

**Tou ,n nh©n d©n
thunh phè viÖt tr×
tØnh phó thã**

**Céng hoi x· héi chñ nghÜa ViÖt nam
§éc lÛp - Tù do - H'nh phúc**

B¶n ,n sè: **02/2019/ DS-ST**
Nguy 17 th,ng 01 n' m 2019
" V/v" *Tranh chấp hợp đồng dân sự*"

**nh©n danh
n-íc céng hoi x· héi chñ nghÜa viÖt nam
tou ,n nh©n d©n thunh phè viÖt tr× - phó thã**

- Thunh phÇn Héi ®ång xĐt xõ s- thÈm gãm cũ:
ThÈm ph, n - Chñ to¹ phi^an tou: Ông **Đỗ Cao Vân.**
C, c Héi thÈm nh©n d©n: Ông **Nguyễn Huy Trụ.**

Ông **Lê Văn Hiền.**

- Th- ký ghi bi^an b¶n phi^an tou: Ông **Phạm Việt Hưng** - C, n bé Tou ,n.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Việt Trì tham gia phiên toà: Bà **Lê Thị Thanh Hải** - Kiểm sát viên.

Ngày 17/01/2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 144/2017/ST - DS ngày 09 tháng 11 năm 2017 (giải quyết tiếp ngày 30/5/2018) vÒ viÖc " Tranh chấp hợp đồng dân sự" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 2054/2018/QĐST-DS ngày 30 tháng 11 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 2191/2018/QĐST-DS ngày 21/12/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh **Đào Văn S** - Sinh năm 1962.

Chị **Lê Thị Th** - Sinh năm 1967.

Đều có địa chỉ: Tổ 20, khu C, phường M, thành phố V, tỉnh P.

Đại diện theo ủy quyền của bà Th: Ông **Đào Văn S**

(Theo văn bản ủy quyền ngày 23/10/2018)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Vũ Đình Tr**
- Sinh năm 1957

Luật sư công ty Luật hợp danh Hùng Vương P - Đoàn Luật sư tỉnh P

Địa chỉ: Số 57, đường M, phường T, thành phố V, tỉnh P

Bị đơn: Chị **Lê Thị L** - Sinh năm 1974.

Địa chỉ: Đội 8, khu M, phường M, thành phố V, tỉnh P

* Người làm chứng: Bà **Lê Thị Mai O** - S năm 1965.

án. Tuy nhiên chị L có trình bày quan điểm là giữa chị, anh S và chị Th không có mua bán gì với nhau. Chị không đồng ý việc anh S, chị Th yêu cầu chị phải trả lại số tiền 130.000.000đ vì chị không mua bán vay nợ và nhận tiền gì của anh S, chị Th. Giấy biên nhận ngày 19/7/2010 chị có ký và ghi họ tên của mình là Lê Thị L vào phần người viết giấy nhận tiền. Sau khi Tòa án tiến hành lấy lời khai của chị L xong, chị L không ký vào biên bản lấy lời khai.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã chấp hành đúng theo quy định của pháp luật, ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015, điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đào Văn S, chị Lê Thị Th và chị Lê Thị L. Giao cho hộ anh S được quyền sở hữu thửa đất số 464-2, tờ bản đồ số 14 có diện tích 100m² (trong đó có 50m² đất ở, 50m² đất vườn) tại khu Cao Đại, phường Minh Phương, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ.

Về lệ phí, án phí: Anh Đào Văn S, chị Lê Thị Th tự nguyện chịu nên cần xem xét chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu đã trong hồ sơ vụ án, xét thêm tra tài liệu tham khảo vụ án có nội dung kết quả tranh luận tài liệu tham khảo Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Xét đơn khởi kiện của vợ chồng ông S, bà Th còn thời hiệu khởi kiện, đơn hợp lệ. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành các thủ tục tố tụng theo đúng quy định của pháp luật. Chị L là bị đơn đã thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh S, chị Lê Thị Th và chị Lê Thị L. Chị L cố tình không hợp tác, việc chị L cố tình không đến Tòa có nghĩa là chị L từ chối quyền được trình bày tại tòa và không thực hiện nghĩa vụ của người công dân. Căn cứ vào quy định tại khoản b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành ra quyết định xử vắng mặt chị L.

[2]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Phía nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải tiếp tục thực hiện theo thỏa thuận trong giấy biên nhận ngày 19/7/2010 làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bị đơn đã giao cho nguyên đơn. Xét thấy vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì theo quy định tại khoản a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự;

[3] Về nội dung: Sau khi nghiên cứu tài liệu đã trong hồ sơ vụ án, xét thêm tra tài liệu tham khảo hội đồng xét xử nhận định: § 69 quy định của pháp luật “ Tranh chấp hợp đồng dân sự”

Xét về hình thức và nội dung giấy biên nhận ngày 19/7/2010 giữa anh Đào Văn S, chị Lê Thị Th và chị Lê Thị L do chị Lê Thị Mai O chứng kiến và viết. Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 26/4/2010 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Phú Thọ ông Lê Thành Gi và bà Nguyễn Thị S có làm hợp đồng tặng cho chị Lê Thị L quyền sử dụng 100m² đất trong đó 50m² đất ở, 50m² đất vườn tại khu Cao Đại, phường Minh Phương, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ.

Ngày 19/7/2010 chị Lê Thị Mai O làm chứng và viết giấy biên nhận thể hiện chị Lê Thị L có chuyển nhượng cho anh Đào Văn S, chị Lê Thị Th 01 ô đất diện tích đất là 100m² với giá 130.000.000đ. Trong giấy biên nhận thể hiện chị L đã nhận đủ tiền và giao đầy đủ giấy, đất cho anh S. Việc chuyển nhượng có lập thành văn bản là “Giấy biên nhận”. Trong giấy biên nhận này do thời điểm này chị L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chị O không ghi rõ số ô, số thửa.

Đến ngày 26/01/2011 chị Lê Thị L được UBND thành phố Việt Trì cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 109828; thửa đất số 464-2, tờ bản đồ số 14 có diện tích 100m² (trong đó có 50m² đất ở, 50m² đất vườn) tại khu Cao Đại, phường Minh Phương, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ. Khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chị L đã giao cho vợ chồng anh S, chị Th. Chị O đã viết thêm số thửa, tờ bản đồ vào giấy biên nhận ngày 19/7/2010.

Sau đó đến năm 2013 anh S, chị Th đã xây dựng một số công trình kiên cố trên diện tích đất này gồm 01 nhà ở cùng công trình vệ S khép kín diện tích xây dựng là 18,9m²; 01 sân lát xi măng trước nhà lán xi măng diện tích 15,1m² bên trên lợp tôn xà gồ sắt diện tích 15,1m²; 01 cổng và đường đi lên nhà lán xi măng diện tích 14m² và đến năm 2015 anh S, chị Th xây dựng thêm 01 chuồng gà diện tích 6,6m².

Theo yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án đã tiến hành trưng cầu giám định chữ viết và chữ ký Lê Thị L trong giấy biên nhận ngày 19/7/2010. Tại bản kết luận giám định số 384/KLGĐ ngày 12/4/2018 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Phú Thọ đã kết luận chữ viết và chữ ký Lê Thị L trong giấy biên nhận ngày 19/7/2010 với chữ viết, chữ ký của chị L tại các biên bản giao nhận Tòa án đã giao các văn bản tố tụng cho chị L là do cùng một người ký.

Mặc dù các bên chỉ làm giấy biên nhận về việc bán đất diện tích 100m² với giá 130.000.000đ chứ không làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của công chứng Nhà nước hoặc chứng thực của UBND cấp có thẩm quyền. Tuy nhiên sau khi mua đất của chị L, anh S và chị Th xây dựng công trình kiên cố trên diện tích đất đó chị L không có ý kiến gì, không phải đòi và anh S chị Th cũng không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Theo quy định tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao “*Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... Và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng. Nếu bên nhận chuyển nhượng chỉ làm nhà trên một phần đất, thì Tòa án công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có nhà ở và huỷ phần hợp đồng đối với diện tích đất còn lại, buộc bên nhận chuyển nhượng giao trả phần đất đó cho bên chuyển nhượng, trừ trường hợp việc giao trả không bảo đảm mục đích sử dụng cho cả hai bên giao kết hợp đồng, đồng thời buộc các bên thanh toán cho nhau phần chênh lệch*” thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập tại “Giấy biên nhận” ngày 19/7/2010 có giá trị pháp lý ràng buộc giữa các bên.

Theo điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về điều kiện chuyển tiếp: “*Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 thì áp dụng quy định của Bộ luật này*”. Do đây là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung và hình thức của loại hợp đồng này phù hợp với Bộ luật dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử áp dụng quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.

Theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức: “*Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:*

1. *Giao dịch dân sự được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.*

2. *Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực*”

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “*Giấy biên nhận lập ngày 19/7/2010*” giữa anh Đào Văn S, chị Lê Thị Th và chị Lê Thị L tuy có vi phạm về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 134, Điều 689 của Bộ luật dân sự năm 2015 nhưng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh S, chị Th với chị L là có thật có sự chứng kiến của chị

Lê Thị Mai O là chị của chị Th, chị L. Ngoài ra, chị O cũng là người trực tiếp viết giấy biên nhận ngày 19/7/2010. Chị L đã nhận tiền. Anh S, chị Th đã xây dựng công trình kiên cố trên đất. Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên các bên ký kết có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện, nội dung, mục đích, đối tượng của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái với đạo đức xã hội. Quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng hai bên đã thực hiện xong.

Chị O có viết thêm số thửa, tờ bản đồ vào giấy biên nhận ngày 19/7/2010 nhưng việc này không làm ảnh hưởng đến nội dung việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị L với anh S, chị Th. Tòa án đã làm rõ lý do ghi tên chị Th trong giấy biên nhận, trước khi mua bán chị Th và anh S đã thống nhất việc mua bán, cả hai vợ chồng cùng đứng tên sở hữu và được sự đồng ý của chị L thì chị L mới ký vào giấy biên nhận đó.

Đối với việc chị Th, chị O cho rằng diện tích đất chị L bán cho chị Th, anh S có nguồn gốc là do ông Lê Thành Gi và bà Nguyễn Thị S cho 4 chị em gồm chị Lê Thị Th, chị Lê Thị L, chị Lê Thị Phương và chị Lê Thị Phương Loan nhưng do không làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được nên mọi người nhất trí để chị L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án đã tiến hành lấy lời khai của ông Gi, bà S, chị Th, chị O, chị Phương, chị Loan và đề nghị Phòng tài nguyên và môi trường thành phố Việt Trì cung cấp hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Lê Thị L, tiến hành xác minh tại UBND phường Minh Phương nhưng không có căn cứ chứng minh rằng diện tích đất của chị L là do ông Lê Thành Gi, bà Nguyễn Thị S cho 4 người con gồm chị Lê Thị Th, chị Lê Thị L, chị Lê Thị Phương và chị Lê Thị Phương Loan. Do vậy, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử xét thấy có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đào Văn S, chị Lê Thị Th. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “Giấy biên nhận” lập ngày 19/7/2010 giữa anh Đào Văn S, chị Lê Thị Th và chị Lê Thị L có hiệu lực pháp luật. Anh Đào Văn S, chị Lê Thị Th được quyền sử dụng diện tích đất 100m² (trong đó 50m² đất ở, 50m² đất vườn) thuộc thửa đất số 464-2, tờ bản đồ số 14, địa chỉ thửa đất khu Cao Đại, phường Minh Phương, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ đã được UBND thành phố Việt Trì cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 109828 ngày 26/01/2011 đứng tên chị Lê Thị L. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, anh Đào Văn S, chị Lê Thị Th được quyền L hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[4] Đối với chi phí giám định: Quá trình giải quyết vụ án anh Đào Văn S, chị Lê Thị Th tự nguyện chịu không đề nghị Tòa án xem xét giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết vấn đề này.

[5] Đối với chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Quá trình giải quyết vụ án anh Đào Văn S, chị Lê Thị Th tự thuê máy đo đạc và chi phí không đề nghị Tòa án xem xét giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết vấn đề này.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đào Văn S, chị Lê Thị Th được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn chị Lê Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng tại phiên tòa hôm nay anh Đào Văn S tự nguyện xin chịu án phí dân sự sơ thẩm thay cho chị L. Xét thấy đây là sự tự nguyện của anh S không trái quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Xét quan điểm và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ tại phiên tòa là có căn cứ và đúng pháp luật nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 129, Điều 500, Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Đào Văn S và chị Lê Thị Th.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy biên nhận) lập ngày 19/7/2010 giữa anh Đào Văn S và chị Lê Thị Th và chị Lê Thị L có hiệu lực pháp luật.

Anh Đào Văn S và chị Lê Thị Th được quyền sử dụng diện tích đất 100 m² (trong đó 50 m² đất ở, 50 m² đất vườn) thuộc thửa đất số 464-2, tờ bản đồ số 14, địa chỉ thửa đất khu Cao Đại, phường Minh Phương, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ đã được UBND thành phố Việt Trì cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 109828 ngày 26/01/2011 đứng tên chị Lê Thị L.

3. Sau khi án có hiệu lực pháp luật, anh Đào Văn S và chị Lê Thị Th có quyền thực hiện các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Buộc chị Lê Thị L phải có nghĩa vụ hoàn thành các thủ tục để anh Đào Văn S và chị Lê Thị Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí:

Anh Đào Văn S, chị Lê Thị Th phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Xác nhận anh Đào Văn S và chị Lê Thị Th đã nộp số tiền

300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ theo biên lai số AA/2016/0002991 ngày 08/11/2017 do ông Vũ Đình Tr nộp thay.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Tr-êng hập b/n, n ®-íc thi hụnh theo quy ®Pnh t'i §iÒu 2 LuËt thi hụnh, n d©n sù th× ng-êi ®-íc thi hụnh, n d©n sù, ng-êi ph¶i thi hụnh, n d©n sù cũ quyÒn tho¶ thuËn thi hụnh, n, quyÒn yªu cÇu thi hụnh, n hoÆc bP c-ìng chÕ thi hụnh, n theo quy ®Pnh t'i c, c §iÒu 6, 7, 7a vµ 9 LuËt thi hụnh, n d©n sù; Thêi hiÒu thi hụnh, n ®-íc thùc hiÒn t'i §iÒu 30 LuËt thi hụnh, n d©n sù.

N-i nhËn:

- VKSND tØnh, TP

phiªn toµ

- Thi hụnh, n

- §tr-ng sù,

- Lưu hữ s-, VP.

T/M héi ®ảng xĐt xõ

ThÈm ph, n - chñ to¹

Đỗ Cao Vân

