Việc xác nhận này thể hiện ý chí của ông **T** không ai ép buộc. Đồng nghĩa, ông **T** đã thừa nhận gia đình ông có sang bán cho bên gia đình ông **C** phần đất ngang 31m, dài từ lộ xuống mé sông. Mạnh trích đo địa chính số 286-2020 ngày 27/11/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận **C** diện tích tranh chấp 29.1m² ông **C** yêu cầu ông **T** trả lại để ông toàn quyền sử dụng là có sở xác định phần đất tranh chấp của ông **T** đã chuyển nhượng cho gia đình ông **C** từ lâu; đất này chuyển nhượng cho ông **S** (ông **S** đã chết) chuyển cho ông **C**. Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng: khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Giữ Y án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về quan hệ pháp luật:* Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp này thuộc quyền sử dụng của ông và yêu cầu bị đơn ông **Lê Văn T** không được quyền ngăn cản. Căn cứ nội dung tranh chấp, yêu cầu khởi kiện như trên cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Bị đơn có địa chỉ tại quận **C** nên xác định đây là vụ kiện dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Cái Răng thành phố Cần Thơ theo quy định tại Khoản 9 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 như án sơ thẩm áp dụng là phù hợp.

[2] *Về pháp luật áp dụng:* Do các giao dịch chuyển nhượng được thực hiện xong vào năm 2007 tức là trước ngày Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực pháp luật nhưng có tranh chấp nên pháp luật được áp dụng là Bộ luật Dân sự năm 2005 theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015. Án sơ thẩm vận dụng Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao là phù hợp

[3] *Về thủ tục tố tụng:* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đã được triệu tập, tổng đạt, niêm yết hợp lệ có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên áp dụng Tòa án khoản 2 Điều 227 và khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt là phù hợp.

[4] Về thủ tục hình thức kháng cáo: Bị đơn có đơn kháng cáo trong hạn luật định, thuộc diện miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên hợp lệ về mặt hình thức.

[5] Xét nội dung kháng cáo: Để xét kháng cáo, cần đánh giá khách quan toàn diện nội dung, cần thiết phải xem xét lại toàn bộ hồ sơ các bên đã thực hiện đối chiếu với quy định của pháp luật

[6] Trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm bị đơn cho rằng: không biết đến nội dung và không ký tên trong Đơn xin xác nhận ngày 25/6/2007.

Thấy rằng: Văn bản này ông T đã được tiếp cận vào thời điểm lập Biên bản hòa giải ngày 05/01/2019 (Bút lục 28) nhưng kể từ khi Tòa án thụ lý giải quyết vụ án cho đến khi xét xử ông không có yêu cầu và từ chối giám định chữ ký của ông mặc dù được nhiều lần giải thích, vận động, thuyết phục tại phiên tòa nhằm bảo đảm quyền lợi hợp pháp của ông cũng như làm cho chứng cứ này được đánh giá khách quan, thuyết phục hơn. Điều này cấp sơ thẩm nhận định đánh giá cho rằng ông T đã tự nguyện định đoạt, quyết định thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6.1] Đến khi kháng cáo phúc thẩm, ông T mới đặt lại vấn đề yêu cầu giám định chữ viết và chữ ký của mình trong Đơn xác nhận ngày 25/6/2007. Theo đó, vào ngày 05/5/2022 và tại phiên tòa phúc thẩm ngày 21/6/2022, ông Lê Văn T có đơn yêu cầu thẩm định chữ viết và chữ ký. Tòa án cấp phúc thẩm lập Biên bản ghi nhận ý kiến của các đương sự và Tòa án chấp nhận hoãn phiên tòa thực hiện việc thu thập các chữ ký mẫu của ông Lê Văn T.

[6.2] Thực hiện việc hỗ trợ cho đương sự, thuận lợi có các mẫu so sánh cho việc giám định. ngày 28/7/2022 Tòa án có Công văn 534/CV.TA gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận C đề nghị cung cấp bản chính của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại UBND xã Đ chứng thực ngày 16/12/2002 giữa ông Lê Văn T với bà Lý Thị L đang được lưu tại Chi nhánh và sau khi thực hiện việc giám định xong sẽ hoàn trả lại cho Chi nhánh. Tuy nhiên, sau khi kiểm tra tài liệu hồ sơ lưu trữ hiện nay Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận C xác định các tài liệu Tòa án đề nghị thu thập hiện nay không còn lưu trữ.

[6.3] Thấy rằng, các tài liệu ông T cung cấp sau đó để so sánh mẫu chữ ký và chữ viết bao gồm: Tờ khai thừa kế ngày 24/9/2019; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; Văn bản khai nhận di sản thừa kế cùng ngày 16/10/2019. Những tài liệu cung cấp này có thời gian cách xa với tài liệu cần giám định hơn 12 năm (mẫu giám định từ 2007 và mẫu so sánh là năm 2019 và 2022). Vì vậy, Tòa án không thể thực hiện việc giám định chữ ký và chữ viết nên hoàn trả lại cho ông Lê Văn

T các tài liệu cũng với chi phí tạm ứng đã nộp và tiến hành đưa ra xét xử theo các tài liệu chứng cứ đã thu thập được tại cấp sơ thẩm.

Do vậy, việc yêu cầu giám định mẫu chữ ký và chữ viết của bị đơn là không có căn cứ để thực hiện và không có cơ sở để xem xét đánh giá lại. Phần tiếp theo bản án phân tích các vấn đề có liên quan để xác định cơ sở yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn.

[7] Về nguồn gốc đất: Tuy phần đất này chưa được ông **S** (sau này là ông **C**), ông **T** kê khai, đăng ký sử dụng tại cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai nhưng qua các lần hòa giải cơ sở và xác minh tại Biên bản xác minh ngày 18/02/2022 đất có nguồn gốc từ cha mẹ ông **T** phù hợp lời khai của các bên. [8] Giữa hai bên có lời khai xác định khác nhau về việc chuyển nhượng đất, nên cần thiết đánh giá lại để làm căn cứ giải quyết tranh chấp.

Lời khai của ông **T** tại Biên bản hòa giải cơ sở ngày 19/9/2018 có thừa nhận "*ông **T** xác nhận có bán phần đất trên không có số đo. Không đồng ý giao đất với lý do đòi giấy mua bán với ông **S** vào năm 1992*" (Bút lục 22).

Thấy rằng: Theo trình bày của ông **C** và ông **T** và nội dung được thể hiện tại các lần hòa giải cơ sở của Ủy ban nhân dân phường **T** thì việc chuyển nhượng này được thực hiện giữa ông **S** (cha ông **C**) với ông **T**. Nhưng sau khi ông **S** mất vào năm 2006 thì ông **C** là người trực tiếp quản lý, sử dụng, đến năm 2018 làm hàng rào giữ đất, xây kè chống sạt lở bị ông **T** ngăn cản và cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm nên, xét về chủ thể khởi kiện, ông **C** có quyền khởi kiện ông **T** theo quy định tại Điều 4 Bộ luật Tố tụng dân sự án sơ thẩm nhận định chủ thể có quyền khởi kiện là ông **C** là hoàn toàn có cơ sở.

[9] Phân tích về diễn biến quá trình giao dịch của các bên, đối chiếu các tài liệu có trong hồ sơ thì thấy rằng:

[9.1] Theo biên bản xác minh ngày 18/02/2022 đối với ông **Ngô Hữu X1** - người không ký tên trong biên bản nhưng được nhắc đến thì "*thời điểm làm Đơn xác nhận ngày 25/6/2007 có mặt ông **C**, ông **T** và chứng kiến của ông **X1** và ông **Lâm T1** thì ông **T** thừa nhận có bán cho ông **C**. Miếng đất ngang 31m, chiều sâu từ lộ giới xuống bờ sông, ông **C** đã xây nhà, hộ khẩu thường trú tại **số D, Khu V, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ***".

Đánh giá lời khai của ông **X1** cho thấy lời khai này là khách quan. Bởi lẽ ông **X1** là người dân sinh sống lâu năm, có thời gian dài làm Trưởng ấp, **T2** khu vực tại địa phương. Hơn nữa, Đơn xin xác nhận được viết vào ngày 25/6/2007 có sự chứng kiến và ký tên xác nhận của ông **Lâm T1** - Trưởng Khu vực lúc bấy giờ

(ông **T1** đã chết khoảng 02 năm nay) được Ủy ban nhân dân phường **T** xác nhận vào ngày 26/6/2007 về nội dung thực chất là xác nhận lại vào thời điểm năm 1992 ông **T** có chuyển nhượng cho ông **S** diện tích đất ngang lộ 31m, dài từ mé lộ xuống sông Cái Răng Bé.

[9.2] Lời trình bày của ông **T** cho rằng chỉ chuyển nhượng cho ông **S** một nền nhà để ở mà không chuyển nhượng phần đất dưới mé sông so với tình hình sử dụng đất của ông **T**, ông **C**, bà **V** và sau này là ông **H** cùng với thời gian thực tế ông sinh sống tại địa phương là mâu thuẫn vì nếu thực sự không chuyển nhượng thì ngay tại thời điểm ông **C** xây cất nhà cho người di là bà **V** để ở, rồi sau đó bà **V** bán cho người khác, trải qua nhiều đời chủ khác nhau mà hiện tại là ông **H**, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên một phần diện tích trong tổng diện tích 31m này và đang cư trú, sinh sống ổn định mà ông lại không có động thái ngăn cản hay tranh chấp gì.

Như vậy, có căn cứ cho rằng năm 1992 ông **T** đã chuyển nhượng cho ông **S** (cha ông **C**) phần đất diện tích qua đo đạc thực tế được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính. Do ông **S** đã chết, ông **C** là người thừa hưởng, trực tiếp quản lý sử dụng nên ông có quyền đối với phần đất này. Việc chuyển nhượng này diễn ra vào năm 1992 và theo quy định tại tiểu mục b.1 Mục 2.2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao trường hợp này được pháp luật bảo vệ, án sơ thẩm Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp của nguyên đơn là có căn cứ.

[9.3] Toàn bộ diện tích đất trên hiện vẫn do ông **C** quản lý, sử dụng rào chắn bằng lưới B40 nên theo yêu cầu của ông **C** thì không có căn cứ để buộc ông **T** giao trả đất. Theo công văn số 789/UBND ngày 16/4/2021 của Ủy ban nhân dân quận **C** và Mảnh trích đo địa chính phần đất trên chưa có sổ thửa, chưa có cơ sở xác định được loại đất và thuộc hành lang an toàn sông nên chưa có căn cứ xác định ông **C** có được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không. Vấn đề này, khi có nhu cầu ông **C** được quyền liên hệ với cơ quan chức năng có thẩm quyền về đất đai để được xem xét theo quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai 2013 và Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014. Từ những phân tích trên cho thấy cấp sơ thẩm cần phân tích đánh giá để xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở.

[10] Do vậy, bị đơn kháng cáo nhưng không đưa được thêm chứng cứ gì mới nên chưa có cơ sở để xem xét chấp nhận.

[11] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát như đã nêu trên phù hợp với quan điểm với nhận định của Hội đồng xét xử nên được.

[12] *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Do yêu cầu khởi kiện của kháng cáo không chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí. Tuy nhiên, bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn: Giữ Y bản án sơ thẩm: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Lê Hoàng C**.

1. Ông **Lê Hoàng C** được quyền sử dụng đất diện tích ngang 14.55m x dài 2.0m = 29.1m² (chưa có số Thửa, chưa xác định loại đất). Địa chỉ đất tại **Khu V, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ** theo Mảnh trích đo địa chính số 286-2020 ngày 27/11/2020 của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai quận C** (Kèm theo).

2. Trường hợp ông **Lê Hoàng C** có yêu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền về đất đai để được xem xét, giải quyết.

3. *Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm*:

Ông **Lê Văn T** phải hoàn trả cho ông **Lê Hoàng C** 2.627.000đồng (Hai triệu, sáu trăm hai mươi bảy nghìn đồng) chi phí đo đạc, định giá tài sản.

Ông **Lê Hoàng C** được nhận lại 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai số 005721 ngày 26/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng.

Ông **Lê Văn T** được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi.

4. *Về án phí dân sự phúc thẩm*: không ai phải chịu án phí. Ông **Lê Văn T** được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 08/3/2023).

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 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./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- Tòa án nhân dân quận Cái Răng;
- Chi Cục THADSQ. Cái Răng
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Thị Minh Trang

