

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 60/2022/DS-PT
Ngày 05-5-2022

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và yêu
cầu tuyên bố hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất vô
hiệu.

**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: Ông Nguyễn Xuân Quang

Các Thẩm phán: Ông Dương Lê Bửu Thiện
Ông Vũ Thế Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Sơn – Thư ký Tòa án nhân dân
tỉnh Đồng Nai

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Vũ Thị Mỹ Liên
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 05 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai
xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 140/2021/TLPT-DS ngày 07 tháng
9 năm 2021 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và
yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2021/DS-ST ngày 07 tháng 4 năm 2021
của Tòa án nhân dân thành phố L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 172/2021/QĐPT-DS
ngày 09 tháng 12 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số: 08/2022/QĐ-PT
ngày 07 tháng 01 năm 2022; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số:
43/2022/QĐPT-DS ngày 18 tháng 02 năm 2022; Thông báo về việc mở lại phiên
tòa xét xử vụ án dân sự phúc thẩm số: 189/2022/DS-PT ngày 14 tháng 4 năm
2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trương X, sinh năm 1963 và bà Phạm Thị Tuyết Nh,
sinh năm 1966; Địa chỉ: Số 41, Đường 9/4, phường Nh, thành phố L, tỉnh Đồng
Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Tuyết Nh (Văn bản ủy quyền ngày 17/12/2018): Ông Trương X, sinh năm 1963; có mặt tại phiên tòa.

- *Bị đơn*: Chị Lê Thị Bích Th, sinh năm 1977; Địa chỉ: Số 118 Lê A, Ấp 1, xã B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

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

1. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L.

Người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 54 ngày 04/01/2022): Ông Nguyễn Phi Hảo – Chức danh: Chấp hành viên Chi cục Thi hành án thành phố L; có đơn xin vắng mặt.

2. Anh Huỳnh Th, sinh năm 1976; Địa chỉ: Tổ 4, Khu phố 1, phường Phú Bình, thành phố L; vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Duy V, sinh năm 1955 và bà Đặng Thị Ng, sinh năm 1957; Cùng địa chỉ: Tổ 4, Khu phố 1, phường Phú Bình, thành phố L.

Người đại diện theo ủy quyền của ông V và bà Ng (Văn bản ủy quyền ngày 06/9/2018): Ông Nguyễn Huy H, sinh năm 1985; Địa chỉ: Số 4/3, đường Nguyễn Du, Khu phố 4, phường V, thành phố B; có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo đơn khởi kiện ngày 05/9/2018, bản tự khai, biên bản ghi lời khai, quá trình xét xử tại phiên tòa nguyên đơn ông Trương X, bà Phạm Thị Tuyết Nh do ông X đại diện trình bày:

Chị Lê Thị Bích Th là người có quyền sử dụng hợp pháp các thửa đất số 289, 323 tờ bản đồ số 06, diện tích 32.245 m² tọa lạc tại xã B, thị xã L, tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố L, tỉnh Đồng Nai), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (vào sổ cấp giấy chứng nhận số 523) do Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện L (cũ), tỉnh Đồng Nai cấp ngày 11/11/1999 đứng tên Lê Thị Bích Th; và thửa đất 676, 677 tờ bản đồ số 06, diện tích 2.728 m² tọa lạc tại xã B, thị xã L, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất T 319849 (vào sổ cấp giấy chứng nhận số 664) do UBND huyện L (cũ), tỉnh Đồng Nai cấp ngày 16/10/2001 đứng tên hộ bà Lê Thị Bích Th.

Ngày 05/5/2011, chị Lê Thị Bích Th nhận 500.000.000 đồng đặt cọc số để chuyển nhượng các thửa đất nói trên cho nguyên đơn (Trương X và Phạm Thị Tuyết Nh) với giá 2.340.000.000 đồng. Ngày 15/6/2011, chị Lê Thị Bích Th nhận thêm 1.000.000.000 đồng và đến ngày 29/7/2011, khi các bên ký “Giấy sang nhượng đất” thì chị Lê Thị Bích Th nhận thêm 840.000.000 đồng.

Sau khi nhận đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 2.340.000.000 đồng, chị Lê Thị Bích Th đã bàn giao toàn bộ diện tích đất nói trên cho nguyên đơn quản lý, sử dụng canh tác từ đó cho đến nay và hiện tại các bên không tranh chấp.

Sau khi mua bán ông X, bà Nh tiến hành làm thủ tục sang tên nhưng không thực hiện được vì giấy cấp đã lâu, làm lại giấy mới nên đã rút hồ sơ nhưng vẫn không tiến hành được. Vào khoảng tháng 7/2017, UBND xã B thông báo dừng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo văn bản số 06/QĐ-CCTHADS ngày 07/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L.

Nguyên đơn đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ thanh toán trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn; do đó, yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 29/7/2011 giữa chị Lê Thị Bích Th với Trương X và Phạm Thị Tuyết Nh đối với các thửa đất số 289, 323 tờ bản đồ số 06, diện tích 32.245 m² tọa lạc tại xã B, thị xã L, tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố L, tỉnh Đồng Nai), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (vào sổ cấp giấy chứng nhận số 523) do UBND huyện L (cũ), tỉnh Đồng Nai cấp ngày 11/11/1999 đứng tên Lê Thị Bích Th; và thửa đất 676, 677 tờ bản đồ số 06, diện tích 27285 m² tọa lạc tại xã B, thị xã L, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất T 319849 (vào sổ cấp giấy chứng nhận số 664) do UBND huyện L (cũ), tỉnh Đồng Nai cấp ngày 16/10/2001 đứng tên hộ Lê Thị Bích Th.

Trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X, bà Nh với chị Th vô hiệu, ông X không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu khoản chi phí này, không yêu cầu giải quyết.

Ngoài ra, ông không có yêu cầu gì thêm và không cung cấp thêm tài, liệu chứng cứ nào khác.

2. Theo biên bản ghi lời khai, quá trình xét xử tại phiên tòa bị đơn bà Lê Thị Bích Th trình bày:

Bị đơn thừa nhận và thống nhất về thời gian ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số tiền thanh toán như nguyên đơn trình bày là đúng.

Bị đơn đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 2.340.000.000 đồng, đã bàn giao toàn bộ diện tích đất nói trên cho nguyên đơn quản lý, sử dụng canh tác từ năm 2011 cho đến nay.

Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 29/7/2011 giữa bị đơn với nguyên đơn.

Trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X, bà Nh và chị Th vô hiệu, chị Th không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Ngoài ra, bà Th không có trình bày gì thêm và không cung cấp thêm tài, liệu chứng cứ nào khác.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày

3.1. Theo biên bản ghi lời khai cũng như tại phiên tòa ông Nguyễn Huy H đại diện cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông V, bà Ng trình bày:

Bà Lê Thị Bích Th là người phải thi hành án cho anh Nguyễn Duy V và chị Đặng Thị Ng theo Bản án sơ thẩm số: 26/2012/DS-ST ngày 17/12/2012 và Bản án phúc thẩm số 31/2013/DS-PT ngày 15/3/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai số tiền 3.226.000.000 đồng.

Qua xác minh tài sản thi hành án bà Th có các thửa đất:

- Diện tích 2.728 m² thuộc thửa 676, 677, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại xã B, thị xã L được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T319849 ngày 16/10/2001 do bà Lê Thị Bích Th đứng tên. Thửa đất trên hiện nay đã được cấp số tờ, số thửa mới là thửa 216, tờ bản đồ số 9 diện tích 2.728 m².

- Diện tích 32.245 m² đất thuộc thửa 289, 323 tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại xã B, thị xã L được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 382093 ngày 11/11/1999 do bà Lê Thị Bích Th đứng tên. Thửa đất trên hiện nay đã được cấp số tờ, số thửa mới là số 241 tờ bản đồ số 19 diện tích 32.245 m².

Khi ông V, bà Ng yêu cầu phát mãi tài sản để thi hành án thì được biết thửa đất trên vợ chồng ông Th, bà Th đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông X, bà Nh. Các bên chuyển nhượng bằng hình thức viết giấy tay, không công chứng, chứng thực nên giấy tay này vi phạm về hình thức. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ nhưng chỉ một mình chị Th ký là vi phạm. Năm 2011, đất đang thế chấp cho ngân hàng nhưng các bên lại mua bán đến năm 2012 mới xóa thế chấp. Việc chuyển nhượng đất giữa các bên là không bình thường, có dấu hiệu tẩu tán tài sản nên đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là vô hiệu do vi phạm nội dung và hình thức.

Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X, bà Nh với chị Th vô hiệu ông H không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

3.2. Theo bản tự khai, biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Th trình bày:

Ông Huỳnh Th thừa nhận và thống nhất về thời gian ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số tiền thanh toán như nguyên đơn, bị đơn trình bày là đúng.

Các thửa đất số 289, 323 tờ bản đồ số 06, diện tích 32.245 m² tọa lạc tại xã B, thị xã L, tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố L, tỉnh Đồng Nai), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (vào sổ cấp giấy chứng nhận số 523) do UBND huyện L (cũ), tỉnh Đồng Nai cấp ngày 11/11/1999 đứng tên Lê Thị Bích Th là tài sản được thừa kế riêng, không phải của anh.

Đối với các thửa đất 676, 677 tờ bản đồ số 06, diện tích 2728 m² tọa lạc tại xã B, thị xã L, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất T 319849 (vào sổ cấp giấy chứng nhận số 664) do UBND huyện L (cũ), tỉnh Đồng Nai cấp ngày 16/10/2001 đứng tên hộ Lê Thị Bích Th là tài sản được riêng của chị Th, không phải của anh.

Năm 2011, anh biết bị đơn chuyển nhượng đất cho nguyên đơn nhưng không có ý kiến gì. Nay anh S đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 29/7/2011 giữa nguyên đơn với bị đơn.

Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X, bà Nh với chị Th vô hiệu anh S không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

3.3. Ý kiến của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L:

Ngày 26/02/2019, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L ban hành công văn số 66/CC.THADS đề nghị Tòa án bác đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trương X, chị Phạm Thị Tuyết Nh với chị Lê Thị Bích Th với lý do hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên không được công chứng, chứng thực theo quy định. Theo biên bản xác minh ngày 05/11/2019, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Sau khi có bản án của tòa án, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L căn cứ vào đó để xử lý văn bản ngăn chặn.

4. Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2021/DS-ST ngày 07/4/2021, Tòa án nhân dân thành phố L đã quyết định:

Ghi nhận sự thỏa Th giữa ông Trương X, bà Phạm Thị Tuyết Nh với bà Lê Thị Bích Th về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/7/2011 đối với thửa đất số 289, 323 tờ bản đồ số 06, diện tích 32.245 m² tọa lạc tại xã B, thị xã L, tỉnh Đồng Nai (nay là TP. L, tỉnh Đồng Nai), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (vào sổ cấp giấy chứng nhận số 523) do UBND huyện L (cũ), tỉnh Đồng Nai cấp ngày 11/11/1999 đứng tên Lê Thị Bích Th; và thửa đất 676, 677 tờ bản đồ số 06, diện tích 2.728m² tọa lạc tại xã B, thị xã L, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất T 319849 (vào sổ cấp giấy chứng nhận số 664) do UBND huyện L (cũ), tỉnh Đồng Nai cấp ngày 16/10/2001 đứng tên hộ bà Lê Thị Bích Th.

Ông Trương X, bà Phạm Thị Tuyết Nh, bà Lê Thị Bích Th có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoàn tất thủ tục kê khai đăng ký lại quyền sử dụng đất theo thủ tục chung.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Ngô Duy V, bà Đặng Thị Ng về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền và nghĩa vụ thi hành án, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo.

5. Về kháng cáo:

Trong thời hạn kháng cáo, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Duy V, bà Đặng Thị Ng kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của ông V, bà Ng hoặc hủy án do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông V, bà Ng trình bày:

- Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

- Bà Th chuyển nhượng cho X bằng giấy tay, không được công chứng, chứng thực. Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh thửa đất số 676, 677 có phải tài sản riêng của bà Th. Qua xác minh tại cơ quan thi hành án diện tích đất trên đang thế chấp tại Ngân hàng nhưng lại công nhận hợp đồng là vi phạm về nội dung và hình thức.

Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

6. Phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:

Về chấp hành pháp luật tố tụng:

- Từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử, Tòa án cấp phúc thẩm đã chấp hành đúng quy định pháp luật tố tụng, ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử đúng thời hạn. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về trình tự phiên tòa phúc thẩm.

- Việc chấp hành pháp luật tố tụng của các đương sự: các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật theo quy định tại các Điều 70, 71, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

7. Quan điểm của Kiểm sát viên đối với việc kháng cáo:

Ông X, bà Nh và bà Th thừa nhận vào ngày 29/7/2011 hai bên có ký hợp đồng (giấy viết tay, không được công chứng chứng thực) chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa 676, 677, 289, 323 tờ bản đồ số 6, xã B, thành phố L. Bà Th đã nhận tiền, ông X bà Nh đã nhận đất sử dụng từ thời điểm ký xong hợp đồng, hiện hai bên không tranh chấp, bà Th cũng đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Các nhân chứng Trương Mật, Nguyễn Văn Hậu cũng thừa nhận đã chứng kiến và ký tên làm chứng vào giấy chuyển nhượng ngày 29/7/2011.

Về nguồn gốc đất, thửa 676, 677 chị Th và anh S nhận chuyển nhượng của bà Võ Thị Ích, anh S chị Th đã lập hồ sơ kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận đến ngày 16/10/2001 đã được Ủy ban nhân dân huyện L (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 319849 cho hộ bà Lê Thị Bích Th (bút lục 172);

Thửa 289, 323 bà Th được nhận thừa kế của cha là ông Lê Văn Hai, ngày 11/11/1999 UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 382009 cho bà Th.

Đánh giá tính pháp lý của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/7/2011 giữa bà Th và ông X bà Nh nhận thấy:

- Về hình thức của hợp đồng: Các bên đã không tuân thủ quy định về hình thức theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003. Tuy nhiên theo quy định tại điểm b.2 và b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết

số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án tối cao thì hợp đồng trên không bị vô hiệu về hình thức.

- Về nội dung của hợp đồng:

+ Đối với thửa đất 676, 677, theo giấy chứng nhận số T 319849 UBND huyện L (cũ) cấp cho hộ bà Lê Thị Bích Th. Xem xét hồ sơ kê khai cấp giấy chứng nhận thì hai thửa đất trên bà Th và ông S nhận chuyển nhượng của bà Ích, ông S bà Th cũng là người làm đơn kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông S khai biết việc bà Th chuyển nhượng đất cho ông X và bà Nh, ông đồng ý và không tranh chấp gì. Thực tế, đất chuyển nhượng đã được ông X bà Nh nhận và sử dụng từ năm 2011 đến nay. Căn cứ án lệ số 04/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 thì xác định việc chuyển nhượng trên là hợp pháp.

Theo tài liệu nguyên đơn cung cấp (bản photo sao y bản chính) bút lục số 19c,19d thì các thửa đất 676, 677 đã được xóa thế chấp theo hồ sơ số 26089.XC.000150.VP ngày 23/3/2011. Nếu căn cứ theo tài liệu này thì thời điểm chuyển nhượng đất, 2 thửa đất đã không còn bị thế chấp tại ngân hàng nữa. Tại đơn kháng cáo, ông V bà Ng cho rằng khi chuyển nhượng thửa đất 676, 677 vẫn đang bị thế chấp tại ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu – Phòng giao dịch L nhưng cũng không cung cấp tài liệu chứng minh.

+ Đối với thửa 289, 323: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P382009 UBND huyện L cấp cho bà Th. Ông S khai xác định đây là tài sản bà Th được nhận thừa kế và là tài sản riêng của bà Th. Cũng tương tự như trên đã trình bày, áp dụng án lệ số 04/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 thì xác định việc mình bà Th ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không vi phạm pháp luật.

Theo tài liệu nguyên đơn cung cấp (bản photo sao y bản chính) bút lục số 20-21 tại trang 4 của Giấy chứng nhận QSDĐ số P3820923 “Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý” thể hiện: ngày 10/6/2011 thửa đất 289, 323 được thế chấp cho ngân hàng TMCP Á Châu, ngày 03/12/2012 đã xóa thế chấp QSDĐ theo hồ sơ số 26089.XC.00798.VP. Trước đó ngày 05/5/2011 bà Th ủy quyền cho ông X được toàn quyền sử dụng, thế chấp, bảo lãnh, giải chấp đối với toàn bộ quyền sử dụng đất thửa 289, 323 (bút lục số 270-271). Đến ngày 10/6/2011, bà Th ký hợp đồng thế chấp số LOK.BĐCN.02040611 để đảm bảo cho bên vay là công ty TNHH Tuyết Nh do ông X làm đại diện. (bút lục số 269-266).

Như vậy, mặc dù ngày 27/9/2011 khi ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 289, 323 đang được thế chấp tại ngân hàng TMCP Á Châu nhưng về bản

chất người thế chấp, người thụ hưởng từ hợp đồng tín dụng đều là ông X, hơn nữa đến 3/12/2012 hợp đồng thế chấp đã được ngân hàng xóa thế chấp nên việc chuyển nhượng không gây thiệt hại đến lợi ích của ngân hàng và không cần thiết phải đưa ngân hàng vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nên nội dung kháng cáo cho rằng bỏ sót người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không phù hợp. Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất như trên đã phân tích không vi phạm quy định của pháp luật nên nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/9/2011 nêu trên là có căn cứ chấp nhận. Bản án sơ thẩm tuyên ghi nhận sự thỏa Th của ông X bà Nh và bà Th về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng là chưa chính xác mà cần phải tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/9/2011 giữa ông X, bà Nh và bà Th nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm về cách tuyên như phân tích ở trên.

- Đối với yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông V, bà Ng: Ông V bà Ng cho rằng các bên ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/9/2011 là nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với ông bà. Điều này không phù hợp vì thời điểm đó ông S bà Th chưa bị thi hành bởi bất kỳ bản án, quyết định nào có hiệu lực pháp luật. Bản án số 32/2013/DS-PT ngày 15/3/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai buộc ông S bà Th phải thanh toán cho ông V, bà Ng số tiền nợ 3.226.000.000đ. Đến ngày 18/4/2013, Chi cục thi hành án dân sự Thị xã L mới có Quyết định thi hành số 75/QĐ.THA theo đơn yêu cầu của ông V, bà Ng.

- Về quan hệ pháp luật của cấp sơ thẩm: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan yêu cầu độc lập yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa đầy đủ. Cần phải xác định quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Vì những phân tích trên nhận thấy bản án sơ thẩm là có căn cứ pháp luật, kháng cáo của ông V bà Ng không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố L về cách tuyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về thủ tục kháng cáo

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn nên được xem xét.

[2] Về tố tụng

- Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L đã được triệu tập hợp lệ và có đơn xét xử vắng mặt; căn cứ Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt là đúng quy định.

- Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan yêu cầu độc lập yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa đầy đủ. Cần phải xác định quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

- Quá trình giải quyết tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm về thủ tục định giá, thủ tục xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản; thủ tục mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; cụ thể:

+ Quyết định định giá tài sản do Thẩm phán ký ban hành ấn định ngày, giờ định giá vào lúc 08 giờ ngày 17/9/2019 (bút lục số 120). Biên bản định giá của Hội đồng định giá được thực hiện vào ngày 20/9/2019; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ Thẩm phán không ký tên.

+ Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ (bút lục 183, 211) không ghi rõ công khai tài liệu, chứng cứ gì.

Những vi phạm trên không phải là những vi phạm tố tụng nghiêm trọng làm thay đổi bản chất vụ án, trong quá trình giải quyết sơ thẩm các đương sự không có ý kiến, khiếu nại về việc xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

Quá trình xét xử phúc thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm đã tạm ngừng phiên tòa, tiến hành việc xác minh, xem xét thẩm định tại chỗ, thu thập tài liệu chứng cứ, khắc phục những sai sót của cấp sơ thẩm. Sau khi có kết quả đã thông báo về

việc thu thập được tài liệu chứng cứ, các đương sự đã nhận được bản sao các tài liệu, chứng cứ mà Tòa án thu thập được.

[3] Về nội dung

[3.1] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Duy V, bà Đặng Thị Ng kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm:

- Tại thời điểm bà Th chuyển nhượng đất cho ông X vào tháng 7/2011, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Á Châu để đảm bảo khoản vay của ông X, số tiền vay ông X dùng để thanh toán tiền chuyển nhượng cho bà Th. Đến ngày 04/6/2012, Ngân hàng TMCP Á Châu – Phòng giao dịch L đã có Công văn số 200/CV-LOK 12 Thông báo về việc giải chấp đối với thửa đất số 289, 323 tờ bản đồ số 6 xã B (bút lục 263). Như vậy, bên vay đã thanh toán nợ, quyền lợi của ngân hàng không bị xâm phạm; tại thời điểm Tòa án thụ lý vụ án vào năm 2018, đất tranh chấp đã không còn thế chấp nên việc không đưa ngân hàng tham gia tố tụng là đúng quy định.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th cho ông X thực hiện không được công chứng, chứng thực theo quy định, chỉ có bà Th đứng ra chuyển nhượng cho ông X. Tuy nhiên, qua làm việc với ông Huỳnh Th là chồng của bà Th khai đều biết việc bà Th chuyển nhượng cho ông X vào năm 2011, xác nhận đây là tài sản riêng của bà Th nên ông S không có ý kiến và đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên (bút lục 138). Theo Án lệ số 04/2016 được Hội đồng thẩm Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 thì ông Huỳnh Th đồng ý với việc chuyển nhượng. Qua xem xét thẩm định tại chỗ, xác minh tại UBND xã B, thành phố L (trước đây là thị xã L) cho thấy: sau khi ông X nhận chuyển nhượng đất của bà Th, hai bên đã tiến hành bàn giao đất, ông X quản lý sử dụng từ năm 2011, đã trồng cây lâu năm, xây dựng nhà ở, nhà nuôi yến nhưng không có tranh chấp. Lời khai của những người sống lân cận cũng thể ông X đã về sinh sống, canh tác liên tục trên đất từ năm 2011 cho đến nay (bút lục 100, 103, 109).

Từ những nhận định trên, kháng cáo của bà Ng, ông V là không có căn cứ để chấp nhận.

[3.2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Bà Th chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông X khi đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng giữa các bên không thực hiện việc công chứng tại cơ quan, tổ chức có thẩm quyền theo quy định của Luật Đất đai năm 2003, Bộ luật Dân sự năm 2005 là vi phạm về hình thức của hợp đồng. Tuy

nhiên, tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất không bị kê biên, phong tỏa để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất; sau khi nhận chuyển nhượng, bên bán đã nhận đủ tiền, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên mua để làm thủ tục, đã bàn giao đất cho bên mua sử dụng ổn định, trồng cây lâu năm, xây nhà ở từ năm 2011 đến nay không có ai tranh chấp. Quá trình giải quyết, bà Th, ông X, ông S đều đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên. Căn cứ vào Điểm b.2 và điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng trên không bị vô hiệu do vi phạm về hình thức và nội dung.

- Về việc thi hành nghĩa vụ của bà Th, ông S đối với khoản nợ của ông V bà Ng: Qua thu thập chứng cứ trong hồ sơ dân sự phúc thẩm số: 20/TLPT-DS ngày 04/02/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai cho thấy: bà Th, ông S có nghĩa vụ thi hành đối với ông V, bà Ng từ tháng 02/ 2013; trước đó, bà Th, ông S vay tiền của bà Ng, ông V vào tháng 12/2021 có thỏa Th sẽ chuyển nhượng diện tích đất 2.704m² tọa lạc tại số 174/8, đường Nguyễn Trung Trực, Khu phố 1, phường Xuân Trung, thị xã L (nay là Thành phố L) để thanh toán khoản vay không liên quan đến thửa đất bà Th đã chuyển nhượng cho ông X. Hơn nữa, vào ngày 15/6/2018, bà Th đã thanh toán cho ông V, bà Ng số tiền 1.350.000.000 đồng (bút lục 283a, 283b). Do đó, việc bà Th chuyển nhượng đất cho ông X không phải nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ.

Kết luận: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/7/2011 giữa bà Lê Thị Bích Th và ông Trương X là có cơ sở chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên ghi nhận sự tự nguyện giữa các bên về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng là chưa phù hợp, do đó, cần sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên.

[4] Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông V, bà Ng; sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Về chi phí tố tụng

Ông Trương X tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 2.800.000 đồng (hai triệu tám trăm ngàn đồng) nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Duy V và bà Đặng Thị Ng.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2021/DS-ST ngày 07-4-2021 của Tòa án nhân dân thành phố L về cách tuyên.

Áp dụng các Điều 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật Dân sự 2005; các Điều 106, 113 của Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương X.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/7/2011 giữa bà Lê Thị Bích Th và ông Trương X, bà Phạm Thị Bích Nh đối với thửa đất số 289, 323 tờ bản đồ số 06, diện tích 32.245 m² tọa lạc tại xã B, thị xã L, tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố L, tỉnh Đồng Nai), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (vào sổ cấp giấy chứng nhận số 523) do Ủy ban nhân dân huyện L (cũ), tỉnh Đồng Nai cấp ngày 11/11/1999 đứng tên Lê Thị Bích Th; và thửa đất 676, 677 tờ bản đồ số 06, diện tích 2.728 m² tọa lạc tại xã B, thị xã L, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất T 319849 (vào sổ cấp giấy chứng nhận số 664) do UBND huyện L (cũ), tỉnh Đồng Nai cấp ngày 16/10/2001 đứng tên hộ bà Lê Thị Bích Th.

Ông Trương X, bà Phạm Thị Tuyết Nh, bà Lê Thị Bích Th có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Duy V, bà Đặng Thị Ng về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

3. Về án phí phúc thẩm:

Người kháng cáo ông V và bà Ng không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Tòa án nhân dân thành phố L;
- Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố L;

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

- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh thành phố L.
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa dân sự; Văn phòng, Thẩm phán.

Nguyễn Xuân Quang