TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI
Bản án số: **185**/2018/DS-PT
Ngày: 09-11- 2018
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 ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phan Thị Thu Hương**

Các Thẩm phán: Bà **Vũ Thị Thu**

Ông **Vũ Hồng Luyến**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Hữu Ngọc** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai,

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà **Vũ Thị Hồng Uyên** - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 11 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 239/2018/TLPT-DS Ngày 09 tháng 11 năm 2016 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 113/2016/DSST Ngày 14/9/2016 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 191/2018/QĐ-PT Ngày 11 tháng 9 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà **Bùi Thị Nguyệt N1**, sinh năm: 1967.

Địa chỉ: Số M, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn*: Bà **Lê Thị N2**, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Số H, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông **Phạm Văn K**, sinh năm 1965.
2. Anh **Phạm Ngọc D**, sinh năm 1992.
3. Chị **Phạm Gia T1**, sinh năm 1997.

Cùng địa chỉ: Số B, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông K, anh D, chị T1: Bà **Lê Thị T2**, sinh năm 1978. (Theo văn bản ủy quyền Ngày 04/9/2015)

Địa chỉ: Số T, đường N, phường T, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông **Đào Ngọc H1**, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Số H, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

5. Ông **Bùi Quang T3**, sinh năm 1966.

6. Bà **Phạm Thị Tuyết N3**, sinh năm 1974

Cùng địa chỉ: Số B, khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

7. Bà **Phạm Thị B**, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Số B, ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà B, bà N3, ông T3: Ông **Nguyễn Trung H2**, sinh năm 1976 (Theo văn bản ủy quyền Ngày 04/8/2015).

Địa chỉ: Số E, tổ B, khu phố M, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

8. **Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đồng Nai**.

Địa chỉ: đường B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Lê Thị Mạnh H3**, sinh năm 1970 - Chức vụ: Phó chi cục trưởng. (Theo văn bản ủy quyền Ngày 25/4/2016).

(Bà N1, bà T2 có mặt, bà N2, ông H1 vắng mặt, ông H2, bà H3 có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Bùi Thị Nguyệt N1 do bà Lê Thị T2 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào khoảng tháng 7 năm 2008 bà N2 có chuyển nhượng cho bà N1 diện tích đất khoảng 70 m^2 thuộc thửa số số 174 tờ bản đồ số 25 phường T, tọa lạc tại số A, khu phố B, phường T, thành phố B, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4701220193 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Lê Như T4 Ngày 22/4/1999 (sau đó ông T4 tặng cho bà N2) với giá thỏa thuận là 300 chỉ vàng 24K 9T5 tương đương 500.000.000đ (Năm trăm T3 đồng). Bà N1 đã trả cho bà N2 290 chỉ vàng 24K 9T5, còn 10 chỉ hai bên thỏa thuận khi nào bà N2 làm xong thủ tục sang tên cho bà N1 thì bà N1 sẽ giao tiếp. Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay có chữ ký của ông H1 chồng bà N2 nhưng chưa chứng thực tại chính quyền địa phương vì bà N2 cho biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên bà đang thế chấp tại Ngân hàng để vay vốn, khoảng 01 năm sau bà N2 đáo hạn lấy sổ về sẽ tiến Hành làm thủ tục sang tên cho bà N1. Từ sau khi chuyển nhượng bà N2 đã giao đất là người cắm mốc ranh đất cho bà N1, năm 2009 bà N1 đã làm nhà ở ổn định từ đó cho đến nay không có ai tranh chấp hay có ý kiến gì.

Khi cơ quan thi hành án làm việc và thông báo cho những người liên quan khởi kiện theo quy định pháp luật thì bà N1 mới biết đất đã bị kê biên cưỡng chế. Hiện tại gia đình bà N1 gồm bà N1, chồng là ông Phạm Văn K; các con là Phạm Ngọc D, sinh năm 1992; Phạm Gia T1, sinh năm 1997; Phạm Nhất

Nguyên sinh năm 2000; Phạm Xuân Vỹ sinh năm 2008 đang sinh sống trên đất mà bà N1 mua của bà N2.

Nay bà N1 khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N1 và bà N2, đồng thời tuyên tạo điều kiện cho bà N1 đăng ký kê khai quyền sử dụng đất theo quy định.

***- Bị đơn bà N2 trình bày*:** Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại diện tích khoảng 70m^2 thuộc thửa số số 174 tờ bản đồ số 25 phường T, tọa lạc tại số A, khu phố B, phường T, thành phố B đúng như bà N1 trình bày. Khi bà N2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà N2 thì bà B, bà N3 ông T3 chưa khởi kiện bà và Tòa án chưa áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với diện tích đất nêu trên. Diện tích đất này là tài sản riêng của bà N2 nên khi chuyển nhượng cho bà N1 thì bà không nói cho ông H1 chồng bà biết. Khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà có đưa cho ông H1 ký, ông H1 có ký nhưng không biết nội dung của hợp đồng.

Bà N1 khởi kiện yêu cầu bà tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì bà đồng ý, tuy nhiên do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà đã thế chấp cho bà B để vay tiền, hiện bà B đang giữ nên khi nào bà lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về sẽ tiếp tục làm các thủ tục chuyển nhượng cho bà N1.

- Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị B, ông Bùi Quang T3, bà Phạm Thị Tuyết N3 là ông Nguyễn Trung H2 trình bày:

Bà B có cho bà N2 vay số tiền 800.000.000đ, bà N2 thế chấp cho bà B giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số 4701220193 Ngày 22/4/1999 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Lê Như T4 là bố ruột của bà N2, ông T4 đã tặng cho bà N2. Ngoài ra bà N2 và ông H1 có vay tiền của bà Phạm Thị Tuyết N3 và ông Bùi Quang T3. Do bà N2 không trả được các khoản nợ nên bà B, bà N3 và ông T3 đã khởi kiện bà N2 tại Tòa án và được giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 172/2011/QĐST-DS Ngày 04/11/2011, theo đó bà N2 có trách nhiệm thanh toán cho bà B số tiền 800.000.000đ (Tám trăm T3 đồng); tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 231/2011 Ngày 26/11/2011 ghi nhận bà N2 và ông H1 có trách nhiệm thanh toán cho bà N3, ông T3 số tiền 582.000.000đ (Năm trăm tám mươi hai T3 đồng). Sau đó, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B đã thi hành các Quyết định nêu trên của Tòa án nhân dân thành phố B và tiến Hành kê biên tài sản của bà N2 và ông H1.

Nay bà B, bà N3 và ông T3 yêu cầu Tòa án giải quyết không công nhận hợp đồng và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N1 và bà N2.

- Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn K, anh Phạm Ngọc D, chị Phạm Gia T1 là bà Lê Thị T2 trình bày:

Ông K, anh D, chị T1 thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà N1.

- Đại diện theo ủy quyền của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B trình bày:

Chi cục thi hành án dân sự thành phố B đang thụ lý thi hành quyết định số 231/DSST Ngày 26/01/2011 và Quyết định định số 172/DSST Ngày 04/01/2011 của Tòa án nhân dân thành phố B. Theo nội dung các Quyết định tuyên buộc ông Đào Ngọc H1 và bà Lê Thị N2 phải thi hành án thanh toán cho bà Phạm Thị Tuyết N3 và ông Bùi Quang T3 số tiền 582.000.000đ và tiền lãi, thanh toán cho bà Phạm Thị B số tiền 800.000.000đ và tiền lãi, tổng số tiền phải thi hành án là 1.382.000.000đ và tiền lãi.

Quá trình giải quyết thi hành án, qua xác minh được biết lô đất tọa lạc tại thửa 174, tờ bản đồ số 25 có diện tích 399,6m^2 tại phường T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 470122193 do UBND tỉnh Đồng Nai cấp Ngày 22/4/1999, sau đó được đổi sổ mới 4701220173 do UBND tỉnh Đồng Nai cấp Ngày 01/4/2003 cho bà Lê Thị N2 đứng tên chủ sở hữu. Do ông H1 và bà N2 không tự nguyện thi hành án nên Ngày 08/3/2012 Chi cục thi hành án dân sự thành phố B đã tiến Hành kê biên nhà và đất nói trên theo quyết định kê biên số 74/QĐ-CCTHA Ngày 19/3/2012 để đảm bảo thi hành án.

Tuy nhiên sau khi kê biên thì phát sinh tranh chấp việc mua bán với ông Bùi Quang Trào, bà Bùi Thị Nguyệt N1, bà Phạm Thị Hưng và bà Lê Thị N2, ông Đào Ngọc H1. Căn cứ vào điều 75 Luật thi hành án dân sự năm 2008, Chi cục thi hành án dân sự thành phố B đã thông báo cho các bên để khởi kiện đối với tài sản khi cưỡng chế có tranh chấp.

Chi cục thi hành án dân sự thành phố B khẳng định việc cưỡng chế bằng biện pháp kê biên tài sản nhà gắn liền với đất của ông H1 và bà N2 để đảm bảo thi hành án là đúng quy định pháp luật. Trong quá trình thực hiện cơ quan thi hành án tuân thủ chặt chẽ quy trình xử lý tài sản, niêm yết tống đạt đầy đủ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Ngọc H1 trình bày:

Ông H1 biết việc bà N2 chuyển nhượng đất cho bà N1, còn cụ thể việc chuyển nhượng như thế nào ông không nắm rõ vì thửa đất trên là tài sản riêng của bà N2. Ông H1 có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N1 và bà N2 còn nội dung hợp đồng ông không nắm rõ. Ông H1 không cắm mốc ranh cho bà N1, việc chỉ mốc ranh là do bà N2 chỉ cho bà N1.

Nay bà N2 kiện bà N2 ra tòa yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên ông H1 đồng ý và có ý kiến đề nghị bà N1

hỗ trợ thêm một phần tiền để bà N2 và ông có thêm tiền thanh toán nợ cho bà B, bà N3 và ông T3. Ngoài ra ông H1 thống nhất các ý kiến khác của bà N2.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 113/2016/DS-ST Ngày 14/9/2016, Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Nguyệt N1 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với bà Lê Thị N2, ông Đào Ngọc H1.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Ngày 28/7/2008 giữa bà Lê Thị N2, ông Đào Ngọc H1 và bà Bùi Thị Nguyệt N1 đối với một phần đất tại thửa đất số 174, tờ bản đồ số 25, phường T, thành phố B diện tích 154m^2 theo các mốc giới hạn (1,2,27,29,24,25,26,1) được thể hiện theo bản đồ hiện trạng khu đất số 1529/2016 Ngày 08/01/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh BH.

Buộc bà Lê Thị N2, ông Đào Ngọc H1 phải hoàn trả số tiền đã nhận theo hợp đồng, giá trị tài sản là nhà cửa cho bà Bùi Thị Nguyệt N1 là 290 (Hai trăm chín mươi) chỉ vàng 24 K 9T5; trị giá tài sản trên đất là NHÀ, cây xanh: 89.702.600đ (Tám mươi chín T3 bảy trăm lẻ hai nghìn sáu trăm đồng).

Bà Bùi Thị Nguyệt N1, ông Phạm Văn K, anh Phạm Ngọc D, chị Phạm Gia T1 phải giao trả quyền sử dụng đất và căn nhà nêu trên cho bà Lê Thị N2, ông Đào Ngọc H1.

Ngoài ra, án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22/9/2016, nguyên đơn bà Bùi Thị Nguyệt N1 có đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số 113/2016/DS-ST Ngày 14/9/2016 của Tòa án nhân dân thành phố B và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N1 và bà N2 đối với diện tích đất 154m^2 thuộc thửa số 174, tờ bản đồ số 25 phường T.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu ý kiến:

Về việc chấp Hành pháp luật tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N1 và bà N2 có chữ ký của bà N2 và chồng là ông Đào Ngọc H1 ký tên. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng chưa được công chứng, chứng thực nhưng bà N1 đã trả cho bà N2 290 chỉ vàng 24K 9T5. Sau khi mua đất, bà N1 đã xây nhà ở ổn

định từ đó cho đến nay. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà N2 và ông H1 vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với bà N1. Việc Tòa án cấp sơ thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Ngày 28/7/2008 giữa ông H1, bà N2 với bà N1 đối với diện tích đất 154m^2 là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm số 113/2016/DS-ST Ngày 14/9/2016 của Tòa án nhân dân thành phố B, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Ngày 28/7/2008 giữa ông H1, bà N2 với bà N1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Bùi Thị Nguyệt N1 làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Bị đơn bà Lê Thị N2 và ông Đào Ngọc H1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Tuyết N3, ông Bùi Quang T3, bà Phạm Thị B đã được tòa án T3 tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt, đại diện theo ủy quyền của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B là bà Lê Thị Mạnh H3 có đơn xin xét xử vắng mặt, Tòa án căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tiến Hành xét xử vụ án vắng mặt bà N2 và ông H1, bà N3, ông T3, bà B và Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

[2] Về nội dung kháng cáo của bà Bùi Thị Nguyệt N1 xét thấy:

Ngày 28/7/2008, bà N2 ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà N1 một phần đất thuộc thửa 174, tờ bản đồ số 25, phường T với giá 300 chỉ vàng. Giấy chuyển nhượng này có bà N2 và chồng là ông Đào Ngọc H1 ký tên. Hợp đồng chuyển nhượng chưa được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật và chưa sang tên chủ sử dụng đất vì tại thời điểm chuyển nhượng, bà N2 đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân H3ng. Sau khi ký hợp đồng, bà N1 đã trả cho bà N2 290 chỉ vàng 24K 9T5, còn 10 chỉ vàng hai bên thỏa thuận khi nào bà N2 làm xong thủ tục sang tên cho bà N1 thì bà N1 sẽ giao tiếp. Sau khi mua đất, bà N1 đã xây nhà ở ổn định từ đó cho đến nay. Về diện tích, khi ký hợp đồng chuyển nhượng, hai bên không đo đạc thực tế, cũng không thể hiện diện tích cụ thể . Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân thành phố B tiến Hành đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ thửa đất 174, tờ bản đồ số 25 phường T có sự chứng kiến của bà N1, bà N2, ông H2 thống nhất vị trí đất và xác định diện tích thực tế hai bên chuyển nhượng là 154,0m^2.

Tại Công văn số 958/VPĐK-HCTH Ngày 11/5/2012 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B thể hiện: Bà N2 thế chấp thửa đất nêu trên

cho công ty TNHH Viết Hậu vay vốn tại Ngân H3ng phát triển nhà đồng bằng sông Cửu Long- Chi nhánh Đồng Nai theo hợp đồng thế chấp số 0244.07/HĐTC Ngày 19/12/2007 và đăng ký xóa thế chấp Ngày 16/9/2011. Như vậy, mặc dù việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N1 và bà N2 chưa hoàn thiện về mặt hình thức nhưng trên thực tế, bà N1 đã giao gần như toàn bộ số tiền giá trị hợp đồng chuyển nhượng cho bà N2 (290 chỉ vàng 24K 9T5 trong tổng số 300 chỉ vàng theo giá trị hợp đồng), bà N2 đã giao đất cho bà N1 quản lý sử dụng và xây dựng nhà ở ổn định trên đất đến nay. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà N2 và ông H1 vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với bà N1, việc thế chấp quyền sử dụng đất tại ngân H3ng cũng đã được xóa thế chấp từ năm 2011.

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 172/2011/QĐST-DS Ngày 04/11/2011, Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai công nhận sự thỏa thuận của bà B và bà N2 có nội dung bà N2 phải trả cho bà B số tiền 800.000.000 đồng; Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 231/2011/QĐST Ngày 26/12/2011, Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai công nhận sự thỏa thuận của bà N3, ông T3 với ông Đào Ngọc Hoải và bà Lê Thị N2 có nội dung ông H1, bà N2 phải trả cho ông T3, bà N3 số tiền 582.000.000 đồng. Ngày 28/3/2012, Chi cục thi hành án dân sự thành phố B tiến Hành kê biên tài sản của bà Lê Thị N2 gồm tài sản trên đất và quyền sử dụng đất thửa số 174, tờ bản đồ số 25 (bao gồm cả phần đất tranh chấp) để đảm bảo thi hành án. Tuy nhiên, các quyết định công nhận sự thỏa thuận nêu trên giải quyết quan hệ tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa bà B với bà N2 và giữa bà N3, ông T3 với bà N2, ông H1, không liên quan đến quyền sử dụng đất tranh chấp giữa bà N1 với bà N2. Mặt khác, các quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự đều có sau thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N1 với bà N2. Bà N2 chỉ chuyển nhượng cho bà N1 diện tích đất theo đo đạc thực tế là 154,0m^2 trong tổng diện tích đất 401,5 m^2 đất bà N2 được cấp quyền sử dụng, do đó việc bà B và bà N3, ông T3 cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N2, ông H1 với bà N1 nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án là không có căn cứ.

Do vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Ngày 28/7/2008 giữa ông H1, bà N2 với bà N1 đối với diện tích đất 154m^2 là không có cơ sở và chưa xem xét toàn diện các tình tiết của vụ án.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4701220193 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Lê Như T4 Ngày 22/4/1999 hiện do bà Phạm Thị B đang giữ. Theo công văn số 7222/CNBH-TTLT Ngày 08/10/2018 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh BH thể hiện: "*Ông Lê Như T4 được UBND tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701220193, năm 1999 ủy quyền lại cho con là Lê Thị*

N2 sử dụng, được UBND tỉnh Đồng Nai xác nhận trên trang 3 giấy chứng nhận vào Ngày 15/5/1999, cùng năm bà Lê Thị N2 và ông Đào Ngọc Hoải kê khai đăng ký hồ sơ đồng loạt, được UBND thành phố B ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 8680007 Ngày 08/3/2007, hiện nay bà N2 và ông H1 chưa nộp nghĩa vụ tài chính cho nên chưa nhận giấy chứng do chưa nhận quyền sử dụng đất số AH 8680007 Ngày 08/3/2007, do chưa nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho nên Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh BH chưa thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ. Về giá trị pháp lý: Giấy chứng nhận quyền sử dụng dất, quyền sở hữu nhà ờ và tài sản khác gắn liền với đất khi được cơ quan có thẩm quyền ký cấp đều có giá trị như nhau." Như đã phân tích ở trên, do các quyết định công nhận sự thỏa thuận giải quyết quan hệ tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa bà B với bà N2 và giữa bà N3, ông T3 với bà N2, ông H1, không liên quan đến quyền sử dụng đất mà bà N2 đã chuyển nhượng cho bà N1 nên khi công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1, bà N2 với bà N1, cần buộc bà B trả lại giấy chứng nhận số 4701220193 Ngày 22/4/1999 cho bà Lê Thị N2 để bà N2 và ông H1 có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N1.

Từ những nhận định trên, xét thấy nội dung kháng cáo của bà Bùi Thị Nguyệt N1 có cơ sở nên được chấp nhận: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 113/2016/DS-ST Ngày 14/9/2016 của Tòa án nhân dân thành phố B, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Ngày 28/7/2008 giữa ông H1, bà N2 với bà N1 đối với diện tích đất 154m^2 (được giới hạn bởi các mốc 1,2,27,29,24,25,26,1 theo bản đồ hiện trạng khu đất số 1529/2016 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh BH thực hiện Ngày 08/01/2016).

Về án phí: Bà N2, ông H1 phải chịu 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Bà N1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà N1 số tiền 200.000đ tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 001664 Ngày 12/6/2015 và số tiền 200.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 000100 Ngày 22/9/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát về cơ bản phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên được chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH

Chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Thị Nguyệt N1, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 113/2016/DS-ST Ngày 14/9/2016 của Tòa án nhân dân thành phố B.

Áp dụng các Điều 697, 699, 702 Bộ luật dân sự; điểm b3, tiểu mục 2.3 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP Ngày 10/8/2004; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Nguyệt N1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà Lê Thị N2, ông Đào Ngọc H1.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Ngày 28/7/2008 giữa ông H1, bà N2 với bà N1 đối với một phần thửa đất số 174, tờ bản đồ số 25, phường T, thành phố B diện tích đất 154m^2 (được giới hạn bởi các mốc 1,2,27,29,24,25,26,1 theo bản đồ hiện trạng khu đất số 1529/2016 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh BH thực hiện Ngày 08/01/2016).

Buộc bà Phạm Thị B trả lại giấy chứng nhận số 4701220193 Ngày 22/4/1999 cho bà Lê Thị N2.

Buộc bà Lê Thị N2, ông Đào Ngọc H1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Bùi Thị Nguyệt N1 Ngày 28/7/2008 giữa ông H1, bà N2 với bà N1 đối với một phần thửa đất số 174, tờ bản đồ số 25, phường T, thành phố B diện tích 154m^2 (được giới hạn bởi các mốc 1,2,27,29,24,25,26,1 theo bản đồ hiện trạng khu đất số 1529/2016 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh BH thực hiện Ngày 08/01/2016).

Bà N1 được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng, tách thửa, sang tên theo quy định của pháp luật.

Bà N2, ông H1 phải hoàn trả cho bà N1 chi phí đo vẽ, thẩm định giá là 8.123.583đ (Tám T3 một trăm hai mươi ba nghìn năm trăm tám mươi ba đồng)

Về án phí: Bà N2, ông H1 phải chịu 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Bà N1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà N1 số tiền 200.000đ tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 001664 Ngày 12/6/2015 và số tiền 200.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 000100 Ngày 22/9/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ Ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND TP Biên Hòa;
- Chi cục THADS TP Biên Hòa;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phan Thị Thu Hương