TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: **16**/2018/DS-PT Ngày 17-01-2018 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 ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Thăng
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Công Sự
Bà Phạm Thị Xuân Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Thuận – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai,

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 182/2017/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2017/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 209/2017/QĐ-PT ngày 13 tháng 11 năm 2017, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn D, sinh năm 1960.
Địa chỉ: Số B, khu phố Đ, phường H, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông D: Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1983. Địa chỉ: Số A, đường N, khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (Theo văn bản ủy quyền ngày 23/5/2016).

- *Bị đơn:*

1. Ông Phan Duy N, sinh năm 1958.
Địa chỉ: Số E, tổ G, ấp F, xã K, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông N: Luật sư Trần Gia M – Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai.

2. Ông Tô Văn H, sinh năm 1954.
Địa chỉ: Số L, ấp N, phường M, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

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

1. Bà Bành T (vợ ông N), sinh năm 1961.
Địa chỉ: Số E, tổ G, ấp F, xã K, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2. Bà Huỳnh Thị Bích T (vợ ông H), sinh năm 1956.
Địa chỉ: Số L, ấp N, phường M, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T: Luật sư Trần Gia M – Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai.

- *Người kháng cáo:* Ông Phan Duy N– bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn – ông Lê Văn D, trình bày:

Giữa ông D, ông H và ông N có quan hệ quen biết. Năm 2008, ông D nhận chuyển nhượng của ông H, ông N diện tích 4.249,5m^2 đất thuộc thửa 34, tờ bản đồ 27, xã K và 175m^2 đất đường đi. Phần diện tích đất 4.249,5m^2 này ông H, ông N đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số T270694 ngày 01/4/2002.

Do vào thời điểm chuyển nhượng, đất thuộc diện quy hoạch nên các bên chỉ ký hợp đồng, không tiến hành công chứng chứng thực. Đồng thời, ông H, ông N ký giấy ủy quyền cho ông D được toàn quyền quản lý sử dụng và nhận tiền đền bù khi Nhà nước thu hồi đất. Giấy ủy quyền có xin chữ ký xác nhận của Ủy ban nhân dân xã K để hợp thức hóa việc chuyển nhượng. Ông D đã giao đủ cho ông N 600.000.000đ, ông H 594.000.000đ tiền chuyển nhượng và nhận quản lý, sử dụng đất từ năm 2008 đến nay. Ông H, ông N cũng đã giao cho ông D giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T270694 cấp ngày 01/4/2002 do ông H, ông N đứng tên.

Nay theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013 thì diện tích đất trên đủ điều kiện sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng. Ông H đã đồng ý ký kết tất cả các giấy tờ để ông D hoàn tất thủ tục nhưng ông N cố tình gây khó khăn, không hợp tác. Do ông H, ông N cùng đứng tên sở hữu chung trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì vậy, ông D khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông N, ông H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã ký kết để ông D thực hiện việc sang tên chuyển quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Diện tích đất thực tế theo Biên vẽ là 4.136,2m^2 nên ông D có đơn xin thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện, theo đó ông D yêu cầu Tòa án giải quyết đối với diện tích đất 4.136,2m^2. Ông D xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 114,5m^2 đã được chỉnh lý sang thửa khác và 175m^2 đất đường đi, đề nghị Tòa án không tiếp tục giải quyết đối với 2 diện tích đất này.

Về chi phí đo đạc, thẩm định giá: Ông D tự nguyện nộp số tiền chi phí đo đạc, thẩm định giá, không yêu cầu ông N, ông H phải thanh toán lại.

Bị đơn - ông Phan Duy N, trình bày:

Ông N và ông H có quyền sử dụng và đứng tên chung trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T270694 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 01/4/2002, đối với các thửa đất 34, 106, 68, tờ bản đồ 27 xã K.

Năm 2008, ông N vay tiền của ông D nhiều lần, tổng số nợ là 600.000.000đ. Do ông N không có tiền trả nên hai bên thỏa thuận, ông N trả cho ông D bằng quyền sử dụng đất, cụ thể: Ông D được nhận tiền đền bù khi Nhà nước thu hồi đối với diện tích đất của ông N tại thửa 34, tờ bản đồ 27, xã K mà ông N và ông H đứng tên. Do đó, ông N đã làm giấy ủy quyền cho ông D nhận tiền đền bù khi Nhà nước thu hồi đất, giấy ủy quyền này có xác nhận của chính quyền địa phương.

Ông N xác định chữ viết, chữ ký trong các giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông D đúng là chữ viết, chữ ký của ông. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng đất thực tế là không có mà chỉ là để trừ vào tiền vay.

Ông N không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông D. Trường hợp ông D không đồng ý chờ nhận tiền đền bù thì ông sẽ thanh toán lại cho ông D 600.000.000đ đã vay và tiền lãi từ năm 2008 đến nay với lãi suất theo quy định pháp luật.

Bị đơn - ông Tô Văn H, trình bày:

Ông H và ông N có quyền sử dụng và đứng tên chung trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T270694 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 01/4/2002, đối với các thửa đất 34, 106, 68 tờ bản đồ 27 xã K.

Năm 2008, ông H và ông N có ký giấy chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 4.249,5m^2 thuộc thửa 34, tờ bản đồ 27 xã K và 175m^2 đất đường đi cho ông D. Ông H đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 594.000.000đ và ông Nhất cũng đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 600.000.000đ từ ông D. Ông H và ông N đã giao toàn bộ diện tích thửa đất 34 tờ bản đồ 27 xã K và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D toàn quyền quản lý sử dụng từ năm 2008 đến nay.

Khi chuyển nhượng, do đất đang thuộc diện quy hoạch và do quy định pháp luật thời điểm năm 2008, các bên không công chứng hợp đồng để tách sổ được. Do đó, các bên thống nhất ký giấy chuyển nhượng không có công chứng, chứng thực. Đồng thời, ông H và ông N ký thêm giấy ủy quyền cho ông D được toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt diện tích đất trên, kể cả quyền nhận tiền đền bù khi Nhà nước thu hồi đất. Giấy ủy quyền này có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã K.

Nay ông H đồng ý thực hiện các thủ tục để ông D hoàn tất việc chuyển quyền. Do ông N không hợp tác nên các bên không thực hiện thủ tục sang tên được.

Ngày 28/4/2016, ông H và ông D đã ký văn bản thỏa thuận xác nhận việc chuyển nhượng nêu trên. Ông H cũng đã ký hợp đồng ủy quyền cho ông D toàn quyền thay mặt và nhân danh ông định đoạt đối với diện tích đất ông đã chuyển

nhượng. Các văn bản trên đã được Văn phòng công chứng chứng thực. Ông H đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông D, không có ý kiến gì khác.

Tại bản án sơ thẩm số 82/2017/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2017, Tòa án nhân dân thành phố B tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn D.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Lê Văn D với ông Tô Văn H và ông Phan Duy N.

Ông Lê Văn D được quyền sử dụng diện tích 3.451,6m^2 đất và tạm giao cho ông Lê Văn D được quyền sử dụng đối với diện tích 684,6m^2 đất, cả 2 diện tích đất trên thuộc thửa 34, tờ bản đồ 27 xã K giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3…18, 1) theo Biên vẽ thửa đất số 1714/2017 ngày 14/3/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B. Ông Lê Văn D có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật.

Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn D về tranh chấp liên quan đến diện tích đất 175m^2 và 114,5m^2 mà ông H, ông N đã chuyển nhượng cho ông D.

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

Ngày 25/7/2017, ông Phan Duy N có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và ông D.

Tại phiên tòa, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông N, bà Bành T, trình bày:

Về nội dung, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy ủy quyền do ông N lập có dấu hiệu giả tạo, nhằm hợp thức hóa việc ông N giao cho ông D nhận tiền đền bù thu hồi đất, thực tế hai bên không chuyển nhượng. Quyền sử dụng đất tranh chấp là tài sản chung của bà Bành T và ông N nhưng mình ông N định đoạt cũng là trái quy định của pháp luật nên hợp đồng vô hiệu.

Về tố tụng, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập bà Bành T tham gia là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của ông D hoặc hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa 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: Chứng cứ, tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện, năm 2008, ông N và ông H đã chuyển nhượng cho ông D quyền sử dụng thửa đất số 34, tờ bản đồ 27, xã K, thành phố B. Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bị đơn - ông Tô Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Huỳnh Thị Bích T, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt tại phiên tòa, căn cứ quy định của pháp luật tố tụng, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông H, bà T.

[2] Hồ sơ vụ án và lời khai của bà Bành T, ông N tại phiên tòa phúc thẩm cho thấy, vì công việc làm ăn, bà Bành T và ông N thường xuyên vắng nhà. Do bà Bành T, ông N thường xuyên vắng nhà, không thể tống đạt trực tiếp, Tòa án cấp sơ thẩm đã tống đạt các giấy triệu tập và văn bản tố tụng cho bà Bành T, ông N bằng hình thức niêm yết công khai. Chính ông N cũng thừa nhận việc được tống đạt các văn bản tố tụng bằng hình thức này nên đã đến Tòa án làm việc, tham gia hòa giải và phiên tòa sơ thẩm. Như vậy, việc bà Bành T cho rằng không được tống đạt các văn bản tố tụng là không có cơ sở.

[3] Ngày 30/10/2008, ông N viết giấy chuyển nhượng cho ông D quyền sử dụng 2.125m^2 đất là phần của mình trong thửa đất số 34, tờ bản đồ 27, xã K mà ông đứng chung quyền sử dụng với ông H. Trong giấy chuyển nhượng, ông N ghi rõ giá chuyển nhượng là 600.000.000đ và ông đã nhận đủ. Cùng ngày 30/10/2008, ông N viết giấy ủy quyền cho ông D sử dụng diện tích đất trên và được nhận tiền đền bù khi nhà nước thu hồi đất.

Ông N cho rằng, trước khi ký các giấy tờ trên, ông có vay của ông D nhiều lần, tổng cộng số tiền 600.000.000đ. Do không có tiền trả, ông N viết giấy chứng chuyển nhượng và giấy ủy quyền để ông D nhận tiền đền bù trừ vào công nợ do lúc đó đất bị quy hoạch, Nhà nước có kế hoạch thu hồi.

Trên cơ sở lời trình bày của ông N thì có thể xác định, việc ông N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D là hoàn toàn tự nguyện, nhằm mục đích cấn trừ nợ vay. Hợp đồng này không che dấu cho một hợp đồng nào khác, không trái pháp luật và không vi phạm đạo đức xã hội. Ông N đã giao đất cho ông D quản lý, sử dụng đất từ 30/10/2008 đến nay, coi như hai bên đã thực hiện xong nghĩa vụ hợp đồng.

Bà Bành T và ông N cho rằng, quyền sử dụng đất mà ông N chuyển nhượng cho ông D là tài sản chung của hai vợ chồng. Tuy nhiên, hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất cho thấy, thửa đất 34, tờ bản đồ 27, xã K do ông N và ông H nhận chuyển nhượng chung từ ông Nguyễn Văn Đ. Khi xin đăng ký quyền sử dụng, ông N và ông H đứng tên theo diện hai cá nhân sử dụng chung. Ngày 01/4/2002, Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H và ông N, không cấp cho hộ. Trong giấy chuyển nhượng đất

cho ông D, ông N cũng cam kết đất này là tài sản của cá nhân ông, vì vậy, không có cơ sở xác định đất tranh chấp là tài sản chung của bà Bành T và ông N. Ngoài ra, nhà bà Bành T, ông N ở liền kề với đất tranh chấp. Đất này ông D đã nhận, quản lý, sử dụng từ năm 2008 đến nay nhưng bà Bành T cho rằng bà không biết ông N đã chuyển nhượng cho ông D nên không thắc mắc gì cũng là không có cơ sở.

Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và ông H với ông D là có căn cứ. Kháng cáo của ông N không có cơ sở chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận, ông N phải chịu 300.000đ án phí phúc thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Duy N, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 82/2017/DS-ST ngày 11/7/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa.

Căn cứ các điều 129, 500, 501, 502, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 82 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; khoản 54 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội,

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn D.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Lê Văn D, ông Tô Văn H và ông Phan Duy N.

Ông Lê Văn D được quyền sử dụng diện tích đất 3.451,6m^2 và tạm giao cho ông Lê Văn D được quyền sử dụng diện tích 684,6m^2 đất, cả 2 diện tích đất trên thuộc thửa 34, tờ bản đồ 27 xã K, thành phố B (Đất được giới hạn bởi các mốc: 1, 2, 3…18, 1 theo Biên vẽ thửa đất số 1714/2017 ngày 14/3/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B). Tổng diện tích đất trên là 4.136,2m^2 đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T270694 ngày 01/4/2002.

Ông Lê Văn D có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn D về tranh chấp liên quan đến diện tích đất 175m^2 và 114,5m^2 mà ông H, ông N đã chuyển nhượng cho ông D.

Về án phí: Ông Phan Duy N, ông Tô Văn H mỗi người phải chịu 200.000đ án phí sơ thẩm.

Hoàn trả ông Lê Văn D tổng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 400.000đ theo biên lai số 008341 ngày 03/6/2016 và biên lai số 007726 ngày 13/9/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

Ông Phan Duy N phải chịu 300.000đ án phí phúc thẩm. Trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm ông N đã nộp theo biên lai thu số 002236 ngày 25/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, ông N đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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

Lê Văn Thăng

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Công Sự **Phạm Thị Xuân Đào** **Lê Văn Thăng**