

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TẠI ĐÀ NẴNG** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**Quyết định giám đốc thẩm**  
Số: 72/2024/DS-GĐT  
Ngày: 21-9-2024  
V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**ỦY BAN THẨM PHÁN**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

**- Với Hội đồng xét xử giám đốc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* ông Vũ Thanh Liêm

*Các Thẩm phán:* ông Trương Minh Tuấn và ông Nguyễn Cường

**- Thư ký phiên tòa:** bà Phạm Thị Thu Ba - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:** ông Đoàn Ngọc Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Huy L; địa chỉ cư trú: Thôn E, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn: Ông Lê P và bà Trương Thị C; cùng địa chỉ cư trú: Thôn C, xã Đ, huyện E, tỉnh Đ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị V; địa chỉ cư trú: Thôn E, xã E, huyện E, tỉnh Đ.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

[1]. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Huy L trình bày:

Thửa đất số 177, tờ bản đồ số 194, tại thôn E, xã E, huyện E, tỉnh Đ của ông có nguồn gốc do ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lê P, bà Trương Thị C vào ngày 24/12/2017, diện tích khoảng 3.150 m<sup>2</sup>. Thời điểm ông nhận chuyển nhượng thì thửa đất nêu trên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng các bên đã tiến hành bàn giao đất và thanh toán đầy đủ, không có tranh chấp. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông có khai hoang thêm 81 m<sup>2</sup> đất liền kề. Hiện tại

tổng diện tích ông đang sử dụng là 3.253,6m<sup>2</sup>.

Năm 2020, ông P và bà C làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, nhưng chỉ với diện tích 2.353,6 m<sup>2</sup> là không đúng diện tích ông đang sử dụng, thiếu 900 m<sup>2</sup> đất. Vì vậy, ông yêu cầu Tòa án buộc ông P và bà C phải làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông đúng với diện tích ông đã nhận chuyển nhượng.

[2]. Bị đơn, ông Lê P và bà Trương Thị C trình bày:

Ngày 24/02/2017, vợ chồng ông, bà chuyển nhượng cho ông Trần Huy L đất rẫy cà phê không rõ diện tích, trên đất có 350 cây cà phê (nay là thửa đất số 177, tờ bản đồ số 194) tại thôn E, xã E, huyện E, tỉnh Đ với giá chuyển nhượng là 140.000.000 đồng. Ông L đã thanh toán cho ông, bà đầy đủ tiền nhận chuyển nhượng đất và cây cà phê trên đất. Vợ chồng ông, bà đã chuyển giao rẫy cà phê cho ông L sử dụng từ năm 2017. Tại thời điểm chuyển nhượng rẫy cà phê, đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2020, ông, bà đã làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L đối với thửa đất số 177, tờ bản đồ số 194 theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, ông, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L.

[3]. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V trình bày:

Bà là vợ ông Trần Huy L, bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2023/DSST ngày 13/7/2023, Tòa án nhân dân huyện E quyết định:*

Áp dụng khoản 3 Điều 26; các Điều 147, 157, 161, 227, 235, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 3 của Luật Người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 14 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, xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 900m<sup>2</sup>.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

- Ngày 13-7-2023, nguyên đơn ông Trần Huy L có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 390/2023/DS-PT ngày 08/12/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Đ quyết định:*

Căn cứ khoản 4 Điều 308, Điều 311, điểm g khoản 1 Điều 217, điểm đ khoản 1 Điều 192 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 42/2023/DSST ngày 13/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện E và đình chỉ giải quyết vụ án.

- Ngày 23/01/2024, Chánh án Tòa án nhân dân huyện E, tỉnh Đ có Văn bản kiến nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 390/2023/DS-PT ngày 08/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đ.

- Ngày 28/02/2024, ông Trần Huy L có đơn đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 390/2023/DS-PT ngày 08/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đ và Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2023/DSST ngày 13/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện E.

*\* Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 29/2024/KN-DS ngày 22/8/2024, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã quyết định:*

**1.** Kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 390/2023/DS-PT ngày 08/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đ, giải quyết: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, giữa nguyên đơn là ông Trần Huy L với bị đơn là ông Lê P, bà Trương Thị C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

**2.** Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm, hủy bản án dân sự phúc thẩm nêu trên; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đ để xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

**3.** Tạm đình chỉ thi hành Bản án dân sự phúc thẩm số 390/2023/DS-PT ngày 08/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đ cho đến khi có quyết định giám đốc thẩm.

*\* Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận toàn bộ Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 29/2024/KN-DS ngày 22/8/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.*

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/5/2020, giữa ông Lê P, bà Trương Thị C với ông Trần Huy L thì thửa đất số 177, tờ bản đồ số 194 tại địa chỉ thôn E, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh huyện E chính lý biên động ngày 02/6/2020 cho ông Trần Huy L, với diện tích 2.353,6m<sup>2</sup>. Ngày 12/6/2020, ông L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Tuy nhiên, sau đó ông Trần Huy L cho rằng ông Lê P và bà Trương Thị C chuyển nhượng cho mình thiếu 900m<sup>2</sup> đất, vì trước đây giữa ông và vợ chồng ông P thỏa thuận phần diện tích đất ông P, bà C chuyển nhượng cho ông là khoảng 3.400 m<sup>2</sup>, diện tích đất thực tế hiện nay ông đang sử dụng là 3.253,6m<sup>2</sup>. Do đó, ông L yêu cầu Tòa án buộc

ông P và bà C phải thực hiện đúng thỏa thuận, tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng cho ông phần diện tích 900m<sup>2</sup> đất còn thiếu. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đồng thời thụ lý, giải quyết vụ án là đúng quy định pháp luật. Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên xác định đây là vụ án hành chính, từ đó hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án là không đúng, ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

[2]. Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn có đơn kháng cáo, nội dung kháng cáo của nguyên đơn chưa được xem xét theo trình tự thủ tục phúc thẩm. Vì vậy, cần hủy bản án dân sự phúc thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết lại theo đúng quy định pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343; Điều 345; Điều 348 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, xử:

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 29/2024/KN-DS ngày 22/8/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 390/2023/DS-PT ngày 08/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đ, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, giữa nguyên đơn là ông Trần Huy L với bị đơn là ông Lê P và bà Trương Thị C.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đ để xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

#### **Nơi nhận:**

- Vụ Giám đốc kiểm tra II - TANDTC;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đ (kèm hồ sơ vụ án để xét xử phúc thẩm lại);
- TAND huyện E, tỉnh Đ;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đ (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng Giám đốc kiểm tra II và hồ sơ vụ án.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(Đã ký)**

**Vũ Thanh Liêm**