

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 68 /2020/DS-PT

Ngày 17/4/2020.

*“V/v: KIỆN YÊU CẦU CÔNG NHẬN  
HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QSD  
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 Trần Duy Phương

*Các Thẩm phán:* Ông Hoàng Kim Khánh, ông Y Phi Kbuôr;

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Dương Công Bình, 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.

Ngày 17 tháng 4 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 33/2020/DSPT ngày 09 tháng 01 năm 2020 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* Do bản án dân sự sơ thẩm số 71/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 69/2020/QĐ-PT ngày 25 tháng 02 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 79/2020/QĐ-PT ngày 18/3/2020 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Huỳnh Minh D sinh năm 1986;

Địa chỉ: Thôn x, xã E, huyện Ea H', tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

Bà Đoàn Thị Thảo Tr, sinh năm 1994 (Có mặt);

Địa chỉ: Tổ dân phố x, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. (.....mặt)

**- Bị đơn:** Ông Huỳnh Văn S, sinh năm 1976 và bà Đoàn Thị Thảo Liên

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố x, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Hiện cư trú tại: Lê Thị Hồng G, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.  
(Vắng mặt)

- Người kháng cáo là ông Huỳnh Minh D – là nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo nguyên đơn trình bày:*

Ngày 11/3/2019, ông D bà Tr nhận chuyển nhượng của ông S bà L một mảnh đất ở tại địa chỉ: Tổ dân phố x, thị trấn E, huyện E, Đắk Lắk. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số AK 540991, ngày 28/12/2000, thửa đất số 323, tờ bản đồ số 15, diện tích 248 m<sup>2</sup>. Trên đất có nhà xây cấp 4 và cây trồng, giếng nước với giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng. Ông D bà Tr đã trả trước cho ông S bà L 550.000.000 đồng để ông S bà L trả nợ vay ngân hàng BIDV phòng giao dịch E vì lúc này giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 540991 đang được thế chấp. Sau khi rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về, ông D bà Tr đưa cho ông S bà L số tiền là 50.000.000 đồng. Còn lại 100.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận làm xong thủ tục chuyển nhượng đất thì trả hết.

Ngày 18/3/2019 ông S bà L lập hợp đồng ủy quyền cho ông D bà Tr để thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, khi thực hiện hợp đồng thì không được vì trước đó vào ngày 15/3/2019 thửa đất đã bị Tòa án nhân dân huyện E áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “phong tỏa tài sản đối với thửa đất số 323, tờ bản đồ số 15, diện tích 248 m<sup>2</sup>; địa chỉ Tổ dân phố x, thị trấn E, huyện E, Đắk Lắk, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số AK 540991, ngày 28/12/2001, vì trước đó ông S bà L đã vay nợ của bà Nguyễn Thị L2 và bị bà L2 làm đơn đề nghị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Nay, ông D bà Tr khởi kiện yêu cầu Tòa án căn cứ quy định khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông D bà Tr không yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu và hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

*Bị đơn ông trình bày:*

Ngày 11/3/2019, ông S bà L chuyển nhượng cho ông D bà Tr một mảnh đất ở tại Địa chỉ: Tổ dân phố x, thị trấn E, huyện E, Đắk Lắk. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số AK 540991, ngày 28/12/2001, thửa đất số 323, tờ bản đồ số 15, diện tích 248 m<sup>2</sup>. Với số tiền và nội dung chuyển nhượng giống như ông D bà trang đã trình bày.

Ngày 18/3/2019 ông S bà L lập hợp đồng ủy quyền cho ông D bà Tr để thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, khi thực hiện hợp đồng thì không được vì ngày 15/3/2019 đã bị Tòa án nhân dân huyện E áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “phong tỏa tài sản đối với thửa đất số 323, tờ bản đồ số 15, diện tích 248 m<sup>2</sup>; địa chỉ Tổ dân phố x, thị

trần E, huyện E, Đắk Lắk, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số AK 540991, ngày 28/12/2001 vì trước đó ông S bà L đã vay nợ của bà Nguyễn Thị L2 và bị bà L2 làm đơn đề nghị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Nay ông D bà Tr khởi kiện yêu cầu Tòa án căn cứ quy định khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì ông S bà L đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng như ông D bà Tr trình bày.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 71/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 Toà án nhân dân huyện Ea H'leo đã quyết định: Áp dụng các Điều 26, 35, 39, khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 317, khoản 8 Điều 320, Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.

Bác đơn khởi kiện của ông Huỳnh Minh D và bà Đoàn Thị Thảo Tr về yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 11/3/2019 với ông Huỳnh Văn S và bà Đoàn Thị Thảo L. Do tại phiên tòa ông D và bà Tr không yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Nên không đề cập xem xét giải quyết.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, về án phí, tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/12/2019, nguyên đơn ông Huỳnh Minh D và bà Đoàn Thị Thảo Tr kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 71/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện E, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

***\*Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng:***

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Huỳnh Minh D và bà Đoàn Thị Thảo Tr, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, HĐXX nhận định:

Xét “Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất” ngày 11/3/2019, nhận thấy: Hợp đồng sang nhượng đối với thửa đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 540991 ngày 28/12/2001 cấp cho hộ ông S bà L chưa được thực hiện quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013 quy định về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền.

Mặt khác ngày 15/3/2019 thửa đất trên bị Tòa án nhân dân huyện E áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định số 03/2019/QĐ-BPKCTT, ngày 15/3/2019 “phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị Liễu là nguyên đơn trong vụ án dân sự tranh chấp hợp đồng vay tài sản đã được Tòa án nhân dân huyện E giải quyết bằng bản án số 32/2019/DS-ST, ngày 26/7/2019. Bản án đã có hiệu lực pháp luật và biện pháp khẩn cấp tạm thời vẫn được duy trì. Tại cấp sơ thẩm, ông D bà Tr, ông S bà L cũng không có đơn khiếu nại về quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời trên, tại cấp sơ thẩm, bị đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, nguyên đơn ông D bà Tr không yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn ông D bà Tr cũng không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ gì mới. Do đó, không có căn cứ để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được hai bên ký kết ngày 11/3/2019 như ông D bà Tr yêu cầu.

Từ những phân tích, nhận định trên, kháng cáo của ông Huỳnh Minh Dũng, bà Đoàn Thị Thảo Tr là không có cơ sở để chấp nhận.

Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông ông Huỳnh Minh D, bà Đoàn Thị Thảo Tr mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Minh D, bà Đoàn Thị Thảo Tr; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm 71/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Minh D bà Đoàn Thị Thảo Tr mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện E theo các biên lai số 0001291; số 0001292 ngày 13/12/2019;

Những quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện E không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật 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:***

- TANDCC;
- 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**

**(Đã ký)**

**Trần Duy Phương**