

Bản án số: 62/2025/DS-PT

Ngày 24/02/2025

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Huòn

Các thẩm phán: Ông Hoàng Kim Khánh và bà Lưu Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Khổng Thị Hoa là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Hiếu- Kiểm sát viên

Mở phiên tòa ngày 24/02/2025, tại trụ sở TAND tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 351/2024/TLPT-DS ngày 13/11/2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; Do bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2024/DS-ST ngày 24/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk, bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:433/2024/QĐXXPT-DS ngày 25/12/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số:26/2025/QĐ-PT ngày 24/01/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Hà Văn P và bà Phạm Thị T - Có mặt

Địa chỉ: Thôn F, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn: Ông Phạm Duy D- Vắng mặt

Địa chỉ: Thôn E, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Huỳnh Thị T1 - Vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn E, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 10/10/2023 và quá trình tham gia giải quyết vụ án nguyên đơn ông Hà Văn P và bà Phạm Thị T trình bày: Năm 2019, vợ chồng ông Phạm Duy D, bà Huỳnh Thị T1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông, bà quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 103, diện tích 337,6m², tại thôn E, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Thửa đất số 73 có tứ cận: hướng Đông giáp đường, có cạnh dài 11,4m; hướng Tây giáp thửa đất số 71 của ông D, có cạnh dài 10m; hướng Bắc

giáp thửa đất số 72 của ông D 36,5m; hướng Nam giáp thửa đất số 71 của ông D, có cạnh dài 31m.

Sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết, vợ chồng ông, bà đã thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho vợ chồng ông D, bà T1 và vợ chồng ông D đã chuyển giao thửa đất số 73, cho ông, bà quản lý sử dụng, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, bà đổi với thửa đất số 73 vào ngày 28/10/2019.

Tuy nhiên, khi chuyển giao đất trên thực địa, ông D giao không đủ diện tích đất cho ông, bà thiếu 80m² đất. Cụ thể: hiện tại cạnh hướng Bắc của thửa đất, chỉ dài 28,5m; cạnh hướng Nam của thửa đất, chỉ dài 23m. Vì vậy, ông và bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Phạm Duy D phải giao thêm cho ông, bà 80m² đất (phía sau của thửa đất số 73), cho đủ 336,7m².

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, bị đơn là ông Phạm Duy D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thị T1 trình bày: Năm 2019, vợ chồng ông, bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông Hà Văn P, bà Phạm Thị T, quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 103, diện tích 337,6m², tại thôn E, 5, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, đúng như nguyên đơn đã trình bày. Năm 2019, ông và bà đã chuyển giao thửa đất số 73 cho ông P, bà T quản lý, sử dụng. Ông P và bà T đã dùng cọc bê tông cắm mốc, làm ranh giới giữa thửa đất số 73 và các thửa đất liền kề của vợ chồng ông, bà. Hiện nay, các cột mốc bê tông vẫn còn ông và bà không giao thiếu đất hoặc lấn chiếm. Vì vậy, ông và bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông P, bà T.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2024/DS-ST ngày 24/6/2024 của TAND huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk đã áp dụng: khoản 3 Điều 26; các Điều 35, 39, 147, 157, 161, 165, 227, 235, 271, 273 BLTTDS; Các Điều 500, 501, 502, 503 BLDS.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hà Văn P và bà Phạm Thị T về việc: Buộc ông Phạm Duy D và bà Huỳnh Thị T1 giao thêm 80m² đất, tại thôn E, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 01/7/2024, nguyên đơn là ông Hà Văn P và bà Phạm Thị T có đơn kháng cáo, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, bà.

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 Hà Văn P và bà Phạm Thị T, VKSND tỉnh Đắk Lắk xét thấy: Ngày 02/10/2019, ông Phạm Duy D, bà Huỳnh Thị T1, ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Hà Văn P, bà Phạm Thị T, quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 103, diện tích 337,6m². Các bên đã chuyển giao thửa đất số 73 cho nhau, từ năm 2019; ông D, bà T1 đã cắm mốc và xây dựng tường rào trên đường ranh giới của thửa đất số 73. Hiện nay, các cột mốc trên đường

ranh giới vẫn còn không có việc ông D, bà T1 giao thiếu 80m² như đơn khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, 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: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, đơn kháng cáo và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

[1] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn, còn trong hạn luật định, nên hợp lệ.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là ông Hà Văn P và bà Phạm Thị T, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Ngày 02/10/2019, ông Phạm Duy D và bà Huỳnh Thị T1, ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Hà Văn P và bà Phạm Thị T, quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 103, diện tích 337,6m², tại thôn E, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; Thửa đất số 73, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 26/8/2019. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được các bên ký kết phù hợp với quy định Luật đất đai năm 2013 và BLDS năm 2015, nên hợp đồng hợp pháp, có hiệu lực.

[3] Quá trình thực hiện hợp đồng: Quá trình tham gia giải quyết vụ án, các bên đương sự đều thừa nhận, sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết, ông P và bà T đã thanh toán cho ông D, bà T1 đủ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông D, bà T1 đã chuyển giao thửa đất số 73, cho ông P, bà T quản lý, sử dụng ổn định, không có tranh chấp và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P, bà T đối với thửa đất số 73 vào ngày 28/10/2019. Khi các bên chuyển giao đất cho nhau, ông P và bà T đã dùng cọc bê tông cắm mốc làm ranh giới giữa thửa số 73 và các thửa đất liền kề của ông D, bà T1. Hiện nay, các cột mốc ranh giới vẫn còn và không bị dịch chuyển. Như vậy, các trụ bê tông, mà ông P và bà T chôn trên đất, để ngăn cách giữa thửa đất số 73 và các thửa đất liền kề, là ranh giới giữa các thửa đất, được các bên thỏa thuận trong quá trình chuyển giao và sử dụng đất, đối với thửa đất số 73, được quy định tại khoản 1 Điều 175 BLDS năm 2015. Như vậy, khi các bên chuyển giao đất cho nhau, ông P và bà T chấp nhận hiện trạng về diện tích và ranh giới, đối với thửa đất số 73; không có việc ông D và bà T1, khi chuyển giao thửa đất số 73 cho ông P, bà T, đã giao thiếu 80m² đất như yêu cầu khởi kiện. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P và bà T là có căn cứ, đúng với quy định của pháp luật; Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông Hà Văn P và bà Phạm Thị T, không được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận, ông P, bà T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lý trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là ông Hà Văn P và bà Phạm Thị T; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 1 Điều 175 BLDS năm 2015; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 02/10/2019, giữa ông Phạm Huy D1, bà Huỳnh Thị T1 và ông Hà Văn P, bà Phạm Thị T, đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 103, tại thôn E, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số:326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hà Văn P và bà Phạm Thị T về việc: Buộc ông Phạm Duy D phải giao thêm cho ông P, bà T 80m² đất, thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 103, tại thôn E, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

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

Về án phí phúc thẩm: Ông Hà Văn P, bà Phạm Thị T, mỗi người phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm và được khấu trừ 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà mỗi người đã nộp, tại biên lai số:0002198 và biên lai số:0002199, ngày 09/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea H'leo.

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 Ea H'leo;
- Chi cục THADS huyện Ea H'leo;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Huồn