

Bản án số: 161/2020/DS-PT

Ngày: 10/7/2020

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 BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Trung

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng

Bà Lê Thị Kim Anh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Song Toàn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Trong ngày 10/7/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 17/2020/TLPT-DS ngày 10/01/2020 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2019/DS-ST ngày 11/10/2019 của Tòa án nhân dân thị xã DA, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 209/2020/QĐPT-DS ngày 25/6/2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Hữu L, sinh năm 1965; địa chỉ: Số 72/3 khu phố BĐ 3, phường AB, thành phố DA, tỉnh Bình Dương; ủy quyền cho ông Lê Hữu Ph, sinh năm 1991; địa chỉ: Số 13/9 đường số 2, khu phố 3, phường TP, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 19/3/2019). Ông Ph có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Phạm Thị Ngọc A, sinh năm 1958; địa chỉ: Số 190D/7 khu phố 5, phường BC, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Số 160/16 khu phố 3, đường Gò Dưa, phường Tam Bình, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

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

1. Ông Nguyễn Công T, sinh năm 1961. Vắng mặt.

2. Bà Hà Thị Yến C, sinh năm 1962. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số 68/3B khu phố BĐ 3, phường AB, thành phố DA, tỉnh Bình Dương.

3. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1963; địa chỉ: 13/9 đường số 2, khu phố 3, phường TP, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

4. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố DA. Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị X – Chức vụ: Quyền Chi cục trưởng; ủy quyền cho ông Phạm Văn B – Chấp hành viên (theo giấy ủy quyền ngày 01/7/2020). Có mặt.

5. Ông Phạm Văn B – Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố DA. Có mặt.

- *Người kháng cáo:* Chi cục Thi hành án dân sự thành phố DA.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, các lời khai và tại phiên tòa, bà Phạm Thị Ngọc A trình bày:

Ngày 16/5/2005, bà Phạm Thị Ngọc A có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Công T và bà Hà Thị Yến C 01 phần đất có diện tích 50m², phần đất này đo đạc thực tế 49,5m² thuộc một phần diện tích đất thửa 299b, tờ bản đồ số 10 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 929 QSDĐ/AB do UBND huyện DA (nay là thành phố DA) cấp ngày 14/5/2003, đã đăng ký biến động sang tên bà Hà Thị Yến C ngày 07/01/2004. Đất tọa lạc khu phố BĐ 3, phường AB, thành phố DA; trên đất có 01 căn nhà cấp 4 do ông T, bà C xây dựng; giá chuyển nhượng là 1.600.000 đồng/m². Việc mua bán giữa hai bên được UBND xã AB (nay là phường AB) xác nhận ngày 03/6/2005. Sau khi ký giấy mua bán thì ông T, bà C đã giao đất và nhà cho bà A sử dụng, bà A đã giao đủ số tiền chuyển nhượng cho ông T, bà C. Thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, bà A đã ly hôn chồng vào năm 2004. Vào năm 2007, bà A có làm thủ tục yêu cầu tách thửa nhưng chưa làm được. Trong thời gian bà A sinh sống tại nhà và đất đã nhận chuyển nhượng, không ai tranh chấp hay khiếu nại gì. Bà A ở ổn định cho đến năm 2011 thì chuyển nhượng toàn bộ nhà đất trên cho ông Lê Hữu L với giá 305.000.000 đồng, hai bên có lập giấy tờ tay chuyển nhượng không có công chứng, chứng thực. Mặc dù trong hợp đồng không thể hiện việc chuyển nhượng căn nhà trên đất, tuy nhiên hai bên đều thống nhất việc chuyển nhượng này bao gồm đất và căn nhà trên đất mà bà A đã nhận chuyển nhượng toàn bộ từ ông T, bà C. Ngày 29/9/2018, ông L nhận được quyết định của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã DA về việc cưỡng chế, xử lý tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 299b, tờ bản đồ số 10 của bà C để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của ông T, bà C đồng thời thông báo cho ông L đường quyền khởi kiện để xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với phần tài sản ông L nhận chuyển nhượng từ bà A. Vì vậy, bà A khởi kiện tại Tòa án yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/5/2005 giữa bà A với ông T, bà C là hợp pháp. Công nhận quyền sử dụng đất đo đạc thực tế là 49,5m² thuộc một phần thửa đất số 299b, tờ bản đồ số 10 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 929 QSDĐ/AB do UBND huyện DA (nay là thành phố DA) cấp ngày 14/5/2003, đã đăng ký biến động sang tên bà Hà Thị Yến C ngày 07/01/2004 và tài sản gắn liền trên đất thuộc sở hữu hợp pháp của

bà A. Tại phiên tòa, sơ thẩm người đại diện của bà Phạm Thị Ngọc A là bà Đặng Thị Hồng rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Lê Hữu L về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2011 giữa ông L với bà A là hợp pháp. Công nhận quyền sử dụng đất đo đạc thực tế là 49,5m² thuộc một phần thửa đất 299b, tờ bản đồ số 10 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 929 QSDĐ/AB do UBND huyện DA (nay là thành phố DA) cấp ngày 14/5/2003, đã đăng ký biến động sang tên bà Hà Thị Yến C ngày 07/01/2004 và tài sản gắn liền trên đất thuộc sở hữu hợp pháp của ông L thì bà A thống nhất.

- Ông Nguyễn Công T trình bày tại Biên bản lấy lời khai ngày 10/4/2019 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án: Thống nhất với lời trình bày của bà A về việc vợ chồng ông có ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Ngọc A căn nhà và diện tích đất đo đạc thực tế là 49,5m thuộc một phần thửa đất 299b, tờ bản đồ số 10 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 929 QSDĐ/AB do UBND huyện DA (nay là thành phố DA) cấp ngày 14/5/2003, đã đăng ký biến động sang tên bà Hà Thị Yến C ngày 07/01/2004. Bà A đã giao đủ tiền cho ông T, bà C và ông T, bà C đã giao nhà đất cho bà A sử dụng. Phần đất và nhà bà A sử dụng đúng là phần đất vợ chồng ông bán cho bà A từ năm 2005. Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà A thì ông thống nhất vì tài sản này vợ chồng ông đã bán từ năm 2005, bà A đã sử dụng ổn định, vợ chồng ông đã nhận đủ tiền nên không có quyền lợi gì. Đối với yêu cầu độc lập của ông Lê Hữu L về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2011 giữa ông L với bà A là hợp pháp; công nhận quyền sở hữu hợp pháp đối với các tài sản tranh chấp thì ông T thống nhất.

- Đối với bà Hà Thị Yến C đã được Tòa án thông báo tham gia tố tụng, tổng đạt các văn bản tố tụng nhưng bà C không đến Tòa án làm việc, không cung cấp lời khai, không cung cấp chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

- Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 14/6/2019, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Lê Hữu L và người đại diện hợp pháp là ông Lê Hữu Ph trình bày: Thống nhất với phần trình bày của bà A về việc vào ngày 16/5/2005, bà A và ông T, bà C có ký kết hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 50m², phần đất này đo đạc thực tế là 49,5m² thuộc một phần thửa đất 299b, tờ bản đồ số 10 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 929 QSDĐ/AB do UBND huyện DA (nay là thành phố DA) cấp ngày 14/5/2003, đã đăng ký biến động sang tên bà Hà Thị Yến C ngày 07/01/2004. Đất tọa lạc tại khu phố BĐ 3, phường AB, thị xã DA, tỉnh Bình Dương, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 do ông T, bà C xây dựng, giá chuyển nhượng 1.600.000 đồng/m². Hợp đồng được UBND xã AB (nay là phường AB) chứng thực ngày 03/6/2005. Bà A đã giao đủ tiền cho ông T, bà C và ông T, bà C đã giao nhà đất cho bà A sử dụng ổn định, đến năm 2011 thì bà A chuyển nhượng nhà đất trên cho ông L, giá chuyển nhượng 305.000.000 đồng. Mặc dù trong hợp đồng chuyển nhượng không thể hiện việc chuyển nhượng căn nhà trên đất, tuy nhiên hai bên đều thống nhất việc chuyển nhượng này bao gồm đất và căn nhà trên đất mà A đã

nhận chuyển nhượng từ ông T, bà C. Trong hợp đồng còn quy định bên bà A tạo điều kiện cho ông L được tách quyền sử dụng đất. Trong quá trình ông L sử dụng nhà đất, ông T, bà C cũng như bà A đều không có ý kiến phản đối gì. Hàng năm ông L vẫn thực hiện nghĩa vụ đóng thuế sử dụng đất cho nhà nước theo quy định của pháp luật. Ngày 29/9/2018, ông L nhận được từ Chi cục Thi hành án dân sự thị xã DA Thông báo số 306/TB-CCTHADS về việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án; Quyết định số 33/QĐ-CCTHADS ngày 25/9/2018 về việc cưỡng chế, xử lý tài sản là quyền sử dụng đất thửa 299b, tờ bản đồ số 10 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 929 QSDĐ/AB do UBND huyện DA (nay là thành phố DA) cấp ngày 14/5/2003, đã đăng ký biến động sang tên bà Hà Thị Yến C ngày 07/01/2004, bao gồm cả phần đất mà ông L đã mua của bà A từ năm 2011. Ông L và người đại diện hợp pháp không có ý kiến gì về việc rút yêu cầu khởi kiện của bà A. Ông L có yêu cầu độc lập trong vụ án đối với bà A là yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2011 giữa ông và bà A. Công nhận cho ông được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 49,5m² và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại khu phố BĐ 3, phường AB, thị xã DA, tỉnh Bình Dương nói trên.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M trình bày: Bà thống nhất với toàn bộ ý kiến của ông L và không có ý kiến gì thêm. Mọi ý kiến của ông L cũng là ý kiến của bà.

- Chi cục Thi hành án dân sự thị xã DA và người đại diện hợp pháp trình bày: Chi cục Thi hành án dân sự thị xã DA đang thụ lý giải quyết hồ sơ thi hành án theo Bản án dân sự phúc thẩm số 05/2018/DS-PT ngày 05/01/2018 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án phúc thẩm số 08/QĐ-SCBSBA ngày 23/02/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương; Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 33/2018/QĐST-DS ngày 24/5/2018 và Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2017/DS-ST ngày 11/9/2017 của Tòa án nhân dân thị xã DA đối với người phải thi hành án là bà Hà Thị Yến C và ông Nguyễn Công T. Sau khi tiến hành đầy đủ các thủ tục xác minh tài sản đối với tài sản đồng thời giải quyết với các bên đương sự trong việc kê biên, xử lý tài sản để đảm bảo việc thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã DA đã ban hành Quyết định số 33/QĐ-CCTHADS ngày 25/9/2018 về việc cưỡng chế, kê biên, xử lý tài sản là quyền sử dụng đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 929 QSDĐ/AB do UBND huyện DA (nay là thành phố DA) cấp ngày 14/5/2003, đã đăng ký biến động sang tên bà Hà Thị Yến C ngày 07/01/2004, diện tích 195,6m². Tài sản trên bà C và ông T đã bán hết bằng giấy tờ tay cho một số người trong đó có ông Lê Hữu L. Đồng thời Chi cục Thi hành án dân sự thị xã DA ban hành Thông báo số 306/TB-CCTHADS ngày 28/9/2018 về việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Ngọc A và yêu cầu độc lập của ông Lê Hữu L thì Chi cục Thi hành án dân sự thành phố DA không đồng ý, đề nghị tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự cùng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2019/DS-ST ngày 11/10/2019 của Tòa án

nhân dân thị xã DA, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Ngọc A đối với ông Nguyễn Công T, bà Hà Thị Yên C về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất .

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Lê Hữu L đối với bà Phạm Thị Ngọc A về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Ngọc A với bà Hà Thị Yên C, ông Nguyễn Công T thể hiện tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 134/CN ngày 16/5/2005, được Ủy ban nhân dân xã AB, huyện DA, tỉnh Bình Dương (nay là phường AB, thị xã DA, tỉnh Bình Dương) chứng thực ngày 03/6/2005.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Lê Hữu L và bà Phạm Thị Ngọc A thể hiện tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2011.

Công nhận cho ông Lê Hữu L được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 49,5m² (ký hiệu A trong bản vẽ) thuộc một phần diện tích đất thửa 299b, tờ bản đồ số 10 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số 929 QSDĐ/AB do UBND huyện DA (nay là thị xã DA) cấp ngày 14/5/2003, đã đăng ký biến động sang tên bà Hà Thị Yên C ngày 07/01/2004 và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại khu phố BD 3, phường AB, thị xã DA, tỉnh Bình Dương (có sơ đồ kèm theo).

Ông Lê Hữu L được quyền đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của luật đất đai.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/11/2019, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã DA (nay là thành phố DA) có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm, sửa bản án sơ thẩm; bác yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Ngọc A và ông Lê Hữu L. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện Chi cục Thi hành án dân sự thành phố DA giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà C với bà A và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A với ông L (không ghi ngày tháng năm, không có công chứng, chứng thực); các bên chưa đăng ký nên hợp đồng chưa có hiệu lực. Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận do diện tích đất ít nên không làm được thủ tục đăng ký tách thửa nhưng vẫn giao dịch. Hợp đồng không tuân thủ về hình thức. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không phù hợp nhưng Tòa án cấp phúc thẩm đã thu thập chứng cứ bổ sung. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố DA có văn bản xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A với ông L không đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị Hội

đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố DA, sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nguyên đơn không yêu cầu giải quyết, nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Bà Phạm Thị Ngọc A khởi kiện ông Nguyễn Công T và bà Hà Thị Yến C yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/5/2005 có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã AB (nay là phường AB) ngày 03/6/2005 và yêu cầu công nhận cho bà được sử dụng hợp pháp diện tích đất 50m² thuộc một phần thửa đất số: 299b, tờ bản đồ số 10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 14/5/2003 cho bà Phan Thị Đức (đã được cập nhật biến động cho bà Hà Thị Yến C). Đất tọa lạc tại khu phố BD 3, phường AB, thành phố DA, tỉnh Bình Dương. Ông Nguyễn Công T khai: Vợ chồng của ông (ông và bà Hà Thị Yến C) có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Phan Thị Đức 300m² đất. Sau khi nhận chuyển nhượng, ngày 16/5/2005 vợ chồng ông T, bà C có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 50m² thuộc một phần thửa đất số: 299b, tờ bản đồ số 10 và căn nhà trên đất cho bà A với giá 1.600.000 đồng/m². Vợ chồng ông T, bà C đã nhận đủ tiền của bà A. Vợ chồng ông đã chuyển nhượng nhà, đất cho bà A và xác định không còn liên quan gì về quyền lợi, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với bà A là hợp pháp. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện của bà A rút yêu cầu khởi kiện. Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà A và xác định lại địa vị tố tụng: Ông Lê Hữu L (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập đối với bà A) trở thành nguyên đơn; bà Phạm Thị Ngọc A trở thành bị đơn; ông Nguyễn Công T và bà Hà Thị Yến C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ, đúng pháp luật theo Điều 245 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét đơn yêu cầu độc lập, lời khai của ông Lê Hữu L và người đại diện của ông L cho rằng: Năm 2011, ông L nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị Ngọc A 50m² đất thuộc một phần thửa đất số 299b, tờ bản đồ số 10 và một căn nhà trên đất tọa lạc tại khu phố BD 3, phường AB, thành phố DA, tỉnh Bình Dương. Các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng do sơ sót hợp đồng không ghi ngày tháng năm và không có công chứng, chứng thực. Giá chuyển nhượng là 305.000.000 đồng, ông L đã thanh toán đủ tiền cho bà A và quản lý nhà, đất, thực hiện nghĩa vụ nộp thuế. Ngày 25/9/2018, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã DA (nay là thành phố DA) ban hành Quyết định số 33/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế, kê biên, xử lý tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất thuộc thửa đất số 299b, tờ bản đồ số 10 trong đó có nhà, đất của ông L đã mua của bà A và ngày 28/9/2018, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã DA ban hành Thông báo số 306/TB-CCTHADS về việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án. Ông L yêu cầu công nhận cho

ông được quyền sử dụng diện tích đất 49,5m² và tài sản gắn liền đất thuộc một phần thửa đất số 299b, tờ bản đồ số 10 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập năm 2011 giữa ông với bà A là hợp pháp.

[3] Người đại diện hợp pháp của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố DA cho rằng: Căn cứ Bản án phúc thẩm số 05/2018/DS-PT ngày 05/01/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 33/2018/QĐST-DS ngày 24/5/2018 của Tòa án nhân dân thị xã DA thì người phải thi hành án là bà Hà Thị Yến C và ông Nguyễn Công T. Chi cục Thi hành án đã ban hành Quyết định về việc cưỡng chế, kê biên, xử lý tài sản số 33/QĐ-CCTHADS ngày 25/9/2018 đối với tài sản của bà Hà Thị Yến C và ông Nguyễn Công T là quyền sử dụng đất diện tích 195,6m² và tài sản gắn liền đất thuộc thửa đất số 299b, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại khu phố phố BĐ 3, phường AB, thành phố DA, tỉnh Bình Dương và Thông báo số 306/TB-CCTHADS ngày 28/9/2018 về việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án. Trong số diện tích đất nêu trên ông T, bà C đã chuyển nhượng cho nhiều người trong đó có ông L. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố DA không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà A và ông L; đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[4] Theo tài liệu chứng cứ thu thập được, hồ sơ quản lý đất đai và hồ sơ thi hành án, thấy rằng: Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Phan Thị Đức thì bà Hà Thị Yến C được UBND huyện DA cập nhật biến động ngày 07/01/2004 với diện tích 300m² trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Phan Thị Đức. Ngày 16/5/2005, bà C và ông T chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Ngọc A 50m² đất (bao gồm căn nhà trên đất) thuộc một phần thửa đất số 299b, tờ bản đồ số 10 với giá 1.600.000 đồng/m²; bà C, ông T đã nhận đủ tiền của bà A. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực của UBND xã AB ngày 03/6/2005. Sau khi nhận chuyển nhượng từ bà C, ông T thì các bên cũng chưa đăng ký vào sổ địa chính nên chưa có hiệu lực. Năm 2011, bà A chuyển nhượng lại cho ông Lê Hữu L diện tích 50m² đất (bao gồm căn nhà trên đất) thuộc một phần thửa đất số 299b, tờ bản đồ số 10 với giá 305.000.000 đồng; bà A đã nhận đủ tiền của ông L. Hợp đồng không ghi ngày tháng năm, không có công chứng, chứng thực; không tuân thủ đúng về hình thức và nội dung; bà A chưa được quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất nêu trên; các bên cũng chưa đăng ký vào sổ địa chính tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại các Điều: 692, 697, 698 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều: 46, 127 Luật Đất đai năm 2003; Điều 146 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/4/2004 của Chính phủ về việc thi hành Luật Đất đai nên chưa có hiệu lực và không được pháp luật bảo vệ. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn cùng xác định có liên hệ UBND phường AB để thực hiện thủ tục tách thửa nhưng không thực hiện được. Theo Công văn số 1249/UBND-NC ngày 08/6/2020 của UBND thành phố DA và Công văn số 2836/CNVPĐKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 22/6/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố DA cung cấp thông tin: Việc bà A chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L, các bên có làm hợp đồng (không có công chứng, chứng thực) nên không đủ điều kiện để được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy

định tại khoản 2, Điều 8 Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 của UBND tỉnh Bình Dương. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với bà A bị vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập theo quy định tại các Điều: 127, 134, 137, 410 Bộ luật Dân sự năm 2005. Mặc khác, phần đất diện tích 49,5m² thuộc một phần thửa đất số 299b, tờ bản đồ số 10 và căn nhà trên đất hiện tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã DA (nay là thành phố DA) đã ban hành Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 33/QĐ-CCTHADS ngày 25/9/2018 và Thông báo số 306/TB-CCTHADS ngày 28/9/2018 về việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án để thi hành án theo Bản án phúc thẩm số 05/2018/DS-PT ngày 05/01/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 33/2018/QĐST-DS ngày 24/5/2018 của Tòa án nhân dân thị xã DA. Do vậy, việc ông L khởi kiện yêu cầu công nhận cho ông được quyền sử dụng diện tích đất 49,5m² và căn nhà gắn liền đất thuộc một phần thửa đất số 299b, tờ bản đồ số 10 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập năm 2011 giữa ông với bà A là không có cơ sở chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với bà A vào năm 2011; công nhận cho ông L được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 49,5m² và tài sản gắn liền đất thuộc một phần thửa đất số 299b, tờ bản đồ số 10 là không đúng pháp luật.

[5] Tại Biên bản làm việc ngày 06/7/2020 và tại phiên tòa phúc thẩm, ông L và người đại diện của ông L không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả trong trường hợp hợp đồng vô hiệu. Đối với số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như các thiệt hại phát sinh theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với bà A nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/5/2005 có chứng thực của UBND xã AB ngày 03/6/2005 giữa ông T, bà C với bà A; theo đơn khởi kiện thì ông L không yêu cầu giải quyết đối với hợp đồng này nhưng Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A với ông T, bà C là vượt quá phạm vi khởi kiện. Trường hợp các bên có tranh chấp sẽ được giải quyết theo quy định của pháp luật.

[6] Xét kháng cáo của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố DA là có cơ sở; ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp. Án phí sơ thẩm: Ông L phải nộp theo quy định; án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải nộp. Chi phí thẩm định, đo đạc, định giá tài sản: Ông L phải nộp theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều: 127, 134, 137, 410, 692, 697, 698 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Căn cứ các Điều: 46, 127 Luật Đất đai năm 2003;
- Căn cứ Điều 146 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/4/2004 của Chính phủ về việc thi hành Luật Đất đai;

- Căn cứ các Điều: 147; 148; 157; 165; khoản 2, Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều: 11, 26, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Căn cứ khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã DA (nay là thành phố DA). Sửa Bản án số 60/2019/DS-ST ngày 11/10/2019 của Tòa án nhân dân thị xã DA (nay là thành phố DA), tỉnh Bình Dương như sau:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hữu L đối bà Phạm Thị Ngọc A về việc yêu cầu công nhận cho ông L được quyền sử dụng diện tích đất 49,5m² và tài sản gắn liền đất thuộc một phần thửa đất số 299b, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại khu phố BĐ 3, phường AB, thành phố DA, tỉnh Bình Dương theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập năm 2011 giữa bà Phạm Thị Ngọc A với ông Lê Hữu L (có sơ đồ kèm theo).

- Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Ngọc A đối với ông Nguyễn Công T, bà Hà Thị Yến C về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/5/2005 có chứng thực của UBND xã AB ngày 03/6/2005.

2. Về án phí, chi phí thẩm định, đo đạc, định giá tài sản:

- Án phí sơ thẩm: Ông Lê Hữu L phải nộp 300.000 đồng được trừ vào 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0028767 ngày 20/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã DA, tỉnh Bình Dương. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố DA hoàn trả cho lại cho bà Phạm Thị Ngọc A 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0028264 ngày 26/3/2019.

- Án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải nộp.

- Chi phí thẩm định, đo đạc, định giá tài sản: Ông Lê Hữu L phải nộp 3.030.000 đồng để hoàn trả lại cho bà Phạm Thị Ngọc A.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án 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 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./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Tòa án nhân dân thành phố DA
- Chi cục THADS thành phố DA;
- Lưu: HS, HCTP.

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

Nguyễn Thành Trung