TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐĂK LĂK

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

Bản án số: 390/2023/DS-PT
Ngày 08/12/2023
"V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐĂK LĂK

-Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Huờn
Các thẩm phán: Bà Lê Thị Thanh Huyền, ông Hoàng Kim Khánh
- Thư ký phiên tòa: Bà Khổng Thị Hoa là Thư ký Tòa án
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Lăk tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Thu Thủy- Kiểm sát viên

Mở phiên tòa ngày 08/12/2023, tại trụ sở TAND tỉnh Đăk Lăk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số:333/2023/TLPT-DS ngày 25/10/2023 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 Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk, bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:387/2023/QĐXXPT-DS ngày 22/11/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Huy L- Có mặt
Địa chỉ: Thôn E, xã E, huyện E, tỉnh Đăk Lăk.
Bị đơn: Ông Lê P và bà Trương Thị C- Có mặt
Địa chỉ: Thôn C, xã Đ, huyện E, tỉnh Đăk Lăk.
Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị V- Có mặt
Địa chỉ: Thôn E, xã E, huyện E, tỉnh Đăk Lăk.

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 Trần Huy L trình bày: Quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 177, tờ bản đồ số 194, tại thôn E, xã E, huyện E, tỉnh Đăk Lăk của ông, có nguồn gốc ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lê P, bà Trương Thị C, vào ngày 24/12/2017, với diện tích khoảng 3.150m^2; 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 nhận chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông P, bà C và ông P, bà C đã chuyển giao đất, cùng với tài sản gắn liền với 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 81m^2; Hiện tại diện tích đất ông đang sử dụng là 3.253,6m^2; 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 2.353,6m^2 là không đúng với diện tích đất ông đang sử dụng. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Lê P, bà Trương Thị C phải làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, đối với thửa đất số 177 là 3.253,6m^2.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, bị đơn là ông Lê P và bà Trương Thị C trình bày: Ngày 24/02/2017, vợ chồng ông, bà chuyển nhượng cho Trần Huy 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 E, xã E, huyện E, tỉnh Đăk Lăk , với giá chuyển nhượng 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 Nguyễn Thị V trình bày: Bà là vợ ông Trần Huy 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 Ea H'Leo, tỉnh Đăk Lăk 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 Trần Huy L về việc buộc ông Lê P và bà Trương Thị C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với phần diện tích đất 900m^2.

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 Trần Huy L 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.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện VKSND tỉnh Đăk Lăk 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 Trần Huy L, VKSND tỉnh Đăk Lăk xét thấy: Ngày 24/02/2017, vợ chồng ông Lê P, bà Trương Thị C chuyển nhượng cho ông Trần Huy 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: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo; Các đương sự không tự hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án 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 của nguyên đơn là ông Trần Huy L, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 177, tờ bản đồ số 194, tại thôn E, xã E, huyện E, tỉnh Đăk Lăk, có nguồn gốc do ông Trần Huy L nhận chuyển đất rẫy Cà Phê của vợ chồng ông Lê P, bà Trương Thị C vào ngày 24/02/2017. Nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chỉ ghi nhận có 350 cây Cà Phê trên đất, không ghi nhận cụ thể diện tích đất chuyển nhượng. Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau, thửa đất số 177 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Diện tích đất rẫy mà ông P, bà C chuyển nhượng cho ông L ngày 24/02/2017, có nguồn gốc thuộc thửa đất số 170, tờ bản đồ số 194, diện tích 6.352,9m^2; tại thời điểm năm 2017, thửa đất số 170 cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất số 170 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P, bà C vào ngày 11/10/2018. Để hợp thức hóa việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, đối với diện tích đất đã chuyển nhượng ngày 24/02/2017, ông L và bà C đã tách diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông L, thành thửa đất số 177, với diện tích 2.353,6m^2 và ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông L, bà V vào ngày 14/5/2020. Ông L và bà V làm thủ tục xin cấp giấy chứng quyền sử dụng đất và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, bà V đối với thửa đất số 177, vào ngày 12/6/2020 với diện tích 2.353,6m^2.

[4] Ông Trần Huy L cho rằng Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, đối với thửa đất số 177 với diện tích 2.353,6m^2 là không đúng với diện tích đất ông đang sử dụng, còn thiếu 900m^2 đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu buộc ông L, bà V phải làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, đối với thửa đất số 177 với diện tích 3.253,6m^2. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng yêu cầu khởi kiện của ông L, là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thụ lý, giải quyết vụ án dân sự, theo khoản 3 Điều 36 BLTTDS là không đúng với quy định của pháp luật. Bởi lẽ, quá trình tham gia tố tụng, các bên đương sự đều thừa nhận, ngay sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cây Cà phê trên đất, được ký kết ngày 24/02/2017, ông L đã thanh toán cho ông P, bà C đầy đủ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất. Ông P và bà C

đã chuyển giao đủ diện tích đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông L quản lý, sử dụng từ năm 2017 và không có tranh chấp. Các bên đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Yêu cầu khởi kiện của ông L, phải được thụ lý vụ án Hành chính và được giải quyết theo Luật tố tụng hành chính. Bởi lẽ, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, đối với thửa đất số 177, do cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện ông P và bà C không thể thực hiện, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L; ông L có quyền khởi kiện bằng vụ án hành chính để được giải quyết. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết vụ án dân sự là trái với quy định của pháp luật, vi phạm điểm đ khoản 1 Điều 192 BLTTDS. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, cần hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

Về án phí phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án, ông Trần Huy L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 4 Điều 308, Điều 311, điểm g khoản 1 Điều 217, điểm đ khoản 1 Điều 192 BLTTDS: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2023/DS-ST ngày 13/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo và đình chỉ giải quyết vụ án.

Về án phí phúc thẩm: Ông Trần Huy L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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 Hleo;*
- *Chi cục THADS huyện E;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ.*

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

(Đã ký)

Nguyễn Huờn