

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 35/2025/DS-PT

Ngày 17 - 01 - 2025

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

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

-Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Thuấn.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hằng, Bà Nguyễn Thị Thu Trang.

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Văn Hoàng - Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Lai - Kiểm sát viên.

Ngày 17/01/2025 tại trụ sở TAND tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 352/2024/TLPT-DS, ngày 13 tháng 11 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2023/DS-ST, ngày 13/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk, bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 403/2024/QĐ-PT, ngày 05/12/2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông L, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn 5, xã ES, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông P, sinh năm 1961; Bà C, sinh năm 1962; địa chỉ: Thôn 3, xã Đliê Yang, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà V, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn 5, xã ES, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Do có kháng cáo của nguyên đơn ông L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Trong đơn khởi kiện ngày 28/4/2022 và quá trình tham gia giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông L trình bày:***

Quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 177, tờ bản đồ số 194, tại thôn 5, xã ES, huyện E, tỉnh Đắk Lắk của ông, có nguồn gốc do ông L nhận chuyển nhượng của vợ

chồng ông P, bà C vào ngày 24/12/2017, với diện tích khoảng 3.150m²; tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích đất nêu trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được công chứng, chứng thực. Ông đã thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng cho vợ chồng ông P, bà C và ông P, bà C đã giao đất cùng tài sản trên đất cho ông sử dụng từ năm 2017 đến nay, không có tranh chấp. Sau khi nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên, ông đã khai hoang thêm diện tích liền kề khoảng 81m²; Hiện tại diện tích đất ông đang sử dụng là 3.253,6m². Năm 2020, ông P và bà C làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông là thửa đất số 177, với diện tích 2.353,6m² là không đúng với diện tích đất ông đang sử dụng. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông P, bà C phải làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, đối với thửa đất số 177 là 3.253,6m².

*** Quá trình tham gia giải quyết vụ án, bị đơn là ông P và bà C trình bày:** Ngày 24/02/2017, vợ chồng ông, bà chuyển nhượng cho L đất rẫy Cà phê không rõ diện tích, có 350 cây Cà Phê trên đất (nay là thửa đất số 177, tờ bản đồ số 194) tại thôn 5, xã ES, huyện E, tỉnh Đắk Lắk với giá 140.000.000đ. Ông L đã thanh toán cho vợ chồng ông, bà đầy đủ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cây Cà Phê trên đất; vợ chồng ông, bà đã chuyển giao rẫy Cà Phê nêu trên, 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 và bà đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L đối với thửa đất số 177. Vì vậy, ông và bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L.

Quá trình tham gia giải vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà V trình bày: Bà là vợ ông L, bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2023/DS-ST, ngày 13/7/2023 của TAND huyện E, tỉnh Đắk Lắk đã áp dụng: Khoản 3 Điều 26; các Điều 147; 157;161; 165; 227; 235; 271 và 273 BLTTDS; Các Điều 501, 502, 503 BLDS.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L về việc buộc ông P và bà C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với phần diện tích đất 900m².

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, chi phí giám định, án phí và tuyên quyền kháng cáo.

Ngày 13/7/2023, nguyên đơn là ông L có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk cho rằng: Kể từ thời điểm thụ lý vụ án, đến khi mở phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về trình tự, thủ tục giải quyết vụ án. Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là ông L, VKSND tỉnh Đắk Lắk xét thấy: Ngày 24/02/2017, vợ chồng ông P, bà C chuyển nhượng cho ông L, đất rẫy Cà phê nhưng không ghi rõ diện tích (nay là thửa đất số 177, tờ bản đồ số 194); trên đất có 350 cây Cà phê; ông L đã thanh toán cho ông P, bà C đầy đủ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cây Cà phê trên đất; ông P, bà C đã chuyển giao cho ông L đủ diện tích đất đã chuyển nhượng từ năm 2017 và ông L sử dụng ổn định không có tranh chấp; Việc ông L khởi kiện yêu cầu buộc ông P, bà C phải làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, đối với thửa đất số 177 đủ diện tích ông L đang sử dụng, là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, là đúng với quy định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn được làm trong hạn luật định, nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Ngày 24/02/2017, vợ chồng ông P, bà C viết giấy tay chuyển nhượng cho ông L đất rẫy cà phê tại Thôn 5, xã ES, huyện E nhưng không ghi rõ diện tích, có tứ cận: phía đông giáp đường đi, phía tây giáp ông L, phía bắc giáp rẫy ông Trung và phía ... (bị sửa không đọc rõ) giáp rẫy ông P; trên đất có 350 cây Cà phê (BL 03). Các bên thừa nhận ông L đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng đất và cà phê; ông P, bà C đã giao đất rẫy và cà phê cho ông L canh tác, sử dụng từ năm 2017 và không có tranh chấp.

Ngày 11/10/2018, ông P và bà C được Sở TNMT tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 685087 đối với thửa đất số 170, tờ bản đồ số 194, diện tích 6.352,9m² tại Thôn 5 xã ES, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (BL 52-53).

Đến ngày 14/5/2020, ông P bà C và ông L bà Vi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với nội dung chuyển nhượng cho nhau thửa đất số 177, tờ bản đồ số 194, diện tích 2.353,6m² tại Thôn 5 xã ES, huyện E, tỉnh

Đắk Lắk (thuộc một phần thửa đất số 170, tờ bản đồ số 194, được tách thửa theo trích lục bản đồ địa chính số 304/TL-CNEH ngày 23/3/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E). Hợp đồng được hai bên ký kết và chứng thực tại UBND xã ES, huyện E.

Ngày 12/6/2020, ông L và bà V được Sở TNMT tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 321950 đối với thửa đất số 177, tờ bản đồ số 194, diện tích 2.353,6m² tại Thôn 5 xã ES, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (BL 50-51).

Sau khi xem xét các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án nhận thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2020 giữa ông P bà C và ông L bà Vi được ký kết và chứng thực đúng quy định của pháp luật. Nội dung hợp đồng ghi rõ diện tích, số thửa và địa chỉ thửa đất. Ông L khởi kiện cho rằng mình nhận chuyển nhượng của bị đơn diện tích đất khoảng 3.400m², nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Căn cứ giấy viết tay ngày 24/02/2017 giữa các bên không thể hiện diện tích đất chuyển nhượng mà chỉ ghi tài sản trên đất gồm 350 cây cà phê là không đủ căn cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Mặt khác, theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và Bản vẽ hiện trạng sử dụng đất ngày 16/9/2022 của Công ty cổ phần đo đạc DB thể hiện diện tích đất ông L tranh chấp, cho rằng bị đơn chưa làm thủ tục chuyển nhượng cho mình có diện tích 1.706,9m² ở vị trí liền kề về phía tây của thửa đất số 177, tờ bản đồ 194 mà hai bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Phần diện tích này, ông L đang sử dụng là phù hợp với nội dung giấy viết tay chuyển nhượng ngày 24/02/2017 do ông L giao nộp ghi nội dung “... *phía tây giáp rẫy ông L...*” là phần đất mà ông L, bà Vi đang quản lý, sử dụng tại thửa 173, tờ bản đồ số 194.

Như vậy, bản án sơ thẩm không chấp nhận đơn khởi kiện của ông L là có căn cứ. Do đó, kháng cáo của ông L là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Tuy nhiên ông L là người cao tuổi, nên được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông L. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2023/DS-ST, ngày 13/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; các Điều 147; 157;161; 165; 227; 235; 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Căn cứ Điều 3 Luật người cao tuổi.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L về việc buộc ông P và bà C phải làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, đối với phần diện tích đất 900m².

[2] Về án phí phúc thẩm: Ông L là người cao tuổi, được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện E;
- Chi cục THADS huyện E;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Duy Thuận