TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI

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

Bản án số: 35/2021/DS-PT
Ngày 11-8-2021
V/v *"tranh chấp hợp đồng tín dụng"*.

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 Văn Hà
Các Thẩm phán: Ông Võ Đình Sớm
Ông Lê Đình Nam

- **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 tham gia phiên toà**: Ông Đoàn Thanh Lương - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 8 năm 2021, tại Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 25/2021/TLPT-DS ngày 19 tháng 5 năm 2021 về *tranh chấp hợp đồng tín dụng*;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 9 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 25/2021/QĐ-PT ngày 6 tháng 7 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng N; địa chỉ trụ sở tại 02 đường Láng Hạ, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội; do ông Tiết Văn T, Tổng Giám đốc là người đại diện theo pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tấn D, Phó Giám đốc Ngân hàng N - chi nhánh huyện Đ; địa chỉ: 119 Nguyễn H, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

2. Bị đơn: Ông Đào Duy Th và bà Trần Thị D; địa chỉ: thôn T, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Đào Duy L và bà Trần Thị Sô N; địa chỉ: thôn T, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.
- Anh Đào Duy H1
- Chị Đào Thị Dịu;
- Anh Đào Duy H2;

Cùng địa chỉ tại tổ dân phố 5, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

4. Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đào Duy L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn và người địa diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 18-7-2018, vợ chồng ông Th, bà D ký Hợp đồng tín dụng số 0157/HĐTD để vay 400.000.000 đồng của Ngân hàng N *(thông qua chi nhánh huyện Đ Đông Gia Lai)* để cải tạo hệ thống tưới, sửa kho, làm sân, trụ tiêu với mức lãi là 10,5%/năm và với thời hạn vay là 36 tháng.

Để đảm bảo, ông Th, bà D thế chấp quyền sử dụng 12.976m^2 đất tại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 62 tại thôn Tam Điệp, xã Kon Gang, huyện Đ; đất đã được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 560365 ngày 19-2-2008 cho hộ ông Đào Duy Th và bà Trần Thị D theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0156/HĐTC ngày 14-7-2017 và Phụ lục sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/PLHĐ ngày 18-7-2018.

Do ông Th và bà D không thực hiện việc trả lãi từ tháng 3-2019, nên nguyên đơn yêu cầu ông Th, bà D phải trả cho 487.520.397 đồng, trong đó 400.000.000 đồng nợ gốc, 85.628.959 đồng lãi trong hạn và 1.891.438 đồng lãi quá hạn; trường hợp bên vay không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, thì nguyên đơn yêu cầu Tòa án quyết định xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Đào Duy L đối với bị đơn về yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến ½ diện tích đất là tài sản đã thế chấp cho nguyên đơn, thì nguyên đơn không đồng ý, vì việc chuyển nhượng này là trái pháp luật, tại thời điểm chuyển nhượng, thì toàn bộ tài sản này của bị đơn đã thế chấp cho Ngân hàng như đã trình bày trên.

2. *Bị đơn là ông Đào Duy Th và bà Trần Thị D trình bày:*

Ông Th, bà D thừa nhận trình bày như trên của nguyên đơn là đúng. Do bị đơn đang gặp khó khăn, nên không trả nợ lãi đúng hạn. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu trả nợ thì bị đơn đồng ý, nhưng bị đơn xin trả dần.

Vào năm 2010, họ bán một nửa diện tích đất, cũng là tài sản thế chấp, cho vợ chồng ông Đào Duy L, bà Trần Thị Sô N.

Khi bán đất, họ đã nói trước với ông L là tài sản này đang thế chấp cho Ngân hàng, nhưng vợ chồng ông L vẫn đồng ý mua. Các bên đã thống nhất giá trị phần đất bán là 120.000.000 đồng và bên mua được trả tiền này thành nhiều lần, lần cuối vào năm 2012. Vợ chồng ông L đã thanh toán đủ tiền cho họ.

Nay, do họ không trả được nợ, nên nguyên đơn yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì họ đồng ý. Đối với yêu cầu của vợ chồng ông L, thì họ sẽ mua lại cho vợ chồng ông L phần diện tích đất đã bán trong quá trình thi hành án.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đào Duy L và bà Trần Thị Sô N trình bày:

Vào năm 2010, họ mua đất của bị đơn ½ thửa đất mà bị đơn đã thế chấp cho Ngân hàng với giá là 120.000.000 đồng, việc mua bán này thể hiện dưới hình thức là "Giấy san nhượn đất" ngày 3-10-2010 mà họ đã nộp cho Tòa án. Do ông L và ông Th là anh em ruột, nên đã tin tưởng nhau, khi mua đất họ chưa trả đủ tiền và không yêu cầu được xem giấy tờ, bên bán cũng không nói cho họ biết là tài sản này đang thế chấp. Sau khi mua, họ đã nhận đất canh tác và sử

dụng ổn định. Việc trả 120.000.000 đồng được thực hiện nhiều lần trong vòng hai năm, lần trả tiền cuối cùng là vào năm 2012. Sau khi trả đủ tiền, họ yêu cầu ông Th và bà D làm giấy tờ thì ông Th, bà D mới nói cho họ biết việc toàn bộ tài sản này đang thế chấp, nên chưa làm được.

Ngày 17-8-2016, các bên đã lập *"Biên bản cuộc họp"*, có nội dung là cam kết là đến ngày 30-6-2017, ông Th có trách nhiệm giao sổ đỏ cho họ và ký các thủ tục để tách thửa. Năm 2017, ông Th, bà D cầm giấy tờ đến gặp họ và đi hỏi để làm thủ tục tách thửa, nhưng được trả lời là chưa đủ điều kiện. Lúc này, vợ chồng ông Th đặt vấn đề với ông L là để cho vợ chồng ông Th dùng toàn bộ tài sản đi thế chấp để vay vốn, do giấy tờ chưa đủ điều kiện để tách thửa nên ông L đồng ý.

Họ yêu cầu vợ chồng ông Th, bà D thực hiện đúng thỏa thuận mua bán đất, làm thủ tục tách thửa sang tên cho họ đối với ½ thửa đất mà họ đã mua theo *"Giấy san nhượn đất"* ngày 3-10-2010, nếu ông Th và bà D không thực hiện và toàn bộ tài sản này bị xử lý thi hành án, thì họ đồng ý với ý kiến của ông Th và bà D về việc mua lại tài sản là diện tích đất đã bán cho họ. Trường hợp ông Th và bà D không thực hiện đúng cam kết này thì vợ chồng ông L sẽ khởi kiện bằng vụ án khác. Ông L, bà N không đồng ý việc tuyên bố Hợp đồng được xác lập giữa ông L và ông Th là vô hiệu, ông L bà N cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

Tại Bản án sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 9 tháng 4 năm 2021, Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Áp dụng Án lệ số 11/2017/AL ngày 14-12-2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 167,168, 349, 410, 411, 688, 689, 691, 692, 697, 718 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 161, 223, 280, 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 325, 463, 466, 468, 470, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 127 của Luật đất đai năm 2003; Điều 90, 91, 94, 95, 98 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N.

Buộc ông Đào Duy Th và bà Trần Thị D phải trả cho Ngân hàng N 487.520.397 đồng *(gồm 400.000.000 đồng nợ gốc, 85.628.959 đồng lãi trong hạn và 1.891.438 đồng lãi quá hạn).*

Việc tính lãi và cả lãi suất nợ quá hạn đối với các khoản vay của tổ chức tín dụng phải theo đúng hợp đồng đã ký kết kể từ khi giao dịch cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ gốc và lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng. Khi tính lãi chỉ tính lãi của số tiền nợ gốc còn phải thi hành án mà không tính lãi của số tiền lãi chưa trả trong quá trình thi hành án.

Trường hợp ông Đào Duy Th và bà Trần Thị D không trả được nợ gốc và nợ lãi nêu trên, thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ, tài sản thế chấp gồm:

Thửa đất số 23, tờ bản đồ số 62 có diện tích thực tế là 12.799,7m^2 (giảm 167,3m^2) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK 560365 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai cấp ngày 19-2-2008 cho hộ ông Đào Duy Th và bà Trần Thị D.

Tài sản gắn liền với đất do ông Th và bà D tạo lập gồm có:

- 300 cây cà phê trồng năm 2017
- 1.000 trụ tiêu trồng năm 2015 (tỉ lệ sống còn lại là 20%)
- 10 cây bơ boot trồng năm 2015
- 10 cây sầu riêng trồng năm 2015

-Tài sản do ông Đào Duy L và bà Trần Thị Sô N tạo lập, gồm có:

- 1 nhà cấp 4 xây tạm không tô trát, nền xi măng, mái lợp tole có diện tích 36m^2;
- 1 nhà tạm mái lợp tole, vách thưng tole có diện tích 28m^2;
- 1 hồ nước sâu 1,5m x 1,5m;
- 1 bồn nước loại 500 lít bằng nhựa;
- 1 giếng đào năm 2016 có đường kính 01m, sâu 28m;
- 1 đường ống tưới nước bằng nhựa phi 60 dài 300m;
- 1 đường điện sinh hoạt dài 1.200m;
- 5 cây bơ boot trồng năm 2017 đang cho thu hoạch;
- 7 cây sầu riêng trồng năm 2015;
- 600 cây cà phê trồng năm 2012, cây phát triển bình thường;
- 600 trụ tiêu (trụ bằng xi măng) trồng năm 2015, cây phát triển bình thường.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đào Duy L và bà Trần Thị Sô N về việc yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện bằng *"Giấy san nhượng đất"* ngày 3-10-2010, giữa ông Đào Duy L và ông Đào Duy Th.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện bằng *"Giấy san nhượn đất"* xác lập ngày 03-10-2010 giữa ông Đào Duy L và ông Đào Duy Th là vô hiệu.

4. Ông Đào Duy L và bà Trần Thị Sô N được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng phần diện tích đất 6.399,8m^2 và các tài sản gắn liền với đất tại: Thôn Tam Điệp, xã HNeng, huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai, theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK 560365, do UBND huyện Đ, tỉnh Gia Lai cấp ngày 19-2-2008 cho hộ ông Đào Duy Th và bà Trần Thị D.

Đất có tứ cận:

- Phía Đông giáp đất ông Th có kích thước 377,92m
- Phía Tây giáp đất ông Đức (thửa đất số 3 tờ bản đồ số 74) có kích thước 23,12m + 0,93m + 62,04m + 297,73m
- Phía Nam giáp suối có kích thước 16,10m
- Phía Bắc giáp đường đất có kích thước 7,85m + 12,01m

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

Ngày 15-4-2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đào Duy L kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết các vấn đề sau:

- Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, phần vô hiệu là phần hợp đồng thế chấp diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông L và bà N.

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 3-10-2010 giữa bên chuyển nhượng là ông Th bà D với bên nhân chuyển nhượng là ông L và bà N đã được Ủy ban nhân dân xã H'Neng xác nhận ngày 6-10-2020 về việc sử dụng đất ổn định.

- Xác định ông L và bà N được quyền sử dụng ½ diện tích thửa đất số 23, tờ bản đồ 62, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AK 560365 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 19-2-2008 ghi tên hộ Đào Duy Th và bà Trần Thị D.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện.

- Ông Đào Duy L giữ kháng cáo và trình bày rằng khi ông Th, bà D thế chấp 12.976m^2 đất thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 62, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 560365 do UBND huyện Đ cấp ngày 19-2-2008, trong 12.976m^2 đất này có cả 6.399,8m^2 đất đã bán cho mình thì ông có biết và đồng ý, ông yêu cầu ông Th, bà D phải có trách nhiệm để cùng nhau mua lại tài sản khi xử lý tài sản bảo đảm.

- 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 của ông Đào Duy L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông Th, bà D phải trả nợ gốc và lãi phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 0157/HĐTD ngày 18-7-2018, do ông Th bà D vi phạm nghĩa vụ trả nợ.

Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng tín dụng số 0157/HĐTD ngày 18-7-2018 và thực tế khách quan là ông Th, bà D chưa trả hết nợ gốc, lãi cho Ngân hàng, để chấp nhận yêu cầu khởi kiện, quyết định buộc ông Th và bà D phải trả cho Ngân hàng N (*thông qua chi nhánh huyện Đ Đông Gia Lai*) 400.000.000 đồng nợ gốc, 85.628.959 đồng lãi trong hạn và 1.891.438 đồng lãi quá hạn, là có căn cứ và đúng pháp luật;

[2] Xem xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đào Duy L, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Ngày 3-10-2010, ông L mua của ông Th bà D 6.399,8m^2 đất tại thôn T, xã H *(tứ cận phía Đông giáp đất ông Th có kích thước 377,92m; phía Tây giáp đất ông Đức (thửa đất số 3 tờ bản đồ số 74) có kích thước 23,12m + 0,93m + 62,04m + 297,73m; phía Nam giáp suối có kích thước 16,10; phía Bắc giáp đường đất có kích thước 7,85m + 12,01m).* Phần đất này là ½ thửa đất số 23, tờ bản đồ số 62, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 560365 do UBND huyện Đ cấp ngày 19-2-2008 cho hộ ông Đào Duy Th, bà Trần Thị D; giao dịch này được thực hiện dưới hình thức là giấy viết tay có tiêu đề "*Giấy san nhượn đất*" đề ngày 3-10-2010 *(bút lục số 89).*

Tham gia tố tụng, ông L trình bày tiền mua đất, vợ chồng ông L trả làm nhiều lần trong vòng hai năm, lần cuối trả là vào năm 2012 và đã trả đủ, ngay sau khi ký hợp đồng, vợ chồng ông L đã nhận đất canh tác và sử dụng ổn định.

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

- Quyền sử dụng 12.976m^2 đất tại thôn Tam Điệp, xã Kon Gang, huyện Đ thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 62, đã được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 560365 cho ông Đào Duy Th và bà Trần Thị D, nên là tài sản của ông Th và bà D.

- Tại trang bổ sung của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 560365 *(bút lục số 19)* thể hiện, từ ngày 12-4-2010 đến ngày 27-4-2011, tài sản này được ông Th và bà D thế chấp cho Ngân hàng N; cũng tài sản này, trong các năm 2009, 2010, 2011, 2012, từ năm 2012 đến 2017 và từ ngày 14-7-2017 đến nay, ông Th và bà D liên tục thế chấp cho Ngân hàng N để vay tiền, việc thế chấp có đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định của pháp luật.

- "*Giấy san nhượn đất*" đề ngày 03-10-2010 *(bút lục số 89)* giữa bên mua là ông Đào Duy L với bên bán là ông Đào Duy Th chỉ lập bằng giấy viết tay, không được công chứng, chứng thực theo quy định; ông L, ông Th cũng chưa thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất mua bán tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Tại "*Biên bản lấy lời khai của đương sự"* do Tòa án cấp sơ thẩm lập ngày 17-11-2020 *(bút lục số 160-161)*; *Biên bản đối chất* do Tòa án cấp sơ thẩm lập ngày 26-11-2020 *(bút lục số 162-163)*; Biên bản hòa giải ngày 28-1-2021 *(bút lục số 182-183)*, ông L đều trình bày *"Sau khi trả hết tiền mua bán vào năm 2012, tôi mới đề nghị ông Th bà D đi tách bìa cho tôi thì lúc này họ mới nói với tôi là toàn bộ tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng khi nào trả nợ xong thì họ mới có thể làm thủ tục cho tôi được. Tuy nhiên, mãi đến năm 2017, ông Th bà D mới cầm sổ đỏ đến gặp tôi và các bên có đi hỏi để làm thủ tục tách thửa nhưng được trả lời là chưa đủ điều kiện để thực hiện được, ông Th tiếp tục đặt vấn đề với tôi là để ông Th tiếp tục dùng tài sản đi thế chấp, thì tôi đồng ý"*.

- Tham gia tố tụng, Ngân hàng trình bày không biết và cũng không đồng ý với việc ông Th bán cho ông L 6.399,8m^2 đất trong 12.976m^2 đất mà ông Th đang thế chấp cho Ngân hàng.

- Khoản 2 Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2005 quy định trong trường hợp pháp luật quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản, phải có công chứng hoặc chứng thực, phải đăng ký hoặc xin phép thì phải tuân theo các quy định đó.

- Điều 692 của Bộ luật dân sự năm 2005 quy định việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất.

- Điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật đất đai năm 2003 quy định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước;

Các tình tiết, sự kiện và quy định của pháp luật đã viện dẫn trên cho thấy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức "*Giấy san nhượn đất*" ngày 03-10-2010 giữa ông Th và ông L *(nếu có)* là không tuân thủ quy định về hình thức của hợp đồng, chưa đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, tại thời điểm chuyển nhượng, toàn bộ tài sản trên cũng đã tham gia giao dịch về thế chấp *(theo quy định của pháp luật dân sự thì phải xem việc thế chấp này là việc ông Th đã chuyển giao tài sản cho Ngân hàng có điều kiện)*, dẫn đến việc hai bên mua bán tài sản đã thế chấp là gây ảnh hưởng đến

quyền lợi của bên nhận thế chấp *(Ngân hàng),* do đó, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức "*Giấy san nhượn đất*" ngày 03-10-2010 giữa ông Th và ông L là giao dịch dân sự vô hiệu.

Vì vậy, việc ông L yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện dưới hình thức "*Giấy san nhượn đất*" ngày 03-10-2010 là không đúng pháp luật.

Tại "*Đơn trình bày, đề nghị về lý do và căn cứ kháng cáo, nội dung đề nghị giải quyết*" đề ngày 20-5-2021, ông L trình bày rằng căn cứ vào quy định tại điểm a 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 *"hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình"* và quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015, thì *"Giấy san nhượn đất"* ngày 03-10-2010 giữa anh và ông Th là giao dịch dân sự được công nhận, Ngân hàng đã không thực hiện đúng quyền xem xét, kiểm tra trực tiếp tài sản thế chấp quy định tại khoản 1 Điều 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015, đồng thời theo quy định tại Điều 13 của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm thì anh có quyền đòi lại quyền sử dụng đất mà anh đã mua của ông Th. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

- Tại thời điểm ông L mua 6.399,8m^2 đất tại thôn T, xã H của ông Th, bà D thì 6.399,8m^2 đất này nằm trong 12.976m^2 mà ông Th, bà D đã thế chấp cho Ngân hàng. Ngân hàng nhận thế chấp tài sản của ông Th, bà D là đã giao dịch với người mà theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 560365 là chủ sở hữu của tài sản, Ngân hàng không biết và không thể biết ông Th đã bán ½ tài sản trên cho ông L. Vì vậy, Ngân hàng là người ngay tình. Mặt khác, trong thực tế, ông Th và bà D đã liên tục thế chấp 12.976m^2 đất trên cho Ngân hàng từ năm 2009 đến nay; năm 2017, cũng chính thửa đất này, ông Th, bà D tiếp tục thế chấp cho Ngân hàng, thì ông L cũng đồng ý, sự việc này thể hiện ý chí của ông L trong việc thế chấp tài sản của ông Th, bà D.

- Do việc chuyển quyền sử dụng đất giữa ông L với ông Th là không phù hợp với quy định của pháp luật, nên ông L không được xác lập quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2005, vì vậy, việc ông L cho rằng ông có quyền đòi lại thửa đất trên là không đúng.

[3] Từ các tình tiết và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng kháng cáo của ông L là không có cơ sở.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và thực tế khách quan để không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông L, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 0156/HĐTC ngày 18-7-2018 và Phụ lục sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/PLHĐ ngày 18-7-2018 trong trường hợp ông Th bà D không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán của Hợp đồng tín dụng số 0157/HĐTD ngày 18-7-2018 và quyết định quyền được ưu tiên mua tài sản thế chấp dủa ông L, bà N trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp, là đúng pháp luật.

[5] Từ [1] [2] [3] và [4], Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] 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;

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Đào Duy L; giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 9 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã xét xử vụ án về *tranh chấp hợp đồng tín dụng* giữa nguyên đơn Ngân hàng N với bị đơn là ông Đào Duy Th và bà Trần Thị D; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đào Duy L và bà Trần Thị Sô N; anh Đào Duy H1, chị Đào Thị Dịu; anh Đào Duy H2;

Áp dụng Án lệ số 11/2017/AL ngày 14-12-2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 167,168, 349, 410, 411, 688, 689, 691, 692, 697, 718 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 161, 223, 280, 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 325, 463, 466, 468, 470, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 90, 91, 94, 95, 98 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N.

- Buộc ông Đào Duy Th và bà Trần Thị D phải trả cho Ngân hàng N *(thông qua chi nhánh huyện Đ Đông Gia Lai)* 487.520.397 đồng *(gồm 400.000.000 đồng nợ gốc, 85.628.959 đồng lãi trong hạn và 1.891.438 đồng lãi quá hạn).*

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Đào Duy Th và bà Trần Thị D còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Việc tính lãi và cả lãi suất nợ quá hạn đối với các khoản vay của tổ chức tín dụng phải theo đúng hợp đồng đã ký kết kể từ khi giao dịch cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ gốc và lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng. Khi tính lãi chỉ tính lãi của số tiền nợ gốc còn phải thi hành án mà không tính lãi của số tiền lãi chưa trả trong quá trình thi hành án.

- Trường hợp ông Đào Duy Th và bà Trần Thị D không trả hoặc trả không đầy đủ các khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 0156/HĐTC ngày 14-7-2017 và Phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/PLHĐTC ngày 18-7-2018 giữa bên thế chấp là ông Đào Duy Th và bà Trần Thị D với bên nhận thế chấp là Ngân hàng N để thu hồi nợ; tài sản thế chấp là quyền sử dụng 12.799,7m^2 đất thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 62, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 560365 do Ủy ban

nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai cấp ngày 19-2-2008 và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất gồm:

300 cây cà phê trồng năm 2017

1.000 trụ tiêu trồng năm 2015 (tỉ lệ sống còn lại là 20%)

10 cây bơ boot trồng năm 2015

10 cây sầu riêng trồng năm 2015

(Là các tài sản gắn liền với đất do ông Th và bà D tạo lập).

1 nhà cấp 4 xây tạm không tô trát, nền xi măng, mái lợp tole có diện tích 36m^2;

1 nhà tạm mái lợp tole, vách thưng tole có diện tích 28m^2;

1 hồ nước sâu 1,5m x 1,5m;

1 bồn nước loại 500 lít bằng nhựa;

1 giếng đào năm 2016 có đường kính 01m, sâu 28m;

1 đường ống tưới nước bằng nhựa phi 60 dài 300m;

1 đường điện sinh hoạt dài 1.200m;

5 cây bơ boot trồng năm 2017 đang cho thu hoạch;

7 cây sầu riêng trồng năm 2015;

600 cây cà phê trồng năm 2012, cây phát triển bình thường;

600 trụ tiêu (trụ bằng xi măng) trồng năm 2015, cây phát triển bình thường.

(Là các tài sản do ông Đào Duy L và bà Trần Thị Sô N tạo lập).

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đào Duy L và bà Trần Thị Sô N về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện bằng *"Giấy san nhượng đất"* ngày 3-10-2010, giữa ông Đào Duy L và ông Đào Duy Th.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện bằng *"Giấy san nhượn đất"* xác lập ngày 03-10-2010 giữa ông Đào Duy L và ông Đào Duy Th là vô hiệu.

- Trường hợp Ngân hàng N yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 0156/HĐTC ngày 14-7-2017 và Phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/PLHĐTC ngày 18-7-2018, thì ông Đào Duy L và bà Trần Thị Sô N được ưu tiên nhận chuyển nhượng 6.399,8m^2 đất *(có tứ cận phía Đông giáp đất ông Th có kích thước 377,92m; phía Tây giáp đất ông Đức (thửa đất số 3 tờ bản đồ số 74) có kích thước 23,12m + 0,93m + 62,04m + 297,73m; phía Nam giáp suối có kích thước 16,10m, phía Bắc giáp đường đất có kích thước 7,85m + 12,01m)* trong 12.799,7m^2 đất thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 62, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 560365 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai cấp ngày 19-2-2008 và toàn bộ tài sản gắn liền với 6.399,8m^2 đất này.

- Buộc ông Đào Duy Th và bà Trần Thị D phải chịu 23.500.815 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Buộc ông Đào Duy L và bà Trần Thị Sô N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào 3.000.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 0009459 ngày 1-10-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ; hoàn trả cho ông Đào Duy L và bà Trần Thị Sô N số tiền chênh lệch là 2.700.000 đồng.

- Ngân hàng N không phải chịu án phí sơ thẩm; hoàn trả cho Ngân hàng N *(thông qua chi nhánh huyện Đ Đông Gia Lai)* 10.798.739 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 005310 ngày 26-2-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

- Buộc ông Đào Duy Th và bà Trần Thị D phải trả cho Ngân hàng N *(thông qua chi nhánh huyện Đ Đông Gia Lai)* 6.000.000 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 Ngân hàng N *(thông qua chi nhánh huyện Đ Đông Gia Lai)* cho đến khi thi hành án xong, ông Đào Duy Th và bà Trần Thị D 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.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc ông Đào Duy L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; nhưng được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0000908 ngày 20-4-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Ông Đào Duy L đã nộp đủ án phí 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án 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 Đ;*
- *Chi cục THA dân sự huyện Đ;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ, Toà DS, VT.*

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

(đã ký)

Lê Văn Hà

Nơi nhận:
THẨM

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC

- *VKSND tỉnh Gia Lai;*

THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TÒA

- *TAND huyện Đ;*
- *Chi cục THA dân sự huyện Đ;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ, Toà DS, VT.*

Phan Tiến Dũng

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 Đ 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 Đ (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.

Ngoài ra, tại "*Thông báo về việc mở lại phiên tòa dân sự sơ thẩm*" số 90/TB-TA ngày 18-8-2020, Tòa án cấp sơ thẩm thông báo phiên tòa đực mở lại ngày 27-8-2020 và thực tế, Tòa án cấp sơ thẩm mở phirn tòa sơ thẩm ngày 27-8-2020, nhưng Biên bản phiên tòa dân sự sơ thẩm lại ghi ngày 11-8-2020.

Quyền sử dụng thửa đất có diện tích 5.244m^2 tại thôn Hà Lòng 2, xã K'dang, huyện Đ, 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).

[2] Điều 129 của Bộ luật Dân sự quy định:

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 đã 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.

Do thửa đất số 180, tờ bản đồ số 13, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 58645 có đủ điều kiện chuyển nhượng, nên việc nh Vũ chị Lâm chuyển nhượng cho anh Tân bằng *Giấy bán đất (rẫy)"* đề ngày 9-11-2019 *(bút lục số 34)* 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.

Theo quy định của pháp luật dân sự, thì thế chấp là một giao dịch chuyển giao tài sản có điều kiện, việc hai bên chuyển nhượng đất, là đối tượng của hợp đồng thế chấp, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của bên nhận thế chấp. Vì vậy, việc chuyển nhượng đất theo trình bày của bị đơn có nội dung và hình thức đều không phù hợp với quy định của pháp luật, nên không thuộc phạm vi điều chỉnh của điểm a 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, nên không thuộc trường hợp được công nhận hợp đồng, đồng thời cũng không thuộc trường hợp

công nhận hợp đồng theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 *(vì nếu có việc anh Lực mua đất của ông Th, bà D thì giao dịch đó thuộc thời kỳ thi hành Bộ luật dân sự năm 2005, nên theo quy định tại Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015, thì giao dịch dân sự này phải áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005).*