TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 08/2023/DS-PT
Ngày 6-2-2023
V/v "*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu thực hiện hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có**:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Lê Đình Nam
Các Thẩm phán: Ông Giáp Bá Dự
Ông Lưu Anh Tuấn

- **Thư ký phiên toà**: Ông Nguyễn Thành Long - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai**: Ông Đoàn Thanh Lương - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 6 tháng 2 năm 2023, tại Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 68/2022/TLPT-DS ngày 7 tháng 10 năm 2022 về *"Tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà, quyền sử dụng đất và yêu cầu thực hiện hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất";*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Kr, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 68/2022/QĐ-PT ngày 30 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Võ Tuấn A và bà Đỗ Thị M; địa chỉ: Tổ dân phố 4, thị trấn P, huyện Kr, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Võ Quang Tr; địa chỉ: Tổ dân phố 4, thị trấn P, huyện Kr, tỉnh Gia Lai *(theo giấy ủy quyền được Ủy ban nhân dân thị trấn Phú Túc, huyện Kr chứng thực số 141, quyển số 01/2022-SCT/CK, ĐC ngày 28-3-2022)*. Có mặt.

Bị đơn: Ông Phan Công H và bà Trần Thị H; địa chỉ: Tổ dân phố 4, thị trấn P, huyện Kr, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Đinh Viết D; địa chỉ: Tổ 4, phường Hội Phú, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai *(theo giấy ủy quyền được Ủy ban nhân dân thị trấn Phú Túc, huyện Kr chứng thực số 1495, quyển số 01/2022-SCT/CK, ĐC ngày 16-12-2022)*. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Phan Công Tấn Ph; địa chỉ: Tổ dân phố 4, thị trấn P, huyện Kr, tỉnh Gia Lai.

4. Người kháng cáo: Bị đơn là ông Phan Công H và bà Trần Thị H;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn là ông Võ Tuấn A và bà Đỗ Thị M trình bày:

Ngày 12-11-2020, ông Phan Công H và bà Trần Thị H lập *Giấy chuyển nhượng nhà và đất* (Giấy này chỉ được đánh máy và hai bên ký nhận vào chứ chưa có công chứng theo quy định pháp luật) tại số 27 đường Thanh Niên, thị trấn Phú Túc, huyện Kr thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 649250 do bà Trần Thị H đứng tên với diện tích 119,0 m^2 thuộc thửa số 342, tờ bản đồ số 25A cho ông bà. Nhà và đất có tứ cận là: Phía Đông giáp đường Thanh Niên; phía Tây giáp nhà ông Châu, bà Hồng; phía Nam giáp nhà ông An, bà Lợi. Phía Bắc giáp hẻm đường Hùng Vương. Giá chuyển nhượng nhà và đất này là 5.000.000.000 đồng.

Khi lập *Giấy chuyển nhượng nhà và đất* ngày 12-11-2020*,* thì ông bà đã giao đủ số tiền 5.000.000.000 đồng cho ông H, bà H nhưng chưa đi công chứng, chứng thực được hợp đồng vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông H, bà H đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Á Châu chi nhánh Ayun Pa, nên ông bà chỉ lập giấy này để hai bên ký vào và ông bà đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho ông H, bà H lấy tiền trả tiền nợ vay tại Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ngôi nhà này để có đủ hồ sơ về làm thủ tục sang tên cho ông bà. Trước đó, ông H, bà H có nợ ông bà 1.750.000.000 đồng nợ gốc. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất thì các bên thống nhất số tiền nợ gốc này và lãi suất là 2.000.000.000 đồng và có giao thêm 3.000.000.000 đồng. Như vậy ông H, bà H đã nhận đủ số tiền 5.000.000.000 đồng rồi mới ký vào giấy chuyển nhượng nhà và đất cho ông bà ngày 12-11-2020.

Sau khi ông H, bà H lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này và đã đưa cho ông bà để làm thủ tục, giấy tờ chuyển nhượng theo đúng quy định pháp luật. Nhưng khi ông bà lập hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu của Nhà nước quy định thì ông H, bà H không chịu ký vào hợp đồng này để làm hồ sơ sang tên. Ông bà đã cho ông H, bà H thời gian dài nhưng ông H, bà H vẫn không ký vào hồ sơ sang nhượng, cũng như không giao nhà và đất đã chuyển nhượng cho ông bà.

Ông bà đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà, quyền sử dụng đất giữa ông bà và ông H, bà H; đồng thời buộc vợ chồng ông Phan Công H và bà Trần Thị H phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà để vợ chồng ông bà có đủ hồ sơ sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông bà như giấy chuyển nhượng nhà và đất mà 02 bên đã ký ngày 12-11-2020.

2. Bị đơn ông Phan Công H, bà Trần Thị H và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Đinh Viết D trình bày:

Vào ngày 2-11-2020, ông A, bà M có đến nhà bị đơn là ông H, bà H hỏi mua nhà. Hai bên trao đổi và đã thống nhất giá bán nhà là 5.000.000.000 đồng. Trước đó, bị đơn mượn của ông A bà M 1.650.000.000 đồng. Ông A, bà M đã đồng ý đưa thêm 3.350.000.000 đồng là đủ 5.000.000.000 đồng.

Đến ngày 12-11-2020, ông A, bà M đã soạn sẵn *Giấy chuyển nhượng nhà*

và đất bắt bị đơn ký sang nhượng, trong khi bị đơn chưa nhận tiền, nhưng ông A, bà M nói hôm nay được ngày hai cháu (ông H, bà H) ký giấy cho cậu mợ để sang tuần cậu mợ đem tiền lên trả vào ngân hàng, hơn nữa, ông A, bà M là thông gia, nên bị đơn tin tưởng, coi ông bà như cha mẹ nên đã ký giấy.

Đến ngày 16-11-2020, cha con ông A cùng bị đơn lên Ngân hàng ACB chi nhánh thị xã Ayun Pa và con ông A là chị Võ Thị Thúy Oanh tự nộp 2.900.000.000 đồng và đưa cho bị đơn 100.000.000 đồng để đóng lãi, còn lại 350.000.000 đồng sẽ đưa sau. Bị đơn đã rút giấy tờ nhà và giao cho ông A tại Ngân hàng ACB, còn ký giấy công chứng bị đơn chưa ký vì ông A bà M chưa giao đủ tiền. Ông A bà M đồng ý cho bị đơn ở lại ngôi nhà.

Đến ngày 1-11-2021, ông A đến nhà bắt bị đơn ký giấy ra công chứng để sang tên. Bị đơn không đồng ý ký vì chưa nhận đủ tiền. Nay ông bà Anh Mẫn yêu cầu bị đơn phải ký hợp đồng chuyển nhượng để hợp thức hóa đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bị đơn không đồng ý và yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất ký ngày 12-11-2020 vô hiệu.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Phan Công Tấn Ph trình bày:

Nhà và đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 649250 ngày 6-1-2003 đứng tên hộ gia đình bà Trần Thị H. Anh xác định tài sản này là tài sản chung của hộ gia đình anh. Nay ông Võ Tuấn A và bà Đỗ Thị M kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất là trái pháp luật.

Anh yêu cầu Tòa án tuyên bố giấy chuyển nhượng nhà và đất là vô hiệu. Về giải quyết hậu quả việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu đây là lỗi tổng hợp nên các nên đều phải gánh chịu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Kr, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Áp dụng các Điều 116, 117, 119, 129, 274, 275, 276, 398, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự; Điều 95, 166, 167, 188 của Luật đất đai.

Tuyên xử:

Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất được xác lập giữa vợ chồng ông Võ Tuấn A, bà Đỗ Thị M và vợ chồng ông Phan Công H, bà Trần Thị H tại "Giấy chuyển nhượng nhà và đất" lập ngày 12-11-2020 đối với quyền sử dụng 119 m^2 đất thuộc thửa đất 342, tờ bản đồ số 25A, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 649250 do UBND huyện Kr cấp ngày 6-1-2003 ghi tên người sử dụng đất là hộ bà Trần Thị H.

Buộc ông Phan Công H và bà Trần Thị H tiếp tục có nghĩa vụ liên đới thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất cho ông Võ Tuấn A và bà Đỗ Thị M theo "Giấy chuyển nhượng nhà và đất" lập ngày 12-11-2020, đối với diện tích quyền sử dụng đất có tứ cận: Phía Đông giáp diện tích đất nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 649250 và đường Thanh Niên dài 7,2m; Phía Tây giáp thửa đất số 171 dài 7,2m; Phía Nam giáp thửa đất số 173 dài 17m và phía Bắc giáp đường hẻm dài 17m.

Tài sản trên đất: 01 (Một) căn nhà cấp 3, hai tầng, diện tích xây dựng 119m^2.

Thuộc thửa đất số 342, tờ bản đồ số 25A thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 649250 do Ủy ban nhân dân huyện Kr cấp ngày 06/4/2003 cho hộ bà Trần Thị H. Tại số 27, đường Thanh Niên, thị trấn Phú Túc, huyện Kr, tỉnh Gia Lai *(theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13-4-2022*).

Ông Võ Tuấn A và bà Đỗ Thị M có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đã nhận chuyển nhượng.

Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Phan Công H, bà Trần Thị H đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất đã ký ngày 12-11-2020 giữa ông Võ Tuấn A, bà Đỗ Thị M và ông Phan Công H, bà Trần Thị H vô hiệu.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản và tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 20-9-2022, ông Phan Công H, bà Trần Thị H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố *"Giấy sang nhượng nhà và đất"* vô hiệu do và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ yêu cầu khởi kiện;
- Bị đơn giữ kháng cáo;
- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.
- Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo; giữ nguyên bản án sơ thẩm, buộc người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó.

Hồ sơ vụ án thể hiện, bị đơn không có yêu cầu phản tố và Tòa án cấp sơ thẩm cũng không thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, việc bị đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất được lập dưới hình thức "***Giấy chuyển nhượng nhà và đất***" đề ngày 12-11-2020 vô hiệu chỉ là ý kiến phản đối của bị đơn, không phải yêu cầu phản tố.

Do đó, tại bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định *"Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Phan Công H, bà Trần Thị H đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất đã ký ngày 12/11/2020 giữa ông Võ Tuấn A, bà Đỗ Thị M và ông Phan Công H, bà Trần Thị H vô hiệu"*, là vi phạm quy định đã viện dẫn trên, tuy nhiên vi phạm này là không nghiêm trọng, không ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm nêu ra để Tòa án cấp sơ thẩm xem xét rút kinh nghiệm trong việc xem xét, đánh giá ý kiến của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn là ông Võ Tuấn A, bà Đỗ Thị M khởi kiện và trình bày ngày 12-11-2020, bị đơn là ông Phan Công H, bà Trần Thị H lập "***Giấy chuyển nhượng nhà và đất***" để chuyển nhượng cho nguyên đơn quyền sử dụng 119 m^2 đất tại số 27 đường Thanh Niên, thị trấn Phú Túc *(tứ cận phía Đông giáp đường Thanh Niên; phía Tây giáp nhà ông Châu, bà Hồng; phía Nam giáp nhà ông An, bà Lợi; phía Bắc giáp hẻm đường Hùng Vương)* thuộc thửa đất 342, tờ bản đồ số 25A, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 649250 do Ủy ban nhân dân huyện Kr cấp ngày 6-1-2003, tài sản gắn liền với đất là nhà cấp 3, 2 tầng, diện tích xây dựng 119 m^2 với giá 5.000.000.000 đồng; nguyên đơn đã thanh toán đủ 5.000.000.000 đồng cho bị đơn thông qua cấn trừ 2.000.000.000 đồng nợ gốc và lãi của các khoản vay mà bị đơn đã vay từ năm 2014 đến 2016, trả khoản vay 2.900.000.000 đồng của bị đơn tại Ngân hàng ACB - Phòng giao dịch Ayun Pa, tỉnh Gia Lai và trả 100.000.000 đồng tiền mặt cho bị đơn; tuy nhiên sau khi nhận đủ tiền, bị đơn không thực hiện các thủ tục theo quy định để sang tên tài sản trên cho nguyên đơn; Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất được lập dưới hình thức "***Giấy chuyển nhượng nhà và đất***" đề 12-11-2020, đồng thời, buộc bị đơn thực hiện các thỏa thuận của hợp đồng nêu trên để nguyên đơn sang tên tài sản theo quy định của pháp luật.

Để chứng minh, nguyên đơn giao nộp cho Tòa án chứng cứ là văn bản có tiêu đề "***Giấy chuyển nhượng nhà và đất***" đề ngày 12-11-2020 *(bút lục số 10)*; *"GIẤY NỘP TIỀN"* số giao dịch 49, 50 đề ngày 16-11-2020 tại Ngân hàng ACB - Phòng giao dịch Ayun Pa, tỉnh Gia Lai *(bút lục số 30, 31)*; các Giấy vay tiền đề ngày 26-8-2014, 30-12-2015, 7-2-2016, 26-4-2016, 7-11-2016, *(các bút lục từ 36-40)*;

Bị đơn là ông Phan Công H, bà Trần Thị H thừa nhận ngày 12-11-2020, họ lập hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất dưới hình thức "***Giấy chuyển nhượng nhà và đất***" để chuyển nhượng nhà, đất tại 27 đường Thanh Niên, thị trấn Phú Túc cho nguyên đơn, nhưng do nguyên đơn không thanh toán đầy đủ 5.000.000.000 đồng tiền chuyển nhượng như đã thỏa thuận *(còn thiếu 350.000.000 đồng)*, nên hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất được lập dưới hình thức "***Giấy chuyển nhượng nhà và đất***" đề ngày 12-11-2020 là vô hiệu, họ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Phan Công Tấn Ph cho rằng nhà và đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 649250 ngày 6-1-2003 là tài sản chung của hộ gia đình bà Trần Thị H mà anh là thành viên, nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất là trái pháp luật, anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện:

- Quyền sử dụng 119 m^2 đất tại số 27 đường Thanh Niên, thị trấn Phú Túc thuộc thửa đất 342, tờ bản đồ số 25A có nguồn gốc do bà Trần Thị H trúng đấu giá khi UBND huyện Kr tổ chức bán đấu giá đất đường bờ hồ thị trấn Phú Túc; những nội dung thể hiện tại Biên bản đấu giá đất do Hội đồng đấu giá đất UBND huyện Kr lập ngày 15-10-1997; Quyết định số 639/QĐ-UB/GĐ ngày 29-

12-1998 của UBND tỉnh Gia Lai v/v giao đất cho bà Trần Thị H xây dựng nhà ở; Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đề ngày 2-11-2002 ghi tên "Trần Thị H"; Biên lai thu tiền số 003928 ngày 17-10-1997; Biên lai thu tiền số 003932 ngày 17-11-1997… có trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Trần Thị H cho thấy mặc dù Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 649250 do Ủy ban nhân dân huyện Kr cấp ngày 6-1-2003 ghi tên người sử dụng đất là hộ bà Trần Thị H, nhưng thực tế đây là tài sản của vợ chồng ông H, bà H mà không phải tài sản chung của hộ gia đình. Vì vậy, ngày 12-11-2020, bà H, ông H lập hợp đồng để chuyển nhượng tài sản nêu trên mà không có ý kiến của anh Phát là phù hợp với quy định về quyền sở hữu tài sản của Bộ luật dân sự và quyền của chủ sử dụng đất của Luật đất đai; ý kiến của anh Phát cho rằng tài sản trên là tài sản chung của hộ gia đình là không có cơ sở.

- Tham gia tố tụng, bị đơn không phản đối các tài liệu, chứng cứ là *"GIẤY NỘP TIỀN"* số giao dịch 49, 50 đề ngày 16-11-2020 tại Ngân hàng ACB - Phòng giao dịch Ayun Pa, tỉnh Gia Lai *(bút lục số 30, 31)*; các Giấy vay tiền đề ngày 26-8-2014, 30-12-2015, 7-2-2016, 26-4-2016, 7-11-2016, *(các bút lục từ 36-40)* do nguyên đơn giao nộp; ngoài ra tại biên bản hò giải ngày 3-3-2022 *(bút lục số 62-63)* bị đơn thừa nhận đã nhận đủ 3.000.000.000 đồng của nguyên đơn; do đó việc bị đơn cho rằng nguyên đơn mới chỉ thanh toán 4.650.000.000 đồng trong tổng 5.000.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đã thỏa thuận cũng là không phù hợp với nội dung thể hiện tại các bút lục nêu trên; nội dung tại các bút lục này cho thấy thể hiện nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn 4.750.000.000 đồng, nên giả sử việc bị đơn cho rằng nguyên đơn thanh toán không đầy đủ thì số tiền còn thiếu cũng không thể là con số 350.000.000 đồng như bị đơn đã trình bày. Trong khi đó, theo nội dung tại có tại "***Giấy chuyển nhượng nhà và đất***" đề ngày 12-11-2020, thì chính bị đơn cũng xác nhận đã nhận đủ 5.000.000.000 đồng của nguyên đơn, bị đơn không xuất trình được tài liệu, chứng cứ để chứng minh giữa hai bên có thỏa thuận nào khác về việc ông A, bà M còn nợ lại 350.000.000 đồng; cũng không chứng minh được mình không tự nguyện lập, ký và xác nhận hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Do đó, ý kiến của bị đơn về việc nguyên đơn chưa thanh toán đủ 5.000.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất cũng là không có sơ sở.

Các tình tiết, sự kiện và đánh giá trên cho thấy, thực tế bên mua là ông A bà M đã thanh toán 100% giá trị của hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất tại 27 đường Thanh Niên, thị trấn Phú Túc cho bên bán là ông H, bà H.

Khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự 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*".

Do nhà, đất tại 27 đường Thanh Niên, thị trấn Phú Túc có đủ điều kiện chuyển nhượng, nên việc ông H, bà H chuyển nhượng cho ông A bà M bằng "***Giấy chuyển nhượng nhà và đất***" đề ngày 12-11-2020 *(bút lục số 10)* là đúng pháp luật, tuy không tuân thủ điều kiện có hiệu lực về hình thức của hợp đồng,

nhưng đối chiếu với quy định đã viện dẫn trên, thì giao dịch đó là đủ điều kiện để công nhận.

Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng "***Giấy chuyển nhượng nhà và đất***" đề ngày 12-11-2020, là có cơ sở.

Do giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng "***Giấy chuyển nhượng nhà và đất***" đề ngày 12-11-2020 có hiệu lực, nên việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn thực hiện các thỏa thuận tại hợp đồng để sang tên và giao tài sản cho nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Từ các nhận định và đánh giá trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ mà đương sự đã xuất trình trong quá trình giải quyết vụ án và quy định của pháp luật, nên kháng cáo của bị đơn cho rằng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng "***Giấy chuyển nhượng nhà và đất***" đề ngày 12-11-2020 vô hiệu là không có căn cứ.

[2.3] Tại "***Giấy chuyển nhượng nhà và đất***" đề ngày 12-11-2020, các bên không thỏa thuận cụ thể về diện tích thửa đất chuyển nhượng, tài sản gắn liền với đất, số thửa đất, số tờ bản đồ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng có ghi rõ tứ cận thửa đất là *phía Đông giáp đường Thanh Niên; phía Tây giáp nhà ông Châu, bà Hồng; phía Nam giáp nhà ông An, bà Lợi; phía Bắc giáp hẻm đường Hùng Vương.*

Tại Đơn khởi kiện *(bút lục số 01)*, nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng thửa đất có diện tích 119 m^2 có ranh giới được xác định bởi tứ cận *phía Đông giáp đường Thanh Niên; phía Tây giáp nhà ông Châu, bà Hồng; phía Nam giáp nhà ông An, bà Lợi; phía Bắc giáp hẻm đường Hùng Vương;*

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13-4-2022, những người xem xét thẩm định tại chỗ đã xác định thửa đất có tứ cận như nguyên đơn đã nêu tại đơn khởi kiện và tại "***Giấy chuyển nhượng nhà và đất***" đề ngày 12-11-2020, là thửa đất số 342, tờ bản đồ số 25A, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 649250 do Ủy ban nhân dân huyện Kr cấp ngày 6-1-2003; tài sản gắn liền với đất là nhà cấp 3, 2 tầng, diện tích xây dựng 119 m^2.

Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý, xét xử và quyết định công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất được xác định bởi tứ cận *phía Đông giáp đường Thanh Niên; phía Tây giáp nhà ông Châu, bà Hồng; phía Nam giáp nhà ông An, bà Lợi; phía Bắc giáp hẻm đường Hùng Vương* là phù hợp với tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và thực tế khách quan.

Do đó, nội dung kháng cáo của bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm về nội dung, không xác định việc chuyển nhượng thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nào, biến cái không thỏa thuận thành cái đã thỏa thuận, chỉ định các bên chuyển nhượng thửa đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 649250, là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.4] Đối với kháng cáo liên quan đến mục đích mà Tòa án tiến hành việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Tham gia tố tụng nguyên đơn có đơn yêu cầu Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Bị đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất được lập dưới hình thức "***Giấy chuyển nhượng nhà và đất***" đề ngày 12-11-2020 vô hiệu;

Ngươi có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo hướng các bên đều có lỗi và phải gánh chịu hậu quả như nhau.

Như vậy, việc Tòa án tiến hành việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là cần thiết cho việc giải quyết vụ án và kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả định giá tài sản là cơ sở cho việc xem xét, giải quyết ý kiến của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2.5] Về kháng cáo cho rằng bản án sơ thẩm đã quyết định *"Ông Võ Tuấn A và bà Đỗ Thị M có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đã nhận chuyển nhượng"* là trái pháp luật, không xác định Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Khoản 4 Điều 95 của Luật Đất đai quy định người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện đăng ký biến động khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản.

Như đã nhận định tại mục [2.1] [2.2], Tòa án cấp sơ thẩm xác định giữa nguyên đơn với bị đơn có giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và giao dịch này được công nhận hiệu lực, do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm quyết định *"Ông Võ Tuấn A và bà Đỗ Thị M có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đã nhận chuyển nhượng"* là phù hợp với quy định đã viện dẫn trên.

Về nghĩa vụ nộp thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ khi đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu về tài sản sẽ được cơ quan thuế xác định theo thỏa thuận của các bên, trường hợp không có thỏa thuận, thì đối tượng nộp thuế được xác định theo quy định của Luật Thuế thu nhập cá nhân năm 2007, sửa đổi bổ sung năm 2012; Luật Phí và lệ phí năm 2015.

Vì vậy, nội dung kháng cáo này của bị đơn là không có căn cứ.

[3] Từ những nhận định và đánh giá trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Do Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm bị kháng cáo, nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Uỷ 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. Không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Tuấn A, bà Đỗ Thị M; giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2022 của Tòa

án nhân dân huyện Kr, tỉnh Gia Lai đã xét xử vụ án về *Tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà, quyền sử dụng đất và yêu cầu thực hiện hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất* giữa nguyên đơn là ông Võ Tuấn A, bà Đỗ Thị M với bị đơn là ông Phan Công H và bà Trần Thị H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Phan Công Tấn Ph.

Áp dụng các Điều 116, 117, 119, 129, 274, 275, 276, 398, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự; Điều 95, 166, 167, 188 của Luật đất đai.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Tuấn A, bà Đỗ Thị M;

Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng "***Giấy chuyển nhượng nhà và đất***" đề ngày 12-11-2020 giữa bên chuyển nhượng là ông Võ Tuấn A, bà Đỗ Thị M với bên nhận chuyển nhượng là ông Phan Công H, bà Trần Thị H đối với quyền sử dụng 119 m^2 đất tại số 27 đường Thanh Niên, thị trấn Phú Túc thuộc thửa đất 342, tờ bản đồ số 25A, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 649250 do Ủy ban nhân dân huyện Kr cấp ngày 6-1-2003, tài sản gắn liền với đất là nhà cấp 3, 2 tầng, diện tích xây dựng 119 m^2;

Buộc ông Phan Công H và bà Trần Thị H thực hiện các nghĩa vụ của bên chuyển nhượng trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng "***Giấy chuyển nhượng nhà và đất***" đề ngày 12-11-2020 đối với quyền sử dụng 119 m^2 đất tại số 27 đường Thanh Niên, thị trấn Phú Túc *(tứ cận phía Đông giáp đường Thanh Niên, kích thước 7.2 mét; phía Tây giáp thửa đất số 171, kích thước 7.2 mét; phía Nam giáp thửa đất số 173; kích thước 19 mét; phía Bắc giáp hẻm đường hẻm; kích thước 19 mét)* thuộc thửa đất 342, tờ bản đồ số 25A, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 649250 do Ủy ban nhân dân huyện Kr cấp ngày 6-1-2003, tài sản gắn liền với đất là nhà cấp 3; 2 tầng; diện tích xây dựng 119 m^2;

(Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13-4-2022).

Ông Võ Tuấn A và bà Đỗ Thị M có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với nhà, đất đã nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

- Ông Võ Tuấn A, bà Đỗ Thị M không phải chịu án dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho ông Võ Tuấn A, bà Đỗ Thị M 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 0004798 ngày 10 tháng 11 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kr, tỉnh Gia Lai.

- Buộc bị đơn ông Phan Công H và bà Trần Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

- Buộc ông Phan Công H và bà Trần Thị H phải trả cho ông Võ Tuấn A và bà Đỗ Thị M 5.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản;

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền nêu trên, người 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 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc ông Phan Công H và bà Trần Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai số 0004985 ngày 20 tháng 9 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kr, tỉnh Gia Lai; ông Phan Công H và bà Trần Thị H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

3. 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, 9 của 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.

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

Nơi nhận:
- *VKSND tỉnh Gia Lai;*
- *TAND huyện Đak Đoa;*
- *Chi cục THA dân sự huyện Đak Đoa;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ, Toà DS, VT.*

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

Lê Đình Nam

Như đã phân tích ở mục [1] thì việc chuyển nhượng Do anh Tấn đã trả hơn 2/3

Đồng thời, thế chấp tài sản là một biện pháp bảo đảm, theo quy định tại Điều 317 của Bộ luật Dân sự thì nội hàm của thế chấp tài sản là việc người thế chấp dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đối với bên nhận thế chấp mà không giao tài sản đó cho bên nhận thế chấp. Tuy nhiên, tại khoản 6 Điều 320 của Bộ luật Dân sự quy định nghĩa vụ của bên thế chấp tài

sản là: *"Giao tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp để xử lý khi thuộc một trong các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm quy định tại Điều 299 của Bộ luật này...";* khoản 7 Điều 323 của Bộ luật Dân sự quy định quyền của bên nhận thế chấp: *"Xử lý tài sản thế chấp khi thuộc trường hợp quy định tại Điều 299 của Bộ luật này"*. Như vậy, mục đích của thế chấp là người có nghĩa vụ dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đối với bên nhận thế chấp, trong trường hợp nghĩa vụ đó không được bên thế chấp thực hiện hoặc thực hiện không đúng thì phải giao tài sản đã thế chấp cho bên nhận thế chấp xử lý nhằm bảo đảm quyền lợi của bên nhận thế chấp. Vì vậy, phải xem thế chấp tài sản là một giao dịch chuyển giao tài sản có điều kiện; để bảo đảm quyền lợi cho bên nhận thế chấp ngay tình thì phải hiểu quy định *"chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác"* tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự được áp dụng cả trong trường hợp giao dịch về thế chấp tài sản.

Cho nên, trường hợp giao dịch chuyển nhượng nhà đất bị vô hiệu nhưng bên nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và đã thế chấp nhà, quyền sử dụng đất đó cho Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật thì giao dịch thế chấp đó không vô hiệu.

- Vào thời điểm này, ông Vũ, bà Lâm đang bị bà Nguyễn Thị Chín và bà Lê Thị Lan khởi kiện tại Tòa án để yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền.

- Thứ nhất: Về tính có hiệu lực của giao dịch dân sự

Giấy bán đất (rẫy) được hai bên xác lập vào ngày 9-11-2019, có chữ ký của ông Tấn (bên mua); anh Vũ, chị Lâm (bên bán); ông Nguyễn Ty, ông Trần Đình Hoàng (người làm chứng) và có xác nhận của ông Nguyễn Văn Thành - Đại diện Ban nhân dân Thôn Hà Lòng 2. Tại thời điểm này, quyền sử dụng đất của anh Vũ, chị Lâm không thuộc các trường hợp cấm chuyển nhượng. Ngày 12-11-2019, Tòa án ND huyện Đak Đoa mới ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, cấm anh Vũ, chị Lâm chuyển dịch quyền về tài sản đối với quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số CC586451 cấp ngày 19-2-2016.

Tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013 quy định "*Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này;..".* Như vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã không tuân thủ quy định về hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, thực tế các bên đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trong giao dịch (Bên mua đã trả đủ tiền và đã nhận đất) nên giao dịch này có đủ điều kiện để được công nhận hiệu lực theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Thứ hai: Về mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Vũ, chị Lâm cho ông Tấn

Khi anh Vũ, chị Lâm thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Tấn thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang được thế chấp vay vốn tại Ngân hàng. Do đó, ông Tấn phải chuyển tiền đặt cọc mua đất vào tài khoản của

bà Lâm tại Ngân hàng để Ngân hàng quyết toán khoản nợ của vợ chồng anh Vũ, chị Lâm thì số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất được dùng để thanh toán nợ Ngân hàng. Đồng thời, thời điểm anh Vũ, chị Lâm chuyển nhượng quyền sử dụng đất (ngày 9-11-2019) thì Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2019/DSST ngày 5-11-2019 của Tòa án ND huyện Đak Đoa (xử buộc anh Vũ, chị Lâm phải trả cho bà Chín số tiền 100 triệu đồng tiền gốc) chưa có hiệu lực pháp luật, vẫn còn trong thời hạn kháng cáo của đương sự; và vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản do bà Lê Thị Lan khởi kiện chưa được đưa ra xét xử. Do đó, hành vi chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Vũ, chị Lâm không phải là hành vi tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho người thứ ba. Bởi lẽ, nếu không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Tấn thì Ngân hàng cũng sẽ khởi kiện và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của anh Vũ, chị Lâm để thi hành án, chứ anh Vũ, chị Lâm không thể bán tài sản này để tiền trả nợ cho bà Chín và bà Lan.

Tại Điều 24 Nghị định 65/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự; được sửa đổi bổ sung tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 quy định: "*Trường hợp tài sản đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án, biện pháp cưỡng chế thi hành án mà phát sinh các giao dịch liên quan đến tài sản đó thì tài sản đó bị kê biên, xử lý để thi hành án. Chấp hành viên có văn bản yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đối với tài sản đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đối với tài sản đó…*". Tuy nhiên, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được thực hiện trước ngày Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với tài sản. Do đó, không có cơ sở để xác định quyền sử dụng đất của anh Vũ, chị Lâm thuộc trường hợp phải bị kê biên, xử lý để thi hành án.

Từ những phân tích trên nhận thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc anh Vũ, chị Lâm lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Tấn trong khi không còn tài sản nào khác để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho bà Chín, bà Lan là hành vi tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho người thứ ba nên bị vô hiệu do giả tạo là đánh giá chứng cứ chưa khách quan, chưa đúng bản chất của sự việc. Như vậy, việc Tòa án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Vũ, chị Lâm với ông Tấn vô hiệu là không có căn cứ. Do đó, kháng cáo của ông Tấn là có cơ sở cần được chấp nhận.

Quyền sử dụng thửa đất có diện tích 5.244m^2 tại thôn Hà Lòng 2, xã K'dang, huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai thuộc thửa đất số 180, tờ bản đồ số 13, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 586451, là tài sản của anh Hồ Lê Hoàng Vũ và chị Nguyễn Thị Lâm. Ngày 27-5-2016, anh Vũ, chị Lâm thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên cho Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Gia Lai để đảm bảo cho khoan vay 200.000.000 đồng, đồng thời, anh Vũ, chị Lâm còn cho vợ chồng anh Nguyễn Ty, chị Hoàng Thị Mận thuê quyền sử dụng đất này để canh tác với giá 100.000.000 đồng, thời hạn thuê là 10 năm (tương đương 1 năm với giá 10.000.000 đồng).

(Vì ông Vũ, bà Lâm cho ông Ty, bà Mận thuê đất để canh tác trong thời hạn 10 năm, nhưng tính đến thời điểm ông Vũ, bà Lâm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Tấn thì gia đình ông Ty mới thuê được 3 năm, còn 7 năm nên gia đình anh Vũ phải trả lại cho gia đình ông Ty 70 triệu đồng).