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

Bản án số: 26/2021/DS-PT
Ngày 29-6-2021
V/v *"yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

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

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có**:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Phan Tiến Dũng
Các Thẩm phán: Ông Giáp Bá Dự
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**: Bà Trịnh Thị Mỹ Hiền - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 29 tháng 6 năm 2021, tại Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 57/2020/TLPT-DS ngày 7 tháng 10 năm 2020 về *yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2020/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2020 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 57/2021/QĐ-PT ngày 31 tháng 5 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Trần Đình T; địa chỉ: Thôn Hà Lòng 2, xã K'Dang, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

2. Bị đơn: Anh Hồ Lê Hoàng V và chị Nguyễn Thị L, địa chỉ: Làng Bot, xã H'Nol, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

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

- Bà Lê Thị L; địa chỉ: Tổ 1, phường Yên Thế, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- Bà Nguyễn Thị Ch; địa chỉ: Số 162/64/12 đường Trường Chinh, phường Phù Đổng, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Gia Lai; địa chỉ: Số 534 Nguyễn Huệ, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai; do ông Đặng Tấn D, Phó Chi cục trưởng, làm người người đại diện theo ủy quyền.

Ông Đặng Tấn Dũng vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn là anh Trần Đình T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn là anh Trần Đình T trình bày:

Vào đầu tháng 11 năm 2019, vợ chồng anh Hồ Lê Hoàng V, chị Nguyễn Thị L thế chấp quyền sử dụng 5.244m^2 đất trồng cây lâu năm của họ (*thửa đất số 180, tờ bản đồ số 13, diện tích, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 586451 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 19-2-2016, chỉnh lý bổ sung ngày 27-4-2016*) để vay Ngân hàng Thương mại cổ phần An Bình (*chi nhánh Gia Lai*) 200.000.000 đồng. Lúc này, anh V và chị L đang cho vợ chồng anh Nguyễn Ty, chị Hoàng Thị Mận thuê đất này canh tác.

Do đang cần đất canh tác và anh V, chị L đang cần bán đất để giải quyết việc gia đình, nên các bên đã thống nhất đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng, để anh V, chị L trả nợ cho Ngân hàng, sau khi lấy giấy chứng nhận quyền sử dung đất về sẽ làm thủ tục chuyển nhượng đất.

Ngày 6-11-2019, các bên lập các văn bản gồm: Giấy hợp đồng đặt cọc và giấy nộp tiền vào tài khoản anh V, chị L tại Ngân hàng Thương mại cổ phần An Bình (*chi nhánh Gia Lai*). Việc lập hai giấy này đều có điểm chỉ của anh V, chị L, người làm chứng là vợ chồng anh Ty, chị Mận, người đại diện của Ngân hàng (ông Trần Đình Hoàng). Anh V, chị L yêu cầu anh trả 70.000.000 đồng để vợ chồng 2 người này trả lại đất thuê và được trừ vào tiền chuyển nhượng đất. Do đó, ngày 9-11-2019, tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Gia Lai, giữa anh với vợ chồng anh V, chị L đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngay sau đó, anh đã giao cho vợ chồng anh Ty, chị Mận 70.000.000 đồng và giao cho anh V, chị L 50.000.000 đồng.

Do đã nhận 320.000.000 đồng, nên anh V, chị L giao 5.244m^2 đất nêu trên để anh quản lý, sử dụng.

Vì anh V đang đợi kết quả cấp lại giấy chứng minh nhân dân, nên Phòng công chứng số 1 tỉnh Gia Lai đã cho các bên ký tên, điểm chỉ trước, nhưng chưa trả văn bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngay. Do đó, để đảm bảo việc chuyển nhượng, các bên đã viết giấy bán đất rẫy có ký tên, điểm chỉ và có xác nhận ông Nguyễn Văn Thành (*Ban nhân dân thôn Hà Lòng 2*). Đến ngày 14-11-2019, Phòng Công chứng số 1 tỉnh Gia Lai từ chối công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án nhân dân huyện Đ liên quan đến thửa đất chuyển nhượng. Việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời được thực hiện sau khi anh đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặc dù hợp đồng chưa được công chứng và giấy viết tay chưa tuân thủ về mặt hình thức, nhưng các bên đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ, anh V và chị L đã giao toàn bộ thửa đất cho anh và anh đã thanh toán đủ 320.000.000 đồng cho anh V, chị L.

Nay, anh yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng "*Giấy bán đất (rẫy)*" giữa anh với vợ chồng anh V, chị L ngày 9-11-2019.

- *Bị đơn là anh Hồ Lê Hoàng V và chị Nguyễn Thị L trình bày:*

Năm 2016, vợ chồng anh chị vay của chị Lan 700.000.000 đồng để mua đất làm cây xăng dầu ở làng Bot, xã H'Nol, huyện Đ. Sau khi mua đất, anh chị đã thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần An Bình (*chi nhánh Gia Lai*) để vay 600.000.000 đồng và trả nợ cho chị Lan, còn nợ 100.000.000 đồng và lãi. Sau đó, anh chị mượn sổ đỏ của bố mẹ, thế chấp vay 2.000.000.000 đồng để lấy

tiền trả 400.000.000 đồng chị bà Lan. Vì muốn trả hết 100.000.000 đồng nợ gốc và tiền lãi cho chị Lan, nên anh chị thương lượng với chị Lan rằng, nếu bà Lan chấp nhận trả thêm tiền cho Ngân hàng thì sẽ làm thủ tục sang tên đất cho chị. Do chị Lan không đồng ý, nên ngày 5-11-2019, anh chị quyết định bán toàn bộ đất cho anh T để có tiền trả cho Ngân hàng. Vì anh V mất chứng minh nhân dân, chưa làm lại kịp thời, nên Phòng công chứng số 1 tỉnh Gia Lai không công chứng hợp đồng được. Số tiền mà anh T nộp thay tại Ngân hàng, trả 70.000.000 đồng mà anh Ty, chị Mận thuê đất và trả 50.000.000 đồng còn lại theo thỏa thuận, tổng cộng vợ chồng nguyên đơn đã trả là 320.000.000 đồng. Bị đơn đã viết giấy sang nhượng đất và giao đất cho vợ chồng anh T.

Do Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ có văn bản kê biên đất dựa trên lí do trước đó Tòa án nhân dân huyện Đ có áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, nên không thể hoàn tất thủ tục sang tên cho anh T được. Tại thời điểm bị đơn chuyển nhượng đất cho anh T thì không bị ràng buộc về cấm chuyển nhượng đất.

Nay, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng 5.244m^2 đất trồng cây lâu năm bằng giấy viết tay với tiêu đề "*giấy bán đất (rẫy)*" ngày 9-11-2019 về thửa đất số 180, tờ bản đồ số 13 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 586451 do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 19-2-2016 (chỉnh lý bổ sung ngày 27-4-2016), thì bị đơn đồng ý.

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

- Người đại diện theo ủy quyền của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ trình bày:

Ngày 14-11-2019, Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ ra Quyết định thi hành án số 106/QĐ-CCTHADS để thi hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2019/QĐ-BPKCTT ngày 12-11-2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ ra Quyết định thi hành án số 197/QĐ-CCTHADS ngày 12-12-2019 và Quyết định thi hành án số 340/QĐ-CCTHADS ngày 26-3-2020 để thi hành Bản án số 14/2019/DS-ST ngày 5-11-2019 và Bản án số 03/2020/DS-ST ngày 9-1-2020 có hiệu lực của Tòa án nhân dân huyện Đ. Các bản án này buộc anh V, chị L phải trả cho chị L1 và chị Ch 354.000.000 đồng, tiền lãi và 17.700.000 đồng án phí.

Qua xác minh thì anh V, chị L chỉ còn tài sản là quyền sử dụng 5.244m^2 đất trồng cây lâu năm tại thôn Hà Lòng 2, xã K'Dang, huyện Đ thuộc thửa đất số 180, tờ bản đồ số 13 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 586451 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 19-2-2016 (chỉnh lý bổ sung ngày 27-4-2016) cho anh V, chị L. Tài sản này chưa chuyển tên cho anh T, nên vẫn thuộc quyền sử dụng của anh V, chị L.

Vì vậy, Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ ra Quyết định số 19/QĐ-CCTHADS ngày 10-4-2020 để cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất và đã ra Thông báo số 267/TB-CCTHADS ngày 15-4-2020 thông báo về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản để thi hành án cho các bên liên quan, nếu có tranh chấp thì khởi kiện tại Tòa án.

Nay Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ yêu cầu Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật, khi nào bản án có hiệu lực pháp luật thì Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ sẽ thi hành.

- Bà Lê Thị L trình bày:

Bà không đồng ý việc nguyên đơn yêu cầu công nhân hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 9-11-2019 giữa anh T với anh V, chị L vì anh V, chị L đang còn nợ bà và đang kê biên tài sản để thi hành án cho bà.

- Bà Nguyễn Thị Ch trình bày:

Bà không đồng ý việc việc nguyên đơn yêu cầu công nhân hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 9-11-2019 giữa anh T với anh V, chị L vì anh V đang còn nợ bà và đang tiến hành kê biên tài sản để thi hành án cho bà.

4. Người làm chứng:

- Ông Trần Đình Hoàng trình bày:

Anh V, chị L thế chấp và vay vốn tại Ngân hàng Thương mại cổ phần An Bình (*chi nhánh Gia Lai*). Từ ngày 6-11-2019 đến 9-11-2019, anh T có nộp tiền trả thay cho anh V, chị L. Sau đó, hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng lô đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 586451 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 19-2-2016 (*chỉnh lý bổ sung ngày 27-4-2016*) cho anh V, chị L với giá 320.000.000 đồng. Sau đó, ông nghe họ nói đem hồ sơ đi công chứng, nhưng vì có quyết điịnh áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án, nên không thực hiện được.

- Ông Nguyễn Văn Thành trình bày:

Từ ngày 6-11-2019 đến ngày 9-11-2019, anh T nhận chuyển nhượng lô đất của anh V, chị L với giá 320.000.000 đồng (*gồm 200.000.000 đồng nộp vào Ngân hàng, trả cho người thuê đất 70.000.000 đồng và trả 50.000.000 đồng choanh V, chị L*) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 586451 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 19-2-2016 (*chỉnh lý bổ sung ngày 27-4-2016*) cho anh V, chị L.

- Chị Hoàng Thị Mận trình bày:

Chị và chồng chị thuê 5.244m^2 đất trong thời hạn 10 năm với giá 100.000.000 đồng (*thửa đất số 180, tờ bản đồ số số 13*) của vợ chồng anh V, chị L để canh tác. Vợ chồng chị đã giao đủ tiền, đã thuê được 3 năm, còn lại 7 năm. Sau đó, anh T nhận chuyển nhượng lô đất này nên anh anh T nộp trả nợ thay cho anh V, chị bà Lâm 200.000.000 đồng tại Ngân hàng, trả cho vợ chồng chị 70.000.000 đồng tiền thuê đất của 7 năm và trả 50.000.000 đồng cho người bán đất.

Tại Bản án sơ thẩm số 17/2020/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2021, Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Căn cứ các Điều 117; Điều 124; Điều 500; Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 3; Điều 167; Điều 188 của Luật đất đai năm 2013;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Đình T về việc yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 9-11-2019 giữa anh Hồ Lê Hoàng V và chị Nguyễn Thị L với anh Trần Đình T bằng giấy viết tay với tiêu đề "*giấy bán đất (rẫy*)", đối với thửa đất

số 180, tờ bản đồ số 13, diện tích 5.244m^2, đất trồng cây lâu năm, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 586451 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 19-2-2016, chỉnh lý bổ sung ngày 27-4-2016 cho anh Hồ Lê Hoàng V, chị Nguyễn Thị L.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 9-11-2019 giữa anh Hồ Lê Hoàng V, chị Nguyễn Thị L với anh Trần Đình T bằng giấy viết tay với tiêu đề "*giấy bán đất (rẫy)*" đối với diện tích 5.244m^2 đất tại thôn Hà Lòng 2, xã K'Dang, huyện Đ, thuộc thửa đất số 180, tờ bản đồ số 13, đất trồng cây lâu năm, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 586451 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 19-2-2016, chỉnh lý bổ sung ngày 27-4-2016 cho anh Hồ Lê Hoàng V, chị Nguyễn Thị L, là vô hiệu.

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 31-8-2020, nguyên đơn là anh Trần Đình T có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm với nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và giữ kháng cáo.
- Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt.
- Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn là anh Hồ Lê Hoàng V, chị Nguyễn Thị L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt, người đại diện theo ủy quyền của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, nên căn cứ quy định tại khoản 2, 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

[1.2] Tại Công văn số 419/CV-CCTHADS ngày 18-6-2020, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ nêu rằng "*...Xét thấy cần phải tạm giữ tài sản, giấy tờ, tránh trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trôi nổi, không thu hồi được nên yêu cầu ông Trần Đình T giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ để giải quyết theo quy định. Tại buổi làm việc Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ lập Biên bản về việc tạm giữ tài sản, giấy tờ và ra Quyết định số 05/QĐ-CCTHADS ngày 26-3-2020 về việc tạm giữ giấy tờ*".

Tại Công văn số 07/YC-VKS-DS ngày 17-7-2020, Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ có ý kiến "*...đưa Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ vào tham*

gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và tiến hành tống đạt đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định".

Chính vì vậy, cùng ngày 17-7-2020, Tòa án cấp sơ thẩm ra "*Thông báo về việc tham gia phiên tòa dân sự sơ thẩm*" số 70/TB-TA ngày 17-7-2020 để thông báo cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ đến trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đ tham gia phiên tòa sơ thẩm.

Các tình tiết và sự kiện trên cho thấy Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này, nên tại bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm ghi Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, là đúng. Tuy vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong việc tước bỏ tất cả các quyền, nghĩa vụ tố tụng của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, vì trong tất cả giai đoạn tố tụng trước khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan;

[1.3] Tại bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm ghi chị Lê Thị L, chị Nguyễn Thị Ch là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng, vì thực tế, họ không có quyền lợi, nghĩa vụ nào trong vụ án này.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn là anh Trần Đình T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng 5.244m^2 đất trồng cây lâu năm tại thôn Hà Lòng 2, xã K'Dang, huyện Đ; đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 586451 ngày 19-2-2016, chỉnh lý bổ sung ngày 27-4-2016 *(sau đây viết tắt là bìa đỏ số CC 586451)*; giao dịch này được thực hiện dưới hình thức là giấy viết tay có tiêu đề *"Giấy bán đất (rẫy)"* đề ngày 9-11-2019, giữa bên nhận chuyển nhượng là anh Trần Đình T với bên chuyển nhượng là anh Hồ Lê Hoàng V, chị Nguyễn Thị L.

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn giao nộp cho Tòa án chứng cứ là văn bản có tiêu đề *"Giấy cam đoan"* lập lúc 13 giờ ngày 6-11-2019 *(bút lục số 31)*;*"Giấy giao; nhận tiền"* đề ngày 7-11-2019 *(bút lục số 34)*; *"Giấy bán đất (rẫy)"* đề ngày 9-11-2019 *(bút lục số 36)*; *"Giấy nộp tiền vào tài khoản ông Hồ Lê Hoàng V; bà Nguyễn Thị L tại ngân hàng ABBank chi nhánh Gia Lai"* đề ngày 6-11-2019 *(bút lục số 38)*; *"Giấy hợp đồng đặt cọc"* lập hồi 13 giờ 30 phút ngày 6-11-2019 *(bút lục số 39);*

Bị đơn là anh Hồ Lê Hoàng V và chị Nguyễn Thị L chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Chị Lê Thị L và chị Nguyễn Thị Ch không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đều trình bày rằng, hiện nay anh V phải trả nợ cho họ, cơ quan thi hành án đang kê biên tài sản trên của anh V để thi hành án.

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

- Quyền sử dụng thửa đất 5.244m^2 tại thôn Hà Lòng 2, xã K'dang, huyện Đ đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp bìa đỏ số CC 586451 cho anh Hồ Lê Hoàng V và chị Nguyễn Thị L, nên là tài sản của họ. Ngày 27-5-2016, anh V và chị L thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên cho Ngân hàng thương mại cổ phần An Bình (*chi nhánh Gia Lai*) để vay 200.000.000 đồng. Lúc

này, anh V và chị L còn cho vợ chồng anh Nguyễn Ty, chị Hoàng Thị Mận thuê quyền sử dụng đất đó để canh tác với giá 100.000.000 đồng và với thời hạn 10 năm (*10.000.000 đồng mỗi năm*).

- Anh V là bị đơn trong vụ án về tranh chấp hợp đồng vay tài sản do Tòa án nhân dân huyện Đ xét xử tại Bản án số 14/2019/DS-ST ngày 5-11-2019 (*bản án có hiệu lực pháp luật*).

- Anh V và vợ là chị L còn là bị đơn trong vụ án về tranh chấp hợp đồng vay tài sản do Tòa án nhân dân huyện Đ xét xử tại Bản án số 03/2020/DS-ST ngày 9-1-2020 (*bản án có hiệu lực pháp luật*).

- Nội dung tại văn bản có tiêu đề *"giấy cam đoan"* lập lúc 13 giờ ngày 6-11-2019 *(bút lục số 31)*; *"giấy nộp tiền vào tài khoản ông Hồ Lê Hoàng V; bà Nguyễn Thị L tại ngân hàng ABBank chi nhánh Gia Lai"* đề ngày 6-11-2019 *(bút lục số 38)*; *"giấy hợp đồng đặt cọc"* lập hồi 13 giờ 30 phút ngày 6-11-2019 *(bút lục số 39)* thể hiện ngày 6-11-2019, anh V và chị L thỏa thuận bán thửa đất được cấp bìa đỏ số CC 586451 mà họ đang thế chấp tại Ngân hàng cho anh T với giá 320.000.000 đồng; anh T đặt cọc cho anh V và chị L 200.000.000 đồng để anh V, chị L trả nợ cho Ngân hàng; sau khi anh V chị L thanh lý hợp đồng tín dụng và được Ngân hàng trả lại bìa đỏ thì các bên sẽ công chứng hợp đồng, còn lại 120.000.000 đồng thì anh T trả cho bên bán 50.000.000 đồng, trả 70.000.000 đồng cho anh Ty và chị Mận thay cho anh V, chị L.

Trong thực tế, anh T đã trả cho anh V, chị L 200.000.000 đồng (thông qua chuyển khoản) và trả 50.000.000 đồng tiền mặt; trả cho anh Ty và chị Mận 40.000.000 đồng. Sự việc anh T trả 200.000.000 đồng *(chuyển khoản qua Ngân hàng thương mại cổ phần An Bình (chi nhánh Gia Lai))* để trả nợ thay cho anh V, chị L được nhân viên của Ngân hàng này xác nhận là đúng sự thật.

Cùng ngày 6-11-2019, bìa đỏ số CC 586451 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xóa nội dung thế chấp.

Tham gia tố tụng, nguyên đơn và bị đơn đều trình bày, ngày 7-11-2019, họ đến Phòng công chứng số 1 để yêu cầu công chứng hợp đồng mua bán đất, nhưng do anh V đang làm lại chứng minh nhân dân, nên họ không thực hiện được việc công chứng hợp đồng; vì vậy, ngày 9-11-2019, họ lập "*giấy bán đất (rẫy)*", có mời ông Nguyễn Ty, ông Trần Đình Hoàng làm chứng và đề nghị đại diện Ban nhân dân thôn Hà Lòng 2 (ông Nguyễn Văn Thành) xác nhận.

Các tình tiết và sự kiện trên cho thấy, mặc dù, *"Giấy bán đất (rẫy)"* đề ngày 9-11-2019 *(bút lục số 36)* không tuân thủ hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cũng không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, nhưng thực tế, anh T đã trả cho anh V và chị L 290.000.000 đồng trên tổng số 320.000.000 đồng, tức đã thanh toán 86,7 % tổng giá trị của hợp đồng chuyển nhượng thửa đất được cấp bìa đỏ số CC 586451.

Khoản 1 điều 24 của Nghị định 62/2015/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, quy định *"Kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu người phải thi hành án chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố tài sản cho người khác mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc tài sản khác không đủ để đảm bảo*

nghĩa vụ thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên, xử lý để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Khi kê biên tài sản, nếu có người khác tranh chấp thì Chấp hành viên thông báo cho đương sự, người có tranh chấp thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự".

Hồ sơ vụ án thể hiện, tại thời điểm chuyển nhượng, tài sản trên của anh V và chị L không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; anh V chị L không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền hạn chế quyền của chủ tài sản đối với tài sản đã nêu và cũng không phải thực hiện bất cứ nghĩa vụ dân sự nào được xác định bởi bản án, quyết định đã có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền *(lúc này Bản án số 14/2019/DS-ST ngày 5-11-2019 và Bản án số 03/2020/DS-ST 9-1-2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ chưa có hiệu lực pháp luật)*; phần lớn khoản tiền thu được từ việc bán tài sản được thanh toán cho khoản nợ vay có bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Trước khi bán thửa đất theo bìa đỏ số CC 586451 cho anh T thì anh V, chị L cũng đã thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần An Bình theo Hợp đồng thế chấp ngày 27-5-2016 và mãi đến ngày 6-11-2019 mới được xóa thế chấp, mà việc xóa thế chấp này là do anh V nộp tiền vào Ngân hàng để trả nợ thay cho bên vay (cũng chính là bị đơn). Theo quy định của pháp luật dân sự, thì thế chấp cũng là một giao dịch chuyển giao tài sản có điều kiện, nên ngày 27-5-2016, anh V chị L thế chấp thửa đất theo bìa đỏ số CC 586451 cho Ngân hàng phải được xem là đã *"chuyển giao tài sản có điều kiện"* cho Ngân hàng.

Đối chiếu quy định tại khoản 1 điều 24 của Nghị định 62/2015/NĐ-CP đã viện dẫn với các tình tiết trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng việc bị đơn bán thửa đất theo bìa đỏ số CC 586451 cho anh T không phải là hành vi tẩu tán tài sản, nên việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định rằng "*hành vi chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh V, chị L 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 theo quy định tại khoản 2 Điều 124 của Bộ luật dân sự và quyền sử dụng đất này vẫn là đối tượng bị kê biên, xử lý tài sản để thi hành án*", để từ đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T, là không đúng pháp luật.

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 được cấp bìa đỏ số CC 58645 có đủ điều kiện chuyển nhượng, nên tuy việc anh V, chị L chuyển nhượng cho anh T thửa đất này dưới hình thức giấy viết tay "*Giấy bán đất (rẫy)"* đề ngày 9-11-2019 *(bút lục số 36)*

không tuân thủ điều kiện có hiệu lực về hình thức của hợp đồng, nhưng theo quy định đã viện dẫn trên, thì giao dịch đó đủ điều kiện để công nhận. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Những nhận định và đánh giá tại [1] và [2] cho thấy, Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không thể sửa án sơ thẩm, mà hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án sơ thẩm số 17/2020/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã xét xử vụ án về *yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* giữa nguyên đơn là anh Trần Đình T với bị đơn anh Hồ Lê Hoàng V và chị Nguyễn Thị L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị L, bà Nguyễn Thị Ch, Chi cục THADS huyện Đ.

Chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Trần Đình T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại cho anh Trần Đình T 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0002768 ngày 19-2-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

3. 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)

Phan Tiến Dũng