

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 18/2023/DS-PT

Ngày 27 - 2 - 2023

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 GIA LAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Đình Nam

Các Thẩm phán:

Bà Đinh Thị Như Phượng

Ông Lưu Anh Tuấn

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

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

Ngày 27 tháng 2 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 108/2022/TLPT-DS ngày 8 tháng 12 năm 2022 về “*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 14/2022/DS-ST ngày 8 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân Huyện Đak P, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 108/2023/QĐ-PT ngày 16 tháng 2 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Nguyễn Văn L và chị Nguyễn Thị P; địa chỉ: Thôn 5, xã An T, Huyện Đak P, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn C và bà Phan Thị H; địa chỉ: Thôn 5, xã An T, Huyện Đak P, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

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

- Anh Nguyễn B; địa chỉ: Thôn An S, xã Cư A, Huyện Đak P, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- Chị Nguyễn Thị L; địa chỉ: Thôn 5, xã An T, Huyện Đak P, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- Chị Nguyễn Thị L; địa chỉ: Thôn An Q, xã Phú A, Huyện Đak P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn là anh Nguyễn Văn L và chị Nguyễn Thị P;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Nguyên đơn là anh Nguyễn Văn L và chị Nguyễn Thị P trình bày:*

Vào ngày 30-10-2021, ông Nguyễn C và bà Phan Thị H lập Đơn xin sang nhượng đất và thống nhất chuyển nhượng cho anh chị một phần thửa đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 598771 do Ủy ban nhân dân huyện An K (Cũ) cấp ngày 30-11-2001, có kích thước mặt tiền giáp Quốc lộ 19 là 6m, chiều dài giáp hàng rào nhà bà Đ, với số tiền là 240.000.000 đồng, anh chị đã giao đủ tiền cho Ông C, bà H.

Sau khi giao đủ tiền anh chị làm thủ tục tách thửa, thì Ông C và bà H không chịu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Mặc dù việc xác lập giao dịch mua bán đất bằng giấy viết tay nhưng anh chị đã thanh toán 100% giá trị hợp đồng, bên bán có đầy đủ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đủ năng lực hành vi dân sự. Nay anh chị đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng dưới hình thức Đơn xin sang nhượng đất xác lập ngày 30-10-2021, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý cũng như việc bồi thường thiệt hại nếu Tòa án tuyên bố vô hiệu của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Bị đơn là ông Nguyễn C và bà Phan Thị H trình bày:

Trước đây vào năm 206, ông bà có hứa cho con trai là ông Nguyễn B 5m đất ngang mặt đường Quốc lộ 19 từ giáp nhà Chị L đổ lên. Ông bà nợ Ngân hàng 100.000.000 đồng nên có mượn tiền anh L chị P để trả Ngân hàng. Sau đó, anh L chị P qua nhà gợi ý bán lô đất 6m ngang mặt đường Quốc lộ 19, nên ngày 30-10-2021, Ông C và bà H đã lập đơn xin sang nhượng đất và thống nhất chuyển nhượng cho anh L chị P một lô đất bề ngang mặt Quốc lộ 19 là 6m, chiều dài giáp hàng rào bà Đ với giá 240.000.000 đồng. Nay ông bà không đồng ý bán cho anh L chị P phần đất trên vì ông đã hứa cho con trai là Nguyễn B. Vì tuổi cao, trí nhớ không tốt nên ông bà nhận sai, xin lỗi anh L chị P. Ông bà đề nghị Tòa án hủy hợp đồng thể hiện tại Đơn xin sang nhượng đất và đồng ý trả lại 240.000.000 đồng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 6-9-2022 Ông C và bà H trình bày: Khi sang nhượng đất thì có ghi trong đơn xin sang nhượng đất là lô đất có chiều ngang Quốc lộ 19 là 6m, chiều dài tới hàng rào giáp nhà bà Đ. Hai bên không thỏa thuận vị trí đất, tứ cận đất cũng như diện tích đất cụ thể là bao nhiêu. Theo đơn khởi kiện ngày 13-6-2022 Ông C và bà H yêu cầu Tòa án hủy đơn xin sang nhượng đất, do thiếu hiểu biết pháp luật nên Ông C và bà H làm đơn yêu cầu hủy đơn xin sang nhượng đất. Nay Ông C và bà H yêu cầu Tòa án tuyên bố đơn xin sang nhượng đất vô hiệu và đồng trả lại số tiền đã nhận là 240.000.000 đồng.

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

- Anh Nguyễn B trình bày:

Năm 206, cha mẹ anh là Ông C và bà H có cho anh 5 mét đất ngang mặt đường Quốc lộ 19 để cất nhà ở nhưng năm đó anh không có tiền cất nhà nên anh nói với cha mẹ là để sau này làm có tiền về cất sau, ba mẹ anh chấp nhận. Đến tháng 10 năm 2021, anh có nghe cha mẹ bán lô đất trên cho anh L chị P nên anh không đồng ý. Sau đó cha mẹ anh sang trả lại tiền cho anh L chị P nhưng họ không đồng ý. Nay anh đề nghị Tòa án tuyên bố đơn xin sang nhượng đất bị vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Chị Nguyễn Thị L trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của ba mẹ chị là Ông C bà H đã tạo dựng. Đến

tháng 10-2021, ba mẹ chị đã chuyển nhượng cho anh L chị P một phần đất có chiều ngang Quốc lộ 19 là 6m, chiều dài tới hàng rào giáp nhà bà Đ. Khi anh B phát hiện việc bán đất này thì anh B đã phản đối, vì vậy ba mẹ không bán nữa và muốn trả lại tiền cho anh L chị P nhưng anh L chị P không đồng ý. Nay sự việc như thế nào thì chị theo ý kiến của Ông C và bà H.

- *Chị Nguyễn Thị L trình bày:*

Chị là con gái của Ông C và bà H. Phần đất đang tranh chấp trong vụ án có nguồn gốc là của ba mẹ chị là Ông C và bà H. Đến tháng 10/2021, ba mẹ chị đã chuyển nhượng cho anh L chị P một phần. Anh L chị P đã giao đủ tiền mua đất là 240.000.000 đồng cho ba mẹ chị nhưng sau đó ba mẹ không chịu làm thủ tục giấy tờ sang tên cho anh L chị P. Vì vậy, nay anh L chị P yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng trên thì chị đồng ý, không có ý kiến phản đối gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 8 tháng 11 năm 2022, Tòa án nhân dân Huyện Đak P, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Áp dụng các khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai; Điều 129; Điều 131; Điều 385; Điều 398; Điều 407; Điều 408; Điều 501 và Điều 502 của Bộ luật dân sự;

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn L và chị Nguyễn Thị P về yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của đơn xin sang nhượng đất ngày 30-10-2021 giữa ông Nguyễn C, bà Phan Thị H và anh Nguyễn Văn L, chị Nguyễn Thị P.

- Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn C và bà Phan Thị H.

Tuyên bố Đơn xin sang nhượng đất ngày 30-10-2021 giữa ông Nguyễn C, bà Phan Thị H và anh Nguyễn Văn L, chị Nguyễn Thị P vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn C và bà Phan Thị H phải liên đới trả cho anh Nguyễn Văn L và chị Nguyễn Thị P 240.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm; lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; tuyên quyền tự nguyện, thỏa thuận hoặc bị cưỡng chế thi hành án, tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 11-11-2022, anh Nguyễn Văn L và chị Nguyễn Thị P kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về các nội dung sau:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

- Trường hợp nếu tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ yêu cầu khởi kiện và giữ kháng cáo;

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo; sửa bản án sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30-10-2021 giữa ông Nguyễn C, bà Phan Thị H và anh Nguyễn Văn L, chị Nguyễn Thị P; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là vô hiệu, buộc bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn khởi kiện và trình bày ngày 30-10-2021, bị đơn lập “*Đơn xin sang nhượng đất*” để chuyển nhượng cho nguyên đơn quyền sử dụng thửa đất có kích thước chiều ngang giáp quốc lộ 19 là 6 mét và chiều dài là đến giáp đất nhà bà Đ với giá 240.000.000 đồng; nguyên đơn đã thanh toán đủ 240.000.000 đồng cho bị đơn; tuy nhiên sau khi nhận đủ tiền, bị đơn không thực hiện các thủ tục theo quy định để sang tên tài sản trên cho nguyên đơn; vì vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập dưới hình thức “*Đơn xin sang nhượng đất*” đề ngày 30-10-2021. Để chứng minh, nguyên đơn giao nộp cho Tòa án chứng cứ là văn bản có tiêu đề “*Đơn xin sang nhượng đất*” đề ngày 30-10-2021 (*bút lục số 10*);

Tham gia tố tụng, bị đơn thừa nhận sự việc ngày 30-10-2021, họ chuyển nhượng cho nguyên đơn thửa đất có chiều ngang 6 mét giáp với Quốc lộ 19 và chiều sâu đến giáp đất nhà bà Đ, như nguyên đơn đã trình bày, song họ cho rằng, thửa đất này họ đã hứa sẽ tặng cho con trai là anh Nguyễn B, nên không đồng ý bán nữa, đồng thời tại giấy tờ mua bán, hai bên không thỏa thuận cụ thể về vị trí đất, tứ cận đất cũng như diện tích đất là bao nhiêu, nên giao dịch chuyển nhượng đất nêu trên là vô hiệu.

Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

- Tại Bản tự khai đề ngày 11-5-2022 (*bút lục số 34*), Ông C và bà H trình bày “*năm 2006, tôi có hứa cho con trai tôi (Nguyễn B) 5 mét đất mặt đường 19 từ nhà con gái tôi là Loan đo lên. Nay tôi có nợ ngân hàng 100 triệu, tôi có mượn con gái tôi tên là Nguyễn Thị P, con rể tôi là Nguyễn Văn L) sau đó con gái tôi và con rể tôi qua gợi ý bán lô đất cho nó, tôi có khuyết điểm, không thông qua các con nên các con tôi phản đối nay tôi không đồng ý bán nữa*”.

- Tại Biên bản hòa giải ngày 11-5-2022 (*bút lục số 92*), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị L đều trình bày phần đất đang tranh chấp trong vụ án có nguồn gốc do cha mẹ tạo dựng từ rất lâu rồi, sau đó làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U598771 do Ủy ban nhân dân huyện An K (cũ) cấp ngày 30-11-2001*) đứng tên hộ gia đình, nên sau này tất cả mọi người trong gia đình đã làm giấy ủy quyền cho cha mẹ toàn quyền định đoạt tài sản đó; đến tháng 10-2021, ba mẹ đã chuyển nhượng cho anh L, chị P một phần đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, phần đất chuyển nhượng có chiều ngang Quốc lộ 19 là 6 mét, chiều dài tới giáp hàng rào nhà bà Đ;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn B trình bày cha mẹ anh có cho anh 5 mét đất (ngang mặt đường quốc lộ 19) để cất nhà ở nhưng năm đó anh không có tiền cất nhà nên anh nói cha mẹ là cha mẹ cho, con nhận để sau này con làm có tiền con về cất sau, ba mẹ anh cũng chấp nhận rồi anh đi làm ăn; lô đất đó là từ nhà em gái anh Chị L đo lên 5 mét ngang mặt đường quốc lộ 19.

- Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án cấp sơ thẩm lập ngày 25 tháng 10 năm 2022 (*bút lục số 139-142*) thể hiện, thửa đất được Tòa án thẩm định có tứ cận phía Đông giáp đất Chị L,

kích thước 12.59 mét + 17.2 mét; phía Tây giáp phần đất còn lại của Ông C, bà H, kích thước 12.99 mét + 18.03 mét; phía Nam giáp Quốc lộ 19, kích thước 6 mét; phía bắc giáp đất bà Đ, kích thước 6 mét.

Mặc dù, việc xem xét, thẩm định tại chỗ và kết quả đo vẽ nêu trên là theo yêu cầu của nguyên đơn, nhưng các bên đương sự đều đồng ý với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ đã nêu, không đương sự nào khiếu nại hoặc yêu cầu Tòa án thẩm định lại.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, Ông C bà H thừa nhận thừa đất họ chuyển nhượng cho nguyên đơn chính là thửa đất họ đã hứa sẽ tặng cho anh Nguyễn B, nhưng hai bên chưa làm các thủ tục để tặng cho tài sản; vì đã hứa cho anh B, nên họ không đồng ý bán cho nguyên đơn nữa.

Đối chiếu kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ với lời khai đã nêu của đương sự, thì có cơ sở để xác định thửa đất mà Ông C, bà H chuyển nhượng cho anh L chị P tại “*Đơn xin sang nhượng đất*” đề ngày 30-10-2021 có vị trí trùng với chính thửa đất mà họ đã hứa sẽ tặng cho anh B, có kích thước chiều ngang tiếp giáp với mặt đường quốc lộ 19 là 6 mét, chiều dài từ quốc lộ 19 đến giáp hàng rào nhà bà Đ và có tứ cận là giáp hàng rào nhà bà Đ, giáp nhà Ông C bà H, giáp nhà Chị L và giáp quốc lộ 19.

Như vậy, vị trí, ranh giới thửa đất đều là xác định được, giá trị chuyển nhượng được các bên thừa nhận, do đó đã đảm bảo những điều khoản cơ bản nhất của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, những điều khoản về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự, nguồn gốc đất... không phải là điều khoản cơ bản trong hợp đồng; những điều khoản khác như nghĩa vụ nộp các sắc thuế, thời gian bàn giao giấy tờ, bàn giao đất, quyền đăng ký quyền sử dụng... nếu không thỏa thuận thì thực hiện theo quy định của pháp luật (*Điều 278, 279 của Bộ luật dân sự; Khoản 4 Điều 95 của Luật Đất đai; Luật Thuế thu nhập cá nhân năm 2007, sửa đổi bổ sung năm 2012; Luật Phí và lệ phí năm 2015*).

Các nhận định trên cho thấy, việc Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng “*Đơn xin sang nhượng đất*” đề ngày 30-10-2021 không thể hiện cụ thể nguồn gốc đất, vị trí đất chuyển nhượng ở đâu, tứ cận Đông, Tây, Nam, Bắc của thửa đất giáp ai; diện tích chuyển nhượng là bao nhiêu; chưa ghi nhận đầy đủ sự thỏa thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự, chưa phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai; Điều 385, Điều 501, 502 của Bộ luật dân sự, là không đúng, không phản ánh thực tế khách quan và ý chí của các bên đương sự khi lập và giao kết hợp đồng.

Do đó, căn cứ quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập dưới hình thức “*Đơn xin sang nhượng đất*” đề ngày 30-10-2021, là có cơ sở để chấp nhận.

[2] Việc Tòa án thụ lý yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập dưới hình thức “*Đơn xin sang nhượng đất*” đề ngày 30-10-2021 của bị đơn thành yêu cầu phản tố là đúng quy định tại Điều 200, 201 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Xét yêu cầu phản tố của bị đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Điều 423 của Bộ luật dân sự quy định một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng trong trường hợp (i) *Bên kia vi phạm hợp đồng là điều kiện hủy bỏ mà các bên đã thỏa thuận*; (ii) *Bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng*; (iii) *Trường hợp khác do luật quy định*.

Hồ sơ vụ án thể hiện, bên mua là anh L chị P đã trả đủ 240.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng đất, là đã thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ của bên mua trong hợp đồng, không vi phạm hợp đồng; các đương sự không có thỏa thuận điều kiện nào để hủy bỏ hợp đồng.

Vì vậy, việc bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng được lập dưới hình thức “*Đơn xin sang nhượng đất*” đề ngày 30-10-2021 là không có cơ sở, không phù hợp với quy định đã viện dẫn trên.

[3] Từ những nhận định và đánh giá trên, 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 về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập dưới hình thức “*Đơn xin sang nhượng đất*” đề ngày 30-10-2021, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

[4] Do sửa bản án sơ thẩm, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng như sau:

- Bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Tuy nhiên, do bị đơn là người cao tuổi và đã có đơn đề nghị được miễn án phí, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 1 Điều 29 của 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, miễn toàn bộ án phí sơ thẩm cho bị đơn.

- Nguyên đơn không phải chịu án phí sơ thẩm.

- Nguyên đơn đã nộp 3.200.000 đồng tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; Tòa án đã chi phí hết là 3.200.000 đồng xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu 3.200.000 đồng này, vì vậy bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn 3.200.000 đồng.

[5] Do Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa 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 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 27, khoản 1 Điều 29 của 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:

1. Chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Văn L và chị Nguyễn Thị P; sửa Bản án sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 8 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân Huyện Đak P đã xét xử vụ án về “*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” giữa nguyên đơn là anh Nguyễn Văn L và chị Nguyễn Thị P với bị đơn là ông Nguyễn C và bà Phan Thị H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn B; chị Nguyễn Thị L; chị Nguyễn Thị L;

Áp dụng các khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai; Điều 129; Điều 131; Điều 385; Điều 398; Điều 407; Điều 408; Điều 501 và Điều 502 của Bộ luật dân sự;

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn L và chị Nguyễn Thị P;

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập dưới hình thức “Đơn xin sang nhượng đất” đề ngày 30-10-2021 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn C, bà Phan Thị H với bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Văn L và chị Nguyễn Thị P, đối với quyền sử dụng 182 m² đất tại thôn 5, xã An T, Huyện Đak P, tỉnh Gia Lai (từ cận phía Đông giáp đất Nguyễn Thị L có kích thước 12,59m + 17,2m; phía Tây giáp phần đất còn lại của Ông C bà H có kích thước 12,99m + 18,03m; phía Nam giáp Quốc lộ 19 có kích thước 6m; phía Bắc giáp đất bà Đ có kích thước 6m) thuộc thửa đất 38a, tờ bản đồ số 24 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 598771 do UBND huyện An K cấp ngày 30-11-2001 mang tên hộ ông Nguyễn C.

(Theo như Tờ Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân Huyện Đak P kèm theo bản án này).

Anh Nguyễn Văn L và chị Nguyễn Thị P có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng thửa đất đã nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

- Anh Nguyễn Văn L và chị Nguyễn Thị P không phải chịu án dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho anh Nguyễn Văn L và chị Nguyễn Thị P 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 000460 ngày 02-3-2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đak Pơ, tỉnh Gia Lai.

- Ông Nguyễn C, bà Phan Thị H được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

- Buộc ông Nguyễn C, bà Phan Thị H phải trả cho anh Nguyễn Văn L và chị Nguyễn Thị P 3.200.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản;

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền nêu trên, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn C, bà Phan Thị H về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập dưới hình thức “Đơn xin sang nhượng đất” đề ngày 30-10-2021 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn C, bà Phan Thị H với bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Văn L và chị Nguyễn Thị P, vô hiệu.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Nguyễn Văn L và chị Nguyễn Thị P không phải chịu án dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho anh Nguyễn Văn L và chị Nguyễn Thị P 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0004193 ngày 16-11-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Pơ, tỉnh Gia Lai.

3. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND Huyện Đắk Pơ;
- Chi cục THA dân sự Huyện Đắk Pơ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tòa DS, VT.

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

Lê Đình Nam

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

Đồng thời, thế chấp tài sản là một biện pháp bảo đảm, theo quy định tại Điều 317 của Bộ luật Dân sự thì nội hàm của thế chấp tài sản là việc người thế chấp dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đối với bên nhận thế chấp mà không giao tài sản đó cho bên nhận thế chấp. Tuy nhiên, tại khoản 6 Điều 320 của Bộ luật Dân sự quy định nghĩa vụ của bên thế chấp tài sản là: *“Giao tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp để xử lý khi thuộc một trong các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm quy định tại Điều 299 của Bộ luật này...”*; khoản 7 Điều 323 của Bộ luật Dân sự quy định quyền của bên nhận thế chấp: *“Xử lý tài sản thế chấp khi thuộc trường hợp quy định tại Điều 299 của Bộ luật này”*. Như vậy, mục đích của thế chấp là người có nghĩa vụ dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đối với bên nhận thế chấp, trong trường hợp nghĩa vụ đó không được bên thế chấp thực hiện hoặc thực hiện không đúng thì phải giao tài sản đã thế chấp cho bên nhận thế chấp xử lý nhằm bảo đảm quyền lợi của bên nhận thế chấp. Vì vậy, phải xem thế chấp tài sản là một giao dịch chuyển giao tài sản có điều kiện; để bảo đảm quyền lợi cho bên nhận thế chấp ngay tình thì phải hiểu quy định *“chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác”* tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự được áp dụng cả trong trường hợp giao dịch về thế chấp tài sản.

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

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

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

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

Tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013 quy định *“Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này;..”*. Như vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã không tuân thủ quy định

về hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, thực tế các bên đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trong giao dịch (Bên mua đã trả đủ tiền và đã nhận đất) nên giao dịch này có đủ điều kiện để được công nhận hiệu lực theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

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

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

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

Quyền sử dụng thửa đất có diện tích 5.244m² tại thôn Hà Lòng 2, xã K'dang, huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai thuộc thửa đất số 180, tờ bản đồ số 13, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 586451, là tài sản của anh Hồ Lê Hoàng Vũ và chị Nguyễn Thị Lâm. Ngày 27-5-2016, anh Vũ, chị Lâm thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên cho Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Gia Lai để đảm bảo cho khoản 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).

Về tố tụng:

Bị đơn là ông Nguyễn C và bà Phan Thị H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là anh Nguyễn Văn L và chị Nguyễn Thị L về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập dưới hình thức “*Đơn xin sang nhượng đất*” đề ngày 30-10-2021, đồng thời yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất tại văn bản đã nêu vô hiệu.

Như vậy, các bên đương sự đều yêu cầu Tòa án đánh giá tính có hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại “*Đơn xin sang nhượng đất*” đề ngày 30-10-2021. Việc Tòa án giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cũng đồng thời giải quyết yêu cầu của bị đơn, bị đơn không yêu cầu thì trường hợp này Tòa án vẫn phải xem xét đánh giá về tính có hiệu lực của giao dịch dân sự đó và có quyền tuyên bố giao dịch dân sự là vô hiệu (*nếu thuộc trường hợp vô hiệu*) mà không phụ thuộc vào việc các bên đương sự có yêu cầu hay không. Do đó, việc bị đơn cho rằng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập dưới hình thức “*Đơn xin sang nhượng đất*” đề ngày 30-10-2021 vô hiệu chỉ là ý kiến phản đối của bị đơn, không phải yêu cầu phản tố.

Tòa án cấp sơ thẩm thông báo để yêu cầu bị đơn phải nộp tạm ứng án phí và thụ lý ý kiến phản đối đó của bị đơn thành yêu cầu phản tố, giải quyết yêu cầu phản tố này trong bản án sơ thẩm là không đúng quy định tại Điều 200 của Bộ luật tố tụng dân sự, tuy nhiên vi phạm này là không nghiêm trọng, không ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự, nên không cần thiết phải hủy phần bản án sơ thẩm về nội dung này, mà chỉ cần sửa bản án thì vẫn đảm bảo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Hội đồng xét xử phúc thẩm nêu ra để Tòa án cấp sơ thẩm xem xét rút kinh nghiệm trong việc xem xét, đánh giá ý kiến của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án.