TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 224 /2023/DS-PT

Ngày 22 tháng 9 năm 2023

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 AN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: ông Hoàng Ngọc Linh

Các Thẩm phán: ông Đào Chí Keo và bà Trần Thị Thúy Hà.

- Thư ký ghi biên bản phiên toà: ông Trần Văn Dự - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: bà Lương Thị Hương – Kiểm sát viên

Ngày 16 và 22 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 203/2023/TLPT-DS, ngày 21 tháng 8 năm 2023, về việc: "*Tranh chấp hợp động chuyển nhượng quyền sử dụng đất*". Do bản án dân sự sơ thẩm số 148/2023/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện P bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 273/2023/QĐXXPT-DS ngày 21 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 264/2023/QĐ-PT ngày 08/9/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Bùi Minh A, sinh năm 1974 và bà Bùi Thị N2, sinh năm 1972. Cùng cư trú: tổ 10, ấp Hưng Mỹ, xã Phú Hưng, huyện P, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đặng Văn K, sinh năm 1978, nơi cư trú: Số 29, tổ 60B, khóm B, phường B, thành Phố L, tỉnh An Giang (Văn bản ủy quyền ngày 30/5/2022) – Có mặt.

- *Bị đơn*:

1. Bà Bùi Thị P, sinh năm 1976, nơi cư trú: Khóm Thượng 3, thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang – Vắng mặt.

2. Anh Huỳnh Minh C, sinh năm 1995 – Vắng mặt.

3. Anh Huỳnh Đức T, sinh năm 2001 – Vắng mặt.

4. Em Huỳnh Minh N, sinh năm 2008 (chưa thành niên, do bà P đại diện theo pháp luật) – Vắng mặt.

Anh C, anh T, em N cùng cư trú: Khóm Thượng 3, thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang.

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

1. Ông Trần Phú Q, sinh năm 1966 và bà Lâm Thị Thúy K1, sinh năm 1971; Cùng cùng cư trú: Số 61, đường Nguyễn Văn Linh, khóm T, thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang– Vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1968 nơi cư trú: Số 573, ấp Tân B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp – Vắng mặt.

4. Ông Trần Văn N1, sinh năm 1980 nơi cư trú: khóm Thượng 2, thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang– Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 30/5/2018, ông A, bà N2 có nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn T, bà Bùi Thị P diện tích đất 6.493m^2, đất 2L, thửa 2397, tờ bản đồ 01, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01180/QSDĐ/bC do UBND huyện P cấp ngày 05/11/2002, diện tích 6554m^2 (đến ngày 03/11/2017 đổi thành tờ bản đồ số 04) do ông T đứng tên, đất tọa lạc tại ấp Hưng Mỹ, xã Phú Hưng, giá chuyển nhượng 525.000.000 đồng. Hai bên làm hợp đồng viết tay, đưa 400.000.000 đồng và nhận đất canh tác từ khi ký giấy tay nói trên. Khi chuyển nhượng, ông T đang thế chấp vay tiền ngân hàng nên thoả thuận khi nào rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ tiến hành sang tên và đưa đủ số tiền còn lại. Ngày 18/11/2020, ông T bà P trả tiền ngân hàng và lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đưa cho bà N2, ông A giữ bản gốc để làm thủ tục sang tên và nhận đủ 125.000.000 đồng. Sau đó các bên đến Văn phòng công chứng Lục Văn Tiến để công chứng hợp đồng nhưng bên công chứng liên hệ Uỷ ban nhân dân xã Phú Hưng thì phát hiện đất bị kê biên do ông T, bà P nợ tiền N1 người nên không không công chứng được hợp đồng. Đất tranh chấp cho ông N1 thuê hết hạn năm 2022.

Nay ông A, bà N2 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/5/2018 vì các bên chuyển nhượng ngay tình. Nếu không công nhận hợp đồng thì yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, các bị đơn trả lại số tiền 525.000.000 đồng, ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Bị đơn Bùi Thị P có gửi ý kiến bằng văn bản trình bày:

Bà và ông Huỳnh Văn T là vợ chồng, có 03 đứa con tên Huỳnh Minh C, Huỳnh Đức T, Huỳnh Minh N. Ông T chết năm 2022. Khi ông T còn sống có làm giấy tay ngày 30/5/2018 chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông A, bà N2 diện tích đất 6.493m^2 với giá 525.000.000 đồng. Do giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất đang thế chấp vay ngân hàng nên thoả thuận đưa trước 400.000.000 đồng, khi nào lấy giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngân hàng ra sẽ đưa thêm 125.000.000 đồng và làm thủ tục sang tên, đã giao đất cho ông A, bà N2 từ ngày 30/5/2018. Giấy tay ngày 30/5/2018 mà bà N2, ông A cung cấp cho Toà án đúng là chữ ký tên và ghi họ tên của vợ chồng và có 02 người làm chứng ông Bùi Văn Bờ, Nguyễn Văn Hồng chứng kiến việc nhận tiền 400.000.000 đồng.

Đến ngày 18/11/2020, ông A, bà N2 đã trả đủ 125.000.000 đồng và nhận bản gốc giấy chứng nhận quyền sử đụng đất. Sau đó hai bên tiến hành đến Văn phòng Công chứng Lục Văn Tiến để thực hiện công chứng hợp đồng. Khi công chứng liên hệ với Uỷ ban nhân dân xã Phú Hưng thì phát hiện đất đã bị Chi cục Thi hành án Dân sự huyện P kê biên do ông T và bà đang nợ tiền của bản án khác. Việc chuyển nhượng diện tích đất trên là thật, đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận hợp đồng giấy tay nói trên.

Bị đơn Huỳnh Đức T vắng mặt tại các phiên họp công khai chứng cứ, hoà giải nhưng có gửi ý kiến bằng văn bản trình bày:

Anh là con ruột của ông Huỳnh Văn T, bà Bùi Thị P, cha mẹ có 03 người con gồm Huỳnh Minh C, Huỳnh Minh N và anh. Tờ giấy tay tiêu đề giấy mua bán đất ngày 30/5/2018 đúng là chữ viết, chữ ký ghi họ tên của cha và mẹ. Mẹ có nói khi cha còn sống có chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông A, bà N2 diện tích đất 6.493m^2 với giá 525.000.000 đồng. Cha mẹ đã giao đất cho ông A, bà N2 từ ngày ký giấy tay đến nay và nhận đủ tiền chuyển nhượng. Anh đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng nói trên, yêu cầu Toà án không mời nữa và yêu cầu được vắng mặt đến khi kết thúc vụ án.

Bị đơn anh Huỳnh Minh C đã được Tòa án đã triệu tập hợp lệ để tham gia phiên họp kiểm tra giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử nhưng vắng mặt không rõ lý do, không ghi nhận được ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Phú Q, bà Lâm Thuý K1 trình bày (Tại bản tự khai ngày 06/02/2023): Vợ chồng bà là người được thi hành án theo bản án, quyết định có hiệu lực của Toà án, không có ý kiến đối với việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Ngọc H trình bày (Tại bản tự khai ngày 22/12/2022): Bà là người được thi hành án theo bản án, quyết định có hiệu lực của Toà án, không có ý kiến đối với việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn, yêu cầu được vắng mặt đến khi kết thúc vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Văn N1 trình bày (Tại biên bản ghi lời khai ngày 17/11/2022): Ông là người thuê diện tích đất 6.493m^2 của vợ chồng bà N2, ông A từ năm 2022 đến nay, thuê để trồng lúa nếp với giá 3.200.000 đồng/1công x 5 công = 16.000.000 đồng, không làm giấy tờ, sẽ tự

thoả thuận với ông A, bà N2, không tranh chấp trong vụ án này, yêu cầu được vắng mặt đến khi kết thúc vụ án.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện P có văn bản trình bày: Do ông T, bà P không tự nguyện thi hành án nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện P kê biên tài sản quyền sử dụng đất nói trên của ông T để thi hành quyết định công nhận sự thoả thuận của Tòa án huyện P về nghĩa vụ trả tiền của ông T, bà P đối với bà H, bà K1, ông Q. Sau khi Tòa án thụ lý vụ án này, Chi cục Thi hành án đã ra quyết định hoãn thi hành án, nếu bản án của Toà có hiệu lực pháp luật thì Chấp hành viên sẽ xử lý theo quyết định của Toà án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 148/2023/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện P đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147; Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ điểm c khoản 1, khoản 2 Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, khoản 8 Điều 320, khoản 2 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 167, điểm c, khoản 1, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 1, 3 Điều 26 và khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Minh A, bà Bùi Thị N2 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Huỳnh Văn T, bà Bùi Thị P.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy tay ngày 30/5/2018 giữa ông Bùi Minh A, bà Bùi Thị N2 với ông Huỳnh Văn T, bà Bùi Thị P là vô hiệu.

Buộc ông Bùi Minh A, bà Bùi Thị N2 giao trả lại diện tích 6.493m^2, loại đất 2L, thuộc thửa 2397, tờ bản đồ 04 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01180/QSDĐ/bC do Uỷ ban nhân dân huyện P cấp ngày 05/11/2002 cho bà Bùi Thị P, anh Huỳnh Minh C, anh Huỳnh Đức T và Huỳnh Minh N (theo hệ thống bản đồ chính quy thuộc thửa số 30, tờ bản đồ số 42) tại các điểm 1,2,3,4,5,6,7,8 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh P lập ngày 26/8/2022.

(Sơ đồ hiện trạng khu đất của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh P lấp ngày 26/8/2022 là một phần của bản án sơ thẩm).

Buộc ông Bùi Minh A, bà Bùi Thị N2 phải trả lại cho bà Bùi Thị P, anh Huỳnh Minh C, anh Huỳnh Đức T và Huỳnh Minh N bản gốc Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số 01180/QSDĐ/bC do Uỷ ban nhân dân huyện P cấp ngày 05/11/2002.

Buộc bà Bùi Thị P, anh Huỳnh Minh C, anh Huỳnh Đức T và Huỳnh Minh N phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Bùi Minh A, bà Bùi Thị N2 số tiền 525.000.000 đồng (năm trăm hai mươi lăm triệu đồng) (trong phạm vi di sản do ông T để lại).

Kể từ ngày ông A, bà N2 có đơn yêu cầu thi hành án mà bà P, anh C, anh T và anh N chậm thực hiện nghĩa vụ trả khoản tiền nói trên, thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự đối với khoản tiền nói trên tương ứng với thời gian chậm trả.

[2] Về chi phí tố tụng:

Ông Bùi Minh A, bà Bùi Thị N2 phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá là 2.000.000 đồng, đã nộp xong.

Ngày 13/7/2023, nguyên đơn Bùi Minh A và Bùi Thị N2 có đơn kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/5/2018 giữa ông Bùi Minh A, bà Bùi Thị N2 với ông Huỳnh Văn T, bà Bùi Thị P đối với diện tích 6.493m^2, loại đất 2L, thuộc thửa 2397, tờ bản đồ 04 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01180/QSDĐ/bC do Uỷ ban nhân dân huyện P cấp ngày 05/11/2002 cho Huỳnh Văn T.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đề nghị HĐXX áp dụng Theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Nghị Quyết 02 ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán TAND Tối cao và Án lệ để công nhận hợp đồng chuyển nhượng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tham gia phiên tòa phát biểu:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật.

Nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/5/2018 giữa ông A, bà N2 với ông T, bà P chỉ làm giấy tay không được công chứng, chứng thực và chưa được đăng ký tại cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền theo quy định khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai; khoản 2 Điều 117, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 và diện tích đất tranh chấp đã bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong toả tài sản ngày 09/12/2020 và cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất ngày 28/01/2021 nên bị vô hiệu.

Mặc dù, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/5/2018 giữa ông A, bà N2 với ông T, bà P chỉ làm giấy tay nhưng các bên đã hoàn thành xong nghĩa vụ giao tiền và nhận đất với nhau. Theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Nghị Quyết 02 ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao thì phải công nhận hợp đồng. Cụ thể; điểm b2, tiểu mục 2, mục II

Nghị Quyết 02 ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao quy định " *Nếu bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất; bên chuyển nhượng đã giao toàn bộ diện tích đất, thì Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất đó*" và tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định "*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*". Ngoài ra, Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp và Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất đều có sau giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A, bà N2 với ông T, bà P.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/5/2018 giữa ông A, bà N2 với ông T, bà P vô hiệu là gây ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn và không đúng với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Bởi các lẽ trên, Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, phúc xử: Chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Minh A, bà Bùi Thị N2; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 148/2023/DS-ST ngày 30/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện P. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Minh A, bà Bùi Thị N2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy tay ngày 30/5/2018 giữa ông Bùi Minh A, bà Bùi Thị N2 với ông Huỳnh Văn T, bà Bùi Thị P. Ông Bùi Minh A, bà Bùi Thị N2 được quyền quản lý, sử dụng diện tích 6.493m^2 tại các điểm 1,2,3,4,5,6,7,8 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất của Văn phòng đăng ký đất đai- chi nhánh P lập ngày 26/8/2022. Ông Bùi Minh A, bà Bùi Thị N2, bà Bùi Thị P, anh Huỳnh Minh C, anh Huỳnh Đức T và Huỳnh Minh N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. ng Bùi Minh A, bà Bùi Thị N2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên; sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền xét xử như nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm là hoàn toàn đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về quyền kháng cáo và thời hạn kháng cáo: Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện P tuyên ngày 30/6/2023, đến ngày 13/7/2023 nguyên đơn Bùi Minh A và Bùi Thị N2 kháng cáo bản án. Xét thời hạn kháng cáo, người có

quyền kháng cáo đã đảm bảo theo đúng qui định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Việc nguyên đơn cho rằng cần đưa Chi cục Thi hành án huyện P vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không cần thiết, bởi lẽ: đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các đương sự không yêu cầu xem xét tính hợp pháp của quyết định cưỡng chế, kê biên của cơ quan Thi hành án nên khi Tòa án tuyên về tính hiệu lực hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất thì cơ quan Thi hành án sẽ căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để điều chỉnh hay không điều chỉnh nội dung quyết định phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo

[2.1]. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/5/2018 giữa nguyên đơn và và bị đơn đối với diện tích đất 6.493m^2, đất 2L, thửa 2397, tờ bản đồ 01, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01180/QSDĐ/bC do UBND huyện P cấp ngày 05/11/2002 được viết giấy tay có tiêu đề "Giấy mua bán đất" nhưng không thực hiện công chứng theo quy định mặc dù giao nhận đất ngay sau khi giao kết đã đã vi phạm về hình thức của hợp đồng được quy định tại điểm a, khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai và Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về điều kiện chuyển nhượng: Các bên cùng xác định diện tích đất chuyển nhương trên đang thế chấp tại TMCP Ngoại Thương Việt Nam – chi nhánh Châu Đốc – phòng giao dịch Tân Châu và việc chuyển nhượng này không có sự đồng ý của Ngân hàng.

Theo quy định tại khoản 8 Điều 320 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về nghĩa vụ của bên thế chấp như sau: "*Không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 321 của Bộ luật này*". Điều này thể hiện giao dịch giữa ông A, bà với ông T, bà P đã vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/5/2018 vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự.

Ngày 18/11/2020, ông T, bà P thanh toán xong hợp đồng vay Ngân hàng và được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh P xoá đăng ký thế chấp, đồng thời ông T bà P đã nhận thêm 125.000.000 đồng. Lẽ ra ngay sau khi xóa thế chấp thì các bên phải tiến hành làm thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất ngay theo quy định, bởi lẽ các đây là loại tài sản pháp luật bắt buộc phải đăng ký và nó chỉ có giá trị pháp lý khi đã thực hiện đúng các thủ tục do pháp luật quy định, vì tại thời điểm này điều kiện để thực hiện đăng ký biến động quyền sử dụng đất giữa các đương sự đã thỏa mãn quy định về pháp luật.

Ngoài ra Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "*Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật Đất đai*"; đồng thời theo khoản 7 Điều 95 Luật đất đai 2013 quy định *"Việc*

đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính".

Như vậy, mặc dù các đương sự đã thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng từ 30/5/2018, đến ngày 18/11/2020 các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán và đã nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa làm thủ tục đăng ký theo quy định. Đối chiếu quy định của pháp luật trên thì việc chuyển nhượng giữa các bên vẫn chưa có hiệu lực pháp luật.

Đến ngày 09/12/2020, Tòa án nhân dân huyện P có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 18/2020/QĐ-BPKCTT nội dung *"Phong tỏa tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 6554m^2, thuộc tờ bản đồ số 01, thửa đất 2397, mục đích sử dụng: 2L được UBND huyện P, tỉnh An Giang cấp ngày 05/11/2002 cho vợ chồng ông Huỳnh Văn T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01180/bC. Đất tọa lạc tại xã Phú Hưng, huyện P, tỉnh An Giang"* (BL 84).

Ngày 28/01/2021, Chi cục Thi hành huyện P có Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất số 28/QĐ-CCTHADS nội dung *"Cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất của: bà Bùi Thị P và ông Huỳnh, địa chỉ: ấp Thượng 3, thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang.*

Tài sản kê biên gồm:

Diện tích 6554m^2 đất nông nghiệp, thửa số 2397, tờ bản đồ số 01 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01180/bC, cấp ngày 05/11/2002 đất tọa lạc tại xã Phú Hưng, huyện P, tỉnh An Giang..." (BL 83).

Như vậy đến khi các đương sự thực hiện đăng ký biến động đất đai thì diện tích đất mà đương sự đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng không thỏa mãn về điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai 2013.

Từ những nhận định trên cho thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy tay ngày 30/5/2018 giữa ông Bùi Minh A, bà Bùi Thị N2 với ông Huỳnh Văn T, bà Bùi Thị P vô hiệu là có căn cứ.

Mặc dù tại phiên tòa, người kháng cáo cũng như đại diện Viện kiểm sát có đề nghị áp dụng điểm b2, tiểu mục 2, mục II Nghị Quyết 02 ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 cũng như Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp và Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất đều có sau giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A, bà N2 với ông T, bà P để công nhận hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên như đã nhận định trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy tay ngày 30/5/2018 giữa ông Bùi Minh A, bà Bùi Thị N2 với ông Huỳnh Văn T, bà Bùi Thị P là vô hiệu do vi phạm điều cấm pháp luật ngay từ khi giao kết; đồng thời ngay sau khi các bên đủ điều kiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng (sau khi

xóa thế chấp 18/11/2020) cho đến khi có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án và Quyết định cưỡng chế kê biên tài sản của cơ quan Thi hành án dân sự thì các bên không lập hợp đồng băng văn bản mới (mặc dù đương sự trình bày có đến Văn phòng Công chứng Lục Văn Tiến để ký hợp đồng nhưng không cung cấp được chứng cứ thể hiện về thời gian lập hợp đồng tại Văn phòng công chứng) nên cũng không đủ điều kiện để áp dụng quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015; đồng thời quy định tại điểm b2, tiểu mục 2, mục II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP chỉ áp dụng đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập trước ngày 01/7/1980 (ngày Hội đồng Chính phủ nay là Chính phủ ban hành Quyết định số 201/CP về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước) mà sau ngày 15/10/1993 mới phát sinh tranh chấp. Do đó đề nghị này không được HĐXX chấp nhận.

[2.2] Xử lý hợp đồng vô hiệu.

Nguyên đơn đang quản lý, sử dụng diện tích đất 6.493m^2 kèm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01180/QSDĐ/bC và bị đơn đã nhận đủ 525.000.000đồng.

Điều 131 có quy định *"Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên sẽ khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận"*.

Do đó ông A, bà N2 phải có nghĩa vụ trả lại cho bà P và người thừa kế của ông T diện tích đất 6.493m^2 kèm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01180/QSDĐ/bC đồng thời bà P và người thừa kế của ông T phải trả cho ông A, bà N2 525.000.000đồng.

Nguyên đơn là người kháng cáo nhưng không đưa ra được bất cứ chứng cứ nào để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên HĐXX không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo mà cần giữ nguyên bản án sơ thẩm mà Tòa án nhân dân huyện P đã xét xử.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

+ Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

+ Khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Phúc xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Minh A, Bùi Thị N2.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 148/2023/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện P.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Minh A, bà Bùi Thị N2 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Huỳnh Văn T, bà Bùi Thị P.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy tay ngày 30/5/2018 giữa ông Bùi Minh A, bà Bùi Thị N2 với ông Huỳnh Văn T, bà Bùi Thị P là vô hiệu.

Buộc ông Bùi Minh A, bà Bùi Thị N2 giao trả lại diện tích 6.493m^2, loại đất 2L, thuộc thửa 2397, tờ bản đồ 04 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01180/QSDĐ/bC do Uỷ ban nhân dân huyện P cấp ngày 05/11/2002 cho bà Bùi Thị P, anh Huỳnh Minh C, anh Huỳnh Đức T và Huỳnh Minh N (theo hệ thống bản đồ chính quy thuộc thửa số 30, tờ bản đồ số 42) tại các điểm 1,2,3,4,5,6,7,8 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh P lập ngày 26/8/2022.

(Sơ đồ hiện trạng khu đất của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh P lấp ngày 26/8/2022 là một phần của bản án sơ thẩm).

Buộc ông Bùi Minh A, bà Bùi Thị N2 phải trả lại cho bà Bùi Thị P, anh Huỳnh Minh C, anh Huỳnh Đức T và Huỳnh Minh N bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01180/QSDĐ/bC do Uỷ ban nhân dân huyện P cấp ngày 05/11/2002.

Buộc bà Bùi Thị P, anh Huỳnh Minh C, anh Huỳnh Đức T và Huỳnh Minh N phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Bùi Minh A, bà Bùi Thị N2 số tiền 525.000.000 đồng (năm trăm hai mươi lăm triệu đồng) (trong phạm vi di sản do ông T để lại).

Kể từ ngày ông A, bà N2 có đơn yêu cầu thi hành án mà bà P, anh C, anh T và anh N chậm thực hiện nghĩa vụ trả khoản tiền nói trên, thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự đối với khoản tiền nói trên tương ứng với thời gian chậm trả.

- Về án phí phúc thẩm: Ông A, bà N2 mỗi người phải chịu 300.000đồng án phí phúc thẩm được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0006349 và 0006350 cùng ngày 13/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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, Điều 7 và Điều 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.

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

Hoàng Ngọc Linh

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Cục THADS tỉnh An Giang;
- TAND huyện P;
- VKSND huyện P;
- Chi cục THADS huyện P;
- Các đương sự (để thi hành);
- Phòng KTNV&THA; Văn phòng;
- Lưu hồ sơ;