

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **155/2017/DS-PT**

Ngày: 29/9/2017

*V/v: Tranh chấp Hợp đồng
chuyển nhượng QSD 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: Bà **Vũ Thị Thu**.

Các Thẩm phán: Bà **Phạm Thị Xuân Đào**

Bà Phan Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông **Lê Quốc Bình** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

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

Ngày 29 tháng 9 năm 2017 tại Hội trường C - Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 50/2017/TLPT-DS ngày 06 tháng 6 năm 2017 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 13/2017/DS-ST ngày 15/3/2017 của Tòa án nhân dân Tp. BH bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 121/2017/QĐ-PT ngày 05/7/2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **THTV**, sinh năm: 1966.

Địa chỉ: 223/73/2 PĐP, khu phố 2, phường QV, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **PVN**, sinh năm: 1961 (có mặt).

Địa chỉ: 120/44, khu phố 6, phường TT, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn:

1. Ông **NTT**, sinh năm: 1963 (vắng mặt).

Địa chỉ: 107/14A, Quốc Lộ 1, phường QT, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

Tạm trú: Cửa hàng xây dựng vật liệu xây dựng HH, đường ĐT 747, khu phố BB, phường TH, huyện TU, tỉnh Bình Dương.

2. Bà **NQH**, sinh năm: 1962 (vắng mặt).

Địa chỉ: 8/6, khu phố 4, phường QV, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

Tạm trú: Cửa hàng xây dựng vật liệu xây dựng HH, đường ĐT 747, khu phố BB, phường TH, huyện TU, tỉnh Bình Dương.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **TTKH1**(tên cũ là **TTKH1**), sinh năm: 1957.

Địa chỉ: 149 quốc lộ 13 cũ, khu phố 3, phường HBP, quận TĐ, thành phố HCM.

Đại diện theo ủy quyền của bà H1: Anh **MTĐ**, sinh năm: 1986 (có mặt).

Địa chỉ: 179 Thống Nhất, khu phố 3, phường BT, quận TĐ, thành phố HCM.

2. Anh **TTHL**, sinh năm: 1987.

3. Anh **NTHN**, sinh năm: 1993.

Cùng địa chỉ: 223/73/2 PĐP, khu phố 2, phường QV, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

Anh L, anh N ủy quyền cho Ông PVN.

4. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BH.

Địa chỉ: Số 75, đường Cách mạng tháng 8, phường QT, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **NNC**, chức vụ: Chi cục trưởng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **ĐTHN**, chức vụ: Chấp hành viên (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

- Nguyên đơn bà THTV do ông PVN đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 14/12/1997 bà THTV nhận chuyển nhượng của ông NTT diện tích đất 60m² và ngày 18/8/1998 nhận chuyển nhượng thêm diện tích 30m², đất thuộc thửa số 23, tờ bản đồ số 6, phường QV, thành phố BH. Khi chuyển nhượng, đất của ông T mới được Trung tâm kỹ thuật địa chính thuộc sở địa chính tỉnh Đồng Nai cấp biên nhận hồ sơ đăng ký nhà ở, đất ở số 42/TTKT – ĐC ngày 06/7/1997.

Tổng diện tích đất bà V nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T là 90m², giá chuyển nhượng 6,6 lượng vàng 24k, bà V đã trả đủ vàng. Do đất chưa được cấp giấy chứng nhận nên giữa ông T, bà V chỉ làm giấy viết tay, ông T đã giao bản chính biên nhận hồ sơ đăng ký nhà ở, đất ở số 42/TTKT – ĐC cho bà V giữ. Từ năm 1997 đến nay bà V trực tiếp quản lý thửa đất, hàng năm đã đóng thuế sử dụng đất cho nhà nước đầy đủ và không có tranh chấp với ai. Do biết khu vực này nhà nước quy hoạch đất ở dự án, không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà V không tiến hành làm thủ tục sang tên mình.

Nay bà V được biết Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BH đã kê biên thửa đất số 23, tờ bản đồ số 6 mà bà V đang quản lý sử dụng để đảm bảo thi hành án cho khoản tiền vợ chồng ông T phải trả bà TTKH theo bản án dân sự sơ thẩm số 217/2013/DSPT ngày 20/9/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, bà V không đồng ý vì thực tế Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V với vợ chồng ông T đã hoàn thành, các bên đã giao nhận tiền đầy đủ, bà V đã quản lý, sử dụng đất ổn định cho đến nay. Do đó, bà V yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 89,5m² tại thửa số 23, tờ bản đồ số 6 phường QV, thành phố BH giữa bà V với vợ chồng ông T. Đối với chi phí đo vẽ, thẩm định giá tài sản bà V đồng ý nộp thay cho phía bị đơn.

- Bị đơn ông NTT trình bày:

Năm 1997 ông chuyển nhượng cho bà THTV diện tích đất 90m² thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 6 phường QV, thành phố BH. Giá chuyển nhượng ông không nhớ do thời gian đã lâu. Lúc chuyển nhượng, đất mới được cấp biên nhận hồ sơ đứng tên ông, nên hai bên chỉ lập giấy tay mua bán. Do đất là tài sản riêng của ông nên khi chuyển nhượng mình ông ký giấy tờ, ông đề nghị Tòa án không đưa vợ ông bà NQH tham gia vụ án. Sau khi lập giấy tờ chuyển nhượng, bà V đã trả đủ tiền và nhận đất quản lý, sử dụng đến nay.

Nay bà V khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông tiếp tục thực hiện hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì ông đồng ý.

Đối với các chi phí tố tụng và tiền án phí, bà V phải chịu do từ khi nhận chuyển nhượng đất đến nay, bà V không liên hệ gặp ông để làm thủ tục sang tên là lỗi của bà V.

Việc Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BH kê biên diện tích đất trên để thi hành nghĩa vụ trả nợ của ông với bà H1 theo Bản án dân sự phúc thẩm số 217/DSPT ngày 20/9/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương là không đúng, vì đây là tài sản của bà V, không phải là tài sản của ông và bà H.

- Bị đơn bà NQH trình bày:

Việc ông T chuyển nhượng đất với bà V bà không liên quan, nên không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh TTHL, anh NTHN do ông Phạm Văn Nghĩa - Đại diện theo ủy quyền trình bày:

Thửa đất số 23 tờ bản đồ số 6, phường QV, thành phố BH mà bà V khởi kiện với ông T, bà H là tài sản riêng của bà V nhận chuyển nhượng sau khi chồng mất, không liên quan tới anh N, anh L. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

2. Thi hành án Dân sự thành phố BH do bà ĐTHN – Đại diện theo ủy quyền trình bày:

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BH đang thụ lý thi hành bản án số 217/2013/DSPT ngày 20 tháng 9 năm 2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Theo quyết định của bản án, ông NTT và bà NQH phải thi hành cho bà TTKH1 số tiền 1.250.000.000đ và lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước quy định tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án. Do ông T, bà H không tự nguyện thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự BH đã kê biên tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 6, diện tích 89,5m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG935710 do Ủy ban nhân dân thành phố BH cấp ngày 28/02/2007 cho ông T, bà Hòa để thi hành án. Ngày 30/7/2015 bà V có đơn khiếu nại việc thi hành tài sản trên và khởi kiện ra Tòa án yêu cầu ông T, bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 23, tờ bản đồ số 6, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BH đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

3. Bà TTKH1trình bày: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG935710 ngày 28/02/2007 do Ủy ban nhân dân thành phố BH cấp cho ông T, bà H là chủ quyền sử dụng đất hợp pháp thửa đất số 23, tờ bản đồ số 6, diện tích 89,5m². Việc chuyển nhượng đất giữa bà V với ông T, bà H là không phù hợp quy định pháp luật. Đề nghị bà V trả lại đất cho ông T, bà H để Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BH xử lý theo quy định pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2017/DSST ngày 15 tháng 3 năm 2017 của Tòa án nhân dân Tp. BH đã tuyên xử:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông NTT với bà THPTV.

Bà THPTV được quyền sử dụng diện tích đất 89,5m², thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại phường QV, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

Bà V, bà H, ông T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan chức năng thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà V.

Về án phí: Ông T, bà H phải chịu 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà V số tiền 200.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 002838 ngày 14/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BH.

Về chi phí đo vẽ thẩm định giá: Ghi nhận sự tự nguyện của bà V chịu chi phí đo vẽ thẩm định giá là 5.995.201đ (đã nộp xong).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 27/3/2017 bà TTKH1 kháng cáo đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì Hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn với bị đơn lập năm 1997 bằng giấy tay. Năm 2007 bị đơn được cấp giấy chứng nhận QSD đất, thời điểm này pháp luật không công nhận Hợp đồng chuyển nhượng ký giấy tay, nên đất vẫn thuộc quyền sử dụng của bị đơn và phải được phát mãi thi hành án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Kháng cáo của bà TTKH1 làm trong hạn luật định đã đóng tạm ứng án phí, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về tư cách tham gia tố tụng: Chứng cứ cấp sơ thẩm thu thập thể hiện, đương sự TTKH, sinh ngày 20/03/1957, trú quán 149 khu phố 3, phường HBP, quận TĐ, thành phố HCM theo giấy chứng minh nhân dân số 023678608 do Công an thành phố HCM cấp ngày 06/8/2015, nên bản án sơ thẩm xác định tên đương sự là TTKH. Sau khi cấp sơ thẩm xét xử, bà H kháng cáo, nhưng cung cấp giấy tờ tùy thân mới tên TTKHg. Qua thu thập chứng cứ tại Công an Quận TĐ thể hiện: ngày 15/11/2016 bà H làm thủ tục điều chỉnh tên từ TTKH thành TTKH1 theo giấy khai sinh số 4007/1957, quyển số 21, đăng ký ngày 22/3/1957. Ngày 22/4/2017 Công an Quận Thủ Đức đã cấp giấy xác nhận cho bà TTKH1 có sổ chứng minh nhân dân 023678608

và nay được cấp Căn cước công dân số 079157002097 (bút lục 268). Do đó, có căn cứ xác định bà TTKH1 là TTKH theo bản án sơ thẩm số 13/2017/DSST ngày 15/3/2017 của Tòa án nhân dân thành phố BH.

[3] Về thủ tục tố tụng: Ông NTT, bà NQH và Thi hành án dân sự thành phố BH đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt các đương sự này.

[4] Về nội dung: Ngày 14/12/1997 ông NTT chuyển nhượng cho bà THTV 60m² đất và ngày 18/8/1998 chuyển nhượng thêm 30m² đất cùng thửa số 23, tờ bản đồ số 6, phường QV, thành phố BH theo biên nhận hồ sơ đăng ký kê khai số 42/TTKT – ĐC ngày 06/7/1997. Thời điểm chuyển nhượng, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng và hợp đồng chuyển nhượng cũng không được công chứng chứng thực, nhưng ngày 28/02/2007 ông T bà H đã được UBND thành phố BH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực tế bà V đã trả đủ tiền, nhận đất, sử dụng ổn định đến nay, nên không xác định là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện về hình thức theo hướng dẫn tại điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục II Nghị quyết số 02 ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Nay bà V khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, ông T bà H đồng ý, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông NTT với bà THTV là có căn cứ, đúng pháp luật.

Bà H1 kháng cáo cho rằng đất này ông T bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng năm 2007, nên phải được kê biên phát mãi thi hành án đối với khoản tiền 1.250.000.000đ và lãi suất mà ông T phải trả bà H1(Hoàn) theo Bản án số 217/2013/DSPT ngày 20 tháng 9 năm 2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Xét kháng cáo của bà H1 không có căn cứ chấp nhận vì như nhận định trên, ông T chuyển nhượng đất cho bà V từ năm 1997, hợp đồng đã hoàn tất về mặt nội dung, theo hướng dẫn của Nghị quyết số 02 ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao có cơ sở để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong khi giao dịch vay tài sản, đặt cọc giữa ông T bà H với bà H1 vào năm 2012 và không liên quan đến thửa đất tranh chấp trong vụ án này. Do đó, không chấp nhận kháng cáo của bà TTKH, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân TP. BH.

[5] Về án phí: Bà TTKH1 phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm.

Ông T, bà H phải chịu 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T bà V từ năm 1997, tuy chưa hoàn thiện về hình thức nhưng nội dung đã hoàn thành nên có căn cứ công nhận hợp đồng chuyển nhượng này. Giao dịch liên quan đến vay tiền, đặt cọc giữa ông T bà H với bà H1 diễn ra từ năm 2012 và không liên quan đến đất tranh chấp trong vụ án này, nên không có cơ sở để phát mãi đất để thi hành khoản tiền mà ông T bà H nợ bà H1 được. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà H1. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Bác kháng cáo của bà TTKHg, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 13/2017/DSST ngày 15 tháng 3 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố BH.

Áp dụng Điều 697, 698 đến Điều 702 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 75 Luật đất đai năm 1993; Điểm b.2, tiểu mục 2.3, mục II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của UBTVQH12 về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội 14.

Tuyên xử:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông NTT với bà THPTV.

Bà THPTV được quyền sử dụng diện tích đất 89,5m², thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại phường QV, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

Bà V, bà H, ông T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V.

Về án phí: Ông NTT, bà NQH phải chịu 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả bà THPTV 200.000đ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 002838 ngày 14/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BH.

Bà TTKH1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ theo biên lai số 008740 ngày 31/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BH được trừ vào án phí bà H1 phải chịu.

Về chi phí đo vẽ thẩm định giá: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn chịu 5.995.201đ chi phí đo vẽ thẩm định giá (đã nộp xong).

Trường 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 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự 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:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND Tp. BH;
- THADS Tp. BH;

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

- Các đương sự;
- Lưu (5).

Vũ Thị Thu