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

Bản án số: **145**/2021/DS-PT
Ngày: 25 - 9 -2021
"V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Công Bình

Các Thẩm phán: Ông Trần Anh Tuấn

Ông Hoàng Kim Khánh

- Thư ký phiên toà: Bà Phạm Thị Thu Thùy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 132/2021/TLPT-DS ngày 17/8/2021, về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2021/DS-ST ngày 24/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 167/2021/QĐ-PT ngày 26/8/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 121/2021/QĐ-PT ngày 15/9/2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt;

2. Bị đơn: Ông Trần Đông T, sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ dân phố N, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.

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

3.1. Ông Vũ Xuân H1 và bà Phạm Thị N; địa chỉ: Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, ông H1 có mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị N: Ông Vũ Xuân H1 (Văn bản ủy quyền ngày 22/5/2020).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Vũ Xuân H1: Ông Mai Văn T, Luật sư - Văn phòng Luật sư M, Đoàn Luật sư tỉnh Gia Lai; địa chỉ: đường L, thành phố P, tỉnh Gia Lai, vắng mặt và đã có đơn xin xét xử vắng mặt;

3.2. Bà Nguyễn Mỹ L; địa chỉ: Tổ dân phố N, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.

3.3. Bà Tô Thị H; địa chỉ: Thôn H, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Tô Thị H: Ông Nguyễn Văn H (Văn bản ủy quyền ngày 13/7/2020), có mặt.

3.4. Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thiện T - Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện K. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.5. Bà Nhữ Thị L; địa chỉ: Thôn Đ, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Xuân H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/ Tại đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị H trình bày có nội dung như sau:*

Vào ngày 20/02/2010, do có mối quan hệ quen biết họ hàng thông gia với nhau, ông Nguyễn Văn H có nhận chuyển nhượng của ông Trần Đông T thửa đất số 571, tờ bản đồ số 9 (nay là thửa đất số 95, tờ bản đồ số 64), diện tích 308m^2, tại thôn Đ, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; tứ cận diện tích thửa đất có vị trí: Hướng Đông giáp thửa đất của ông Nguyễn Văn B có cạnh dài 38,9m; hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Văn C có cạnh dài 38,5m; Hướng Nam giáp đường xóm có cạnh dài 5,9m; Hướng Bắc giáp đường quốc lộ 26 có cạnh dài 7,5m. Khi chuyển nhượng đất các bên đã lập giấy sang nhượng đất ở viết tay với nhau, vào ngày 15/3/2010 được Ban tự quản thôn Đ, xã E, xác nhận với nội dung là đất không có tranh chấp kính chuyển cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận; giá trị thửa đất là 185.000.000 đồng, ông H đã giao đủ tiền cho ông T và ông T đã bàn giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 472754 cấp ngày 04/11/2009 cho ông H để tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, thì ông H bị bệnh nặng và phải đi điều trị một thời gian dài nên không làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất ngay được và ông H có nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân xã E. Đến ngày 23/9/2013, ông H bị Ủy ban nhân dân xã E lập biên bản vi phạm hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai, cùng ngày Ủy ban nhân dân xã E đã ra Quyết định xử phạt vi phạm hành chính về hành vi không đăng ký biến động quyền sử dụng đất khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 95, tờ bản đồ số 64, với mức phạt là 500.000 đồng. Quyết định xử phạt vi phạm hành chính căn cứ vào giấy sang nhượng đất ngày 20/02/2010 và biện pháp khắc phục hậu quả là yêu cầu ông phải đến Ủy ban nhân dân xã E nộp hồ sơ làm thủ tục hành chính về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Nhưng từ đó đến nay do trục trặc về thủ tục vì ông T vắng mặt tại địa phương và ông H cũng bận nhiều việc nên chưa

tiến hành làm thủ tục sang tên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất đã nhận chuyển nhượng.

Vào ngày 22/10/2019, Chi cục Thi hành án dân sự huyện K đã ban hành quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quyết định số 01/QĐ-CCTHADS, kê biên đối với thửa đất mà ông H đã nhận chuyển nhượng của ông T. Đến ngày 11/11/2019, Chi cục Thi hành án dân sự huyện K ra thông báo số 154/TB-CCTHADS hướng dẫn ông H khởi kiện tranh chấp tài sản đến Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

Ông H xác định thửa đất mà Chi cục Thi hành án dân sự huyện K ban hành quyết định kê biên, là tài sản mà ông đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần Đông T, bà Nguyễn Mỹ L từ năm 2010 và gia đình ông đã nhận đất từ khi chuyển nhượng đến nay nên việc Chi cục Thi hành án dân sự huyện K kê biên thửa đất để thi hành án là không đúng. Do đó, ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/02/2010 giữa vợ chồng ông với ông Trần Đông T và bà Nguyễn Mỹ L đối với thửa đất số 571, tờ bản đồ số 9 (nay là thửa đất số 95, tờ bản đồ số 64) thửa đất tại thôn Đ, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

**/ Trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Trần Đông T trình bày có nội dung như sau:*

Vào ngày 20/02/2010, vợ chồng ông Trần Đông T và bà Nguyễn Mỹ L đã chuyển nhượng thửa đất số 571, tờ bản đồ số 09, có diện tích 308m^2, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 472754, ngày 04/11/2009 cho ông Nguyễn Văn H với giá trị chuyển nhượng là 185.000.000 đồng, để lấy tiền trả nợ cho ông Vũ Xuân H1 và chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất đang thế chấp cho ông H1 về và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H. Khi chuyển nhượng đất hai bên thỏa thuận ông H có trách nhiệm liên hệ với các cấp chính quyền địa phương để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, việc chuyển nhượng đất có xác nhận của Ban tự quản thôn Đ, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Ông T đã tiến hành giao đất và giao bìa đỏ cho ông H ngay tại thời điểm các bên lập giấy tờ sang nhượng. Sau đó, gia đình ông T chuyển sang sinh sống tại Gia Lai và được biết do ông H bị bệnh phải đi chữa trị ở các nơi, còn việc ông H tiến hành làm thủ tục như thế nào thì ông T không được rõ. Đến khoảng năm 2014, ông H gọi điện thoại cho ông T về để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng do bận công việc không về được, nên từ đó đến nay thì giữa các bên chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nay ông H khởi kiện thì ông T đồng ý và ông H sẽ có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên.

Ông T không đồng ý với việc cưỡng chế kê biên của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K về việc kê biên thửa đất để thực hiện nghĩa vụ thi hành án của ông đối với ông Vũ Xuân H1, vì thửa đất này vợ chồng ông đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H từ năm 2010. Về nghĩa vụ trả nợ cho ông H1 thì ông T đã làm đơn gửi Chi cục Thi hành án dân sự huyện K để yêu cầu kê biên đối với các tài sản

khác của ông gồm có: Thửa đất số 206, 207, 128, 129 tờ bản đồ số 25, địa chỉ: tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Thửa đất số 214, tờ bản đồ số 25, tại xã E, diện tích là 2065m^2; Thửa đất số 204, tờ bản đồ số 25, tại xã E, diện tích 1640m^2 và Thửa đất số 215, tờ bản đồ số 25, tại xã E, diện tích 16225m^2.

**/ Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Xuân H1, bà Phạm Thị N và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày có nội dung như sau:*

Ông Vũ Xuân H1 và bà Phạm Thị N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến của bị đơn, vì: Thửa đất số 571, tờ bản đồ số 9, tại thôn Đ, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 472754, ngày 04/11/2009 là tài sản của vợ chồng ông Trần Đông T và bà Nguyễn Mỹ L. Hiện tại vợ chồng ông T, bà Linh đang có nghĩa vụ thi hành án phải trả cho ông T số tiền là 611.212.500 đồng và tiền lãi, theo Bản án số 31/2016/DS-ST ngày 08/9/2016 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai và theo Quyết định thi hành án số 810/QĐ-CCTHADS ngày 10/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 22/10/2019, Chi cục Thi hành án dân sự huyện K đã có Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS, về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Trần Đông T và bà Nguyễn Mỹ L đối với thửa đất số 571, tờ bản đồ số 09, có diện tích là 308m^2 tại thôn Đ, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Ông Hiền đồng ý với quyết định cưỡng chế, kê biên thi hành án của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K để thi hành án nhằm đảm bảo quyền lợi cho gia đình ông H1.

Ông Vũ Xuân H1 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H và ông Trần Đông T là không hợp pháp và chưa phát sinh hiệu lực theo quy định của pháp luật. Đối với "Giấy sang nhượng đất ở" viết tay lập ngày 20/02/2010 và "Giấy biên nhận" viết tay ngày 20/02/2010, giữa ông Trần Đông T, bà Nguyễn Mỹ L và ông Nguyễn Văn H là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không được lập theo mẫu quy định, không được công chứng, chứng thực theo quy định và chưa được đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai có thẩm quyền là vi quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 692 Bộ luật dân sự 2005 và Điều 502 Bộ luật dân sự 2015, nên hợp đồng bị vô hiệu về hình thức. Qua biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản, xác định ông H không sử dụng đất, không trồng cây lâu năm và chưa xây dựng công trình kiên cố. Đồng thời ông H đã bị xử phạt vi phạm hành chính về việc không đăng ký biến động quyền sử dụng đất, nhưng suốt thời gian dài không thực hiện khắc phục hậu quả, điều này chứng minh ông H cố tình không thực hiện các quy định của pháp luật về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông H không có hiệu lực theo quy định tại tiểu mục 2.3, mục 3, phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Do đó, đề nghị Toà án áp dụng khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013, các Điều 117, 119, 122

và 502 Bộ luật dân sự 2015, bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H và ông Trần Đông T là vô hiệu.

**/ Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Mỹ L trình bày có nội dung như sau:* Vào năm 2010, bà L và chồng là ông Trần Đông T có chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn H thửa đất số 571 (nay là thửa đất số 95, tờ bản đồ số 64) diện tích 308,0m^2, với giá 185.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đất là có thật, vợ chồng bà L đã nhận tiền, đã bàn giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H để làm thủ tục sang tên theo quy định. Do công việc bận rộn nên vợ chồng bà L không đi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất được. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đứng tên một mình ông T, cả trong hồ sơ đất cũng vậy. Do đó, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Đông T và ông Nguyễn Văn H.

**/ Đối với người đại diện theo uỷ quyền của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K là ông Nguyễn Thiện T trình bày có nội dung như sau:*

Chi cục Thi hành án dân sự huyện K đang tổ chức thi hành án Quyết định thi hành án số 810/QĐ-CCTHADS ngày 10/7/2017, đối với người phải thi hành án là ông Trần Đông T và bà Nguyễn Mỹ L, địa chỉ: Tổ dân phố N, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai, các khoản phải thi hành là: Ông Trần Đông T và bà Nguyễn Mỹ L phải trả cho ông Vũ Xuân H1 số tiền 611.212.500 đồng và khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án và phải chịu 28.448.500 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Qua xác minh điều kiện thi hành án của ông Trần Đông T và bà Nguyễn Mỹ L cho thấy có tài sản như sau:

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 571, tờ bản đồ số 09, có diện tích là: 308m^2 (trong đó có: 120m^2 đất ở tại nông thôn và 188m^2 đất trồng cây hàng năm khác), địa chỉ tài sản tại: Thôn Đoàn kết 1, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AP 472754 ngày 04/11/2009 cho ông Trần Đông T; địa chỉ: Thôn Q, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk và các tài sản gắn liền trên đất.

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 141, 142, 143, 146, tờ bản đồ số 25, có diện tích là: 3.820m^2. Địa chỉ tài sản tại: Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Địa chỉ cũ), nay thuộc địa phận: Thôn B, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 140, tờ bản đồ số 25, có diện tích là: 9.950m^2. Địa chỉ tài sản tại: Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (địa chỉ cũ), nay thuộc Thôn B, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 204, tờ bản đồ số 25, có diện tích là: 16.400m^2. Địa chỉ tài sản tại: Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (địa chỉ cũ), nay thuộc Thôn B, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Tất cả các thửa đất trên đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Trần Đông T, bà Nguyễn Mỹ L. Sau khi xác minh thửa đất số 571, tờ

bản đồ số 09, có diện tích là: 308m^2, địa chỉ tài sản tại: Thôn Đ, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk có giá trị cao hơn so với số tiền phải thi hành án và các chi phí cần thiết, Chấp hành viên xác định ông Trần Đông T và bà Nguyễn Mỹ L có điều kiện thi hành án nhưng không tự nguyện thi hành, nên cần thiết phải áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của ông Trần Đông T và bà Nguyễn Mỹ L để đảm bảo thi hành án nên ngày 08/11/2019, cơ quan thi hành án đã kê biên tài sản.

Ngày 09/12/2019, ông Nguyễn Văn H có đơn khởi kiện đối với ông Trần Đông T về hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên gửi đến Tòa án nhân dân huyện Ea Kar và được thụ lý giải quyết theo quy định.

Ý kiến của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K xác định: Vào thời điểm kê biên, thửa đất số 571, tờ bản đồ số 09, diện tích 308m^2 vẫn mang tên ông Trần Đông T và bà Nguyễn Mỹ L, địa chỉ: Tổ dân phố N, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai (Theo Phiếu cung cấp thông tin địa chính số 11/CNEK-HCHI ngày 20/11/2018 của Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện E). Do đó, việc Chấp hành viên tiến hành kê biên xử lý thửa đất trên là có cơ sở pháp lý, đề nghị Tòa án làm rõ vấn đề hậu quả của việc kê biên tài sản để Chi cục Thi hành án dân sự huyện K xử lý vụ việc theo quy định của pháp luật.

**/ Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nhữ Thị L trình bày có nội dung như sau:* Bà L là hàng xóm gần đất của ông H, do thấy phần đất bỏ trống nên bà L đã hỏi ông H mượn đất để trồng rau và một ít bụi chuối theo như biên bản thẩm định và định giá tài sản. Việc tranh chấp giữa các bên thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, bà L không yêu cầu ai phải bồi thường giá trị rau và chuối đã trồng trên đất của ông H, bà L từ chối tham gia tố tụng và xin vắng mặt tại các phiên làm việc và tại phiên tòa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2021/DS-ST ngày 24/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 điều 39; khoản 2 Điều 92; Điều 157; Điều 165; Điều 195; Điều 203; khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; khoản 2 Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H, bà Tô Thị H và ông Trần Đông T, bà Nguyễn Mỹ L lập ngày 20/02/2010 phát sinh hiệu lực pháp luật, đối với thửa đất số số 571, tờ bản đồ số 9 (nay là thửa đất số 95, tờ bản đồ số 64), tại thôn Đ, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 472754 ngày 04/11/2009, diện tích được cấp 308m^2. Thửa đất đã trừ lộ giới có vị trí và tứ cận

như sau: Phía Đông: Giáp thửa đất của ông Nguyễn Văn B có cạnh dài 38,9m; Phía Tây: Giáp đất ông Nguyễn Văn C có cạnh dài 38,5m; Hướng Nam: Giáp đường xóm có cạnh dài 5,9m; Hướng Bắc: Giáp đường Quốc lộ 26 có cạnh dài 7,5m. Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động về diện tích và quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Nguyên đơn tự nguyện chịu 4.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản.

Về án phí: Ông Trần Đông T và bà Nguyễn Mỹ L phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm số AA/2017/0013484 ngày 04/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 01/6/2021, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Vũ Xuân H1 có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy sang nhượng đất ở viết tay lập ngày 20/02/2010 giữa ông H và ông T vô hiệu, buộc ông H trả lại thửa đất số 571, tờ bản đồ số 09, diện tích 308m^2 tại thôn Đ, xã E, huyện K cho ông T, để Chi cục Thi hành án dân sự huyện K tiếp tục kê biên thửa đất và thi hành án nhằm đảm bảo quyền lợi hợp pháp của ông Vũ Xuân H1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H vẫn giữ yêu cầu khởi kiện; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Xuân H1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến xác định: Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Đông T, bà Nguyễn Mỹ L và ông Nguyễn Văn H có lập văn bản nhưng không được công chứng hoặc chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền và chưa đăng ký biến động theo quy định của pháp luật, nên vi phạm về hình thức. Tuy nhiên, tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất không có tranh chấp, không bị kê biên, các bên đã giao đất, nhận tiền và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đầy đủ và ông H quản lý đất từ đó đến nay. Đồng thời, quan hệ vay tiền giữa ông T và ông H1 là vào ngày 15/9/2012 và được Tòa án nhân dân thành phố Plei Ku, tỉnh Gia Lai xét xử ngày 08/9/2016, là sau thời điểm ông T, bà L chuyển nhượng đất cho ông H nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên không có dấu hiệu trốn tránh nghĩa vụ dân sự đối với người thứ ba. Như vậy, việc chuyển nhượng đất là thực tế và không vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H, bà Tô Thị H và ông

Trần Đông T, bà Nguyễn Mỹ L lập ngày 20/02/2010, là có căn cứ và đúng pháp luật nên kháng cáo của ông Vũ Xuân H1 là không có cơ sở chấp nhận.

Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Vũ Xuân H1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đối với người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Vũ Xuân H1 là Luật sư Mai Văn T, vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; đối với bị đơn ông Trần Đông T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Mỹ L đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ khoản 2 và khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người trên, là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Đối với kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Xuân H1, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Đối với "Giấy sang nhượng đất ở" viết tay lập ngày 20/02/2010 giữa người bán là ông Trần Đông T và người mua là ông Nguyễn Văn H, xét thấy:

Đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo nội dung hợp đồng thể hiện ông T chuyển nhượng cho ông H diện tích đất là 308m^2 (Chiều ngang mặt đường Quốc lộ 26 là 7,5m và chiều dài là 41,2m), nhưng hợp đồng không được các bên công chứng hoặc chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền và không tiến hành đăng ký biến động theo quy định của pháp luật, nên vi phạm về hình thức của hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, tại thời điểm chuyển nhượng, thửa đất không có tranh chấp, tài sản không bị kê biên theo quy định của pháp luật; các bên đã tiến hành giao đất, nhận tiền đầy đủ và bên chuyển nhượng là ông Trần Đông T đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H và ông H đã quản lý đất từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay, không có tranh chấp với ai. Đồng thời "Giấy sang nhượng đất ở" lập ngày 20/02/2010 đã được xác nhận của Ban tự quản thôn Đ, xã E, huyện K vào ngày 15/3/2010.

Mặt khác, vào tháng 9/2013, ông Nguyễn Văn H đã nộp hồ sơ đề nghị đăng ký biến động đối với quyền sử dụng đất đến Ủy ban nhân dân xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, để tiến hành thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định và Ủy ban nhân dân xã E đã ra Quyết định xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai số 200/QĐ-XPVPHC ngày 23/09/2013, với nội dung: Xử phạt đối với ông Nguyễn Văn H số tiền 500.000 đồng, về hành vi "Không đăng ký biến động quyền sử dụng

đất khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo khoản 1 Điều 15 của Nghị định số 105/2009/NĐ-CP ngày 11/11/2009 của Chính phủ.

[2.2] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2016/DS-ST ngày 08/9/2016 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai, thể hiện việc ông Vũ Xuân H1 trình bày nội dung ông H1 cho ông Trần Đông T và bà Nguyễn Mỹ L vay số tiền 450.000.000 đồng vào ngày 30/7/2012 âm lịch (tức ngày 15/9/2012 dương lịch); theo nội dung bản án này, Hội đồng xét xử đã nhận định việc vay tiền của các bên diễn ra vào ngày 15/9/2012.

Như vậy, có đủ cơ sở khẳng định vợ chồng ông Trần Đông T và bà Nguyễn Mỹ L đã chuyển nhượng thửa đất số 571, tờ bản đồ số 09 (nay là thửa đất số 95, tờ bản đồ số 64), diện tích 308m^2 tại thôn Đ, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H vào ngày 20/02/2010; việc chuyển nhượng được thực hiện trước thời điểm ông Vũ Xuân H1 cho ông Trần Đông T vay tiền và phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo nội dung Bản án số 31/2016/DS-ST ngày 08/9/2016 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Đông T và ông Nguyễn Văn H không có dấu hiệu trốn tránh nghĩa vụ dân sự đối với người thứ ba. Do đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Trần Đông T, bà Nguyễn Mỹ L với ông Nguyễn Văn H, là có thật trên thực tế, các bên đều thừa nhận việc chuyển nhượng theo nội dung hợp đồng, đồng thời đã chính quyền địa phương xác nhận và không vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, ý kiến của ông Vũ Xuân H1 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H1 cho rằng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H và ông Trần Đông T vô hiệu, là không có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên, xét thấy bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H, bà Tô Thị H và ông Trần Đông T, bà Nguyễn Mỹ L lập ngày 20/02/2010 phát sinh hiệu lực pháp luật, đối với thửa đất số 571, tờ bản đồ số 9 (nay là thửa đất số 95, tờ bản đồ số 64), tại thôn Đ, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, là có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Xuân H1, là không có căn cứ chấp nhận, mà cần giữ nguyên nội dung của bản án sơ thẩm, là đúng đắn.

[3] Đối với ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, về việc đề nghị Tòa án làm rõ hậu quả của việc kê biên tài sản để Chấp hành viên xử lý theo quy định của pháp luật, xét thấy: Bản án sơ thẩm đã công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H, bà Tô Thị H và ông Trần Đông T, bà Nguyễn Mỹ L lập ngày 20/02/2010 đối với thửa đất số 571, tờ bản đồ số 9 (nay là thửa đất số 95, tờ bản đồ số 64), tại thôn Đ, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 472754 ngày 04/11/2009 và bản án phúc thẩm đã giữ nguyên bản án sơ thẩm, nên thửa đất trên không phải là tài sản để thi hành án theo đơn yêu cầu thi hành án của ông Vũ Xuân H1. Do đó việc xử lý tài

sản kê biên của Cơ quan thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định của Luật thi hành án dân sự.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo là ông Vũ Xuân H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét và đã có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Xuân H1, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 24/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng: Khoản 2 Điều 129; khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 và Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H.

1. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H, bà Tô Thị H với ông Trần Đông T, bà Nguyễn Mỹ L, theo "Giấy sang nhượng đất ở" lập ngày 20/02/2010, đối với thửa đất số 571, tờ bản đồ số 9 (nay là thửa đất số 95, tờ bản đồ số 64), diện tích là 308m^2, địa chỉ thửa đất tại thôn Đ, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 472754 ngày 04/11/2009, thửa đất đã trừ lộ giới có vị trí và tứ cận như sau: Hướng Đông: Giáp thửa đất của ông Nguyễn Văn B, có cạnh dài 38,9m; Hướng Tây: Giáp đất ông Nguyễn Văn C, có cạnh dài 38,5m; Hướng Nam: Giáp đường xóm, có cạnh dài 5,9m; Hướng Bắc: Giáp đường quốc lộ 26, có cạnh dài 7,5m.

Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động về diện tích và quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H tự nguyện chịu 4.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản (đã thực hiện và chi phí xong).

3. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Vợ chồng ông Trần Đông T và bà Nguyễn Mỹ L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu

tạm ứng án phí số AA/2017/0013484 ngày 04/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Vũ Xuân H1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Biên lai thu số 60AA/2021/0005391 ngày 01/6/2021.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 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.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea Kar;
- VKSND huyện Ea Kar;
- Chi cục THADS huyện K;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trương Công Bình