

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 37/2021/DS-PT

Ngày 02/02/2021

“V/v: Tranh chấp quyền 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 Nguyễn Huồn.

Các thẩm phán: Ông Doãn Đình Quyền và ông Trần Duy Phương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Cao Huế là Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Anh - Kiểm sát viên

Mở phiên tòa ngày 02/02/2021, tại trụ sở TAND tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 285/2020/TLPT-DS ngày 20/11/2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; Do bản án dân sự sơ thẩm số 24/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 290/2020/QĐXXPT-DS ngày 23/12/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 11/2021/QĐ-PT ngày 14/01/2021, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Văn Quốc T.

Địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đ.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phạm Công H - Có mặt (theo văn bản uỷ quyền ngày 27/02/2020).

Địa chỉ: Số A đường A, phường T, thành phố B, tỉnh Đ.

*** Bị đơn:** Ông Đồng Duy Q và bà Lê Thị L - Vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt (ông Q uỷ quyền cho bà L tham gia tố tụng, theo văn bản uỷ quyền ngày 07/8/2020).

Địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Công M - Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Đ - Vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:** Ông Kiều Văn Đ - Có mặt

Địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đ.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Chi cục thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Đ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đăng H - Chi cục trưởng - Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Trong đơn khởi kiện ngày 20/8/2020 và quá trình tham gia giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Văn Quốc T trình bày:** Ngày 20/8/2008, vợ chồng ông Đồng Duy Q, bà Lê Thị L chuyển nhượng cho ông 230,3m² đất, có chiều ngang giáp đường đi là 06m, thuộc một phần thửa đất số 129, tờ bản đồ số 17, diện tích 840m² tại tổ dân phố A, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đ; Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 841668, do UBND huyện M cấp ngày 29/6/2004 cho hộ ông Đồng Duy Q. Diện tích đất ông nhận chuyển nhượng, hiện nay là thửa đất số 415, tờ bản đồ số 13. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông và vợ chồng ông Q, không được công chứng hoặc chứng thực. Theo nội dung hợp đồng, vợ chồng ông Q có trách nhiệm tách thửa đối với diện tích đất chuyển nhượng cho ông và làm thủ tục chuyển nhượng.

Ngay sau khi hợp đồng được ký kết, ông đã thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Q và vợ chồng ông Q đã chuyển giao đất cho ông sử dụng. Tuy nhiên, vợ chồng ông Q không làm thủ tục chuyển nhượng cho ông, diện tích đất nêu trên. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông và vợ chồng ông Q ngày 20/8/2008 là hợp pháp và buộc vợ chồng ông Q bà L làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông đối với diện tích đất nêu trên.

*** Quá trình tham gia giải quyết vụ án, bị đơn là ông Đồng Duy Q và bà Lê Thị L trình bày:** Ngày 20/8/2008, vợ chồng ông, bà chuyển nhượng cho ông Văn Quốc T 230,3m² đất, có chiều ngang giáp đường đi là 06m, thuộc một phần thửa đất số 129, tờ bản đồ số 17, diện tích 840m² tại tổ dân phố A, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đ, đúng như ông T đã trình bày. Ông T đã thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông, bà; Vợ chồng ông, bà đã chuyển giao đất cho ông T sử dụng từ tháng 8/2008. Sau khi chuyển nhượng 230,3m² đất cho ông T, vợ chồng ông, bà thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 129 cho Ngân hàng để vay tiền nên chưa làm thủ tục tách thửa đối với diện tích đất đã chuyển nhượng và chưa làm thủ tục chuyển nhượng cho ông T. Năm 2010, cơ quan

địa chính đo đạc 230,3m² đất nêu trên và tách thửa, nay là thửa đất số 415, tờ bản đồ số 13. Vợ chồng ông, bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T và sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho ông T thửa đất số 415, tờ bản đồ số 13.

*** Trong đơn yêu cầu ngày 10/8/2020 và quá trình tham gia giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Kiều Văn Đ trình bày:** Năm 2013, ông cho vợ chồng ông Đồng Duy Q, bà Lê Thị L vay 168.000.000đ. Do ông Q, bà L không trả cho ông khoản tiền đã vay, năm 2018 ông khởi kiện ông Q, bà L đến Tòa án nhân dân huyện M'Đrăk. Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 08/2018/QĐST-DS ngày 17/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện M'Đrăk, ông Q và bà L đồng ý trả cho ông số tiền đã vay trong thời hạn từ ngày 15/4/2018 đến ngày 15/4/2022, mỗi tháng trả cho ông 3.500.000đ. Ông Q, bà L đã trả cho ông 14.000.000đ, số tiền còn lại 154.000.000đ ông Q và bà L không trả cho ông theo thỏa thuận. Ngày 15/02/2019, ông làm đơn yêu cầu thi hành án khoản tiền nêu trên. Chi cục thi hành án dân sự huyện M tiến hành xác minh điều kiện thi hành án của ông Q, bà L và biết được ông Q, bà L có tài sản là quyền sử dụng đất các thửa đất số 415, 76, 77, 78, 754, 414, tờ bản đồ số 13, tại tổ dân phố A, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đ. Vợ chồng ông Q có hành vi chuyển nhượng các thửa đất nêu trên cho nhiều người, trong đó có ông Vũ Quốc T, để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án trả nợ cho ông khoản tiền đã vay; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 20/8/2008, giữa vợ chồng ông Q và ông T đối với thửa đất số 415, không được công chứng hoặc chứng thực, chưa được sang tên, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, ông yêu cầu Tòa tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 20/8/2008 giữa vợ chồng ông Q và ông T đối với thửa đất số 415 là vô hiệu.

*** Quá trình tham gia giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi cục thi hành án dân sự huyện M trình bày:** Ông Đồng Duy Q và bà Lê Thị L, là người phải thi hành án dân sự, phải trả cho người được thi hành án là ông Kiều Văn Đ số tiền 154.700.000đ; Chấp hành viên tiến hành xác minh điều kiện thi hành án của ông Q, bà L thì biết được ông Q, bà L có tài sản là quyền sử dụng đất các thửa đất số 415, 76, 77, 78, 754, 414, tờ bản đồ số 13, tại tổ dân phố A, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đ. Ngày 21/8/2019, Chấp hành viên ban hành Quyết định số 03/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản, là quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 415, 76, 77, 78, 754, 414, tờ bản đồ số 13, tại tổ dân phố A, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đ của ông Q và bà L để đảm bảo thi hành án theo Điều 69 Luật thi hành án dân sự; Việc ông Vũ Quốc T khởi kiện, Chi cục thi hành án dân sự huyện M đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của TAND huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk đã áp dụng: Điều 26, Điều 35, Điều 87, Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 165, Điều 192, Điều 217, Điều 218, Điều 219, Điều 220, Điều 227, Điều 228, Điều 243, Điều 244, Điều 266, Điều 271, Điều 275 BLTTDS; Điều 6, Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 129, Điều 132, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 BLDS năm 2015.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Văn Quốc T: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2008, giữa ông Văn Quốc T và vợ chồng ông Đồng Duy Q, bà Lê Thị L, có hiệu lực pháp luật; Ông Q và bà L có nghĩa vụ hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Văn Quốc T, đối với diện tích đất 230,3m² (theo bản đồ đo đạc năm 2010 là thửa đất số 415, tờ bản đồ số 13, diện tích 221,2m²) nằm trong diện tích 840m² thửa đất số 129, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại tổ dân phố A, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 841668, do UBND huyện M cấp ngày 26/9/2004 cho hộ ông ông Đồng Duy Q và bà Lê Thị L.

Thửa đất số 415, tờ bản đồ số 13, có tứ cận: hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Anh D dài 27m; hướng Tây giáp đất bà Nguyễn Thy L dài 27,86m; hướng Nam giáp đất ruộng ông Nguyễn Anh D dài 10m; hướng Bắc giáp đường bê tông dài 5,6m;

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Kiều Văn Đ về việc: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2008, giữa ông Văn Văn Quốc T và ông Đồng Duy Q, bà Lê Thị L là vô hiệu

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn kiến nghị Chi cục thi hành án dân sự huyện M thu hồi Quyết định số 03/QĐ-CCTHADS ngày 21/8/2009 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản; Quyết định về chi phí định giá tài sản, án phí và tuyên quyền kháng cáo.

Ngày 21/10/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Kiều Văn Đ có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk cho rằng: Kể từ thời điểm thụ lý vụ án, đến khi mở phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về trình tự, thủ tục giải quyết vụ án. Xét yêu cầu kháng cáo của ông Kiều Văn Đ, VKSND tỉnh Đắk Lắk xét thấy: Thửa đất số 129, tờ bản đồ số 17, diện tích 840m², tại tổ dân phố A, thị trấn M,

huyện M, tỉnh Đ, của vợ chồng ông Q, bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 29/6/2004. Ngày 20/8/2008, vợ chồng ông Q, bà L chuyển nhượng cho ông Văn Quốc T 230,3m² đất, thuộc thửa đất số 129; Tại thời điểm này, thửa đất số 129 đủ điều kiện chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Q, bà L và ông T không được công chứng hoặc chứng thực nhưng ông T đã thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Q. Vợ chồng ông Q đã chuyển giao 230,3m² đất cho ông T sử dụng từ năm 2008. Ông Đ kháng cáo cho rằng vợ chồng ông Q chuyển nhượng 230,3m² đất cho ông T nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho ông T khoản tiền mà vợ chồng ông Q đã vay ông T là không có căn cứ. Bởi lẽ, đến năm 2013 vợ chồng ông Q mới vay ông T 168.000.000đ, khi vay tiền, vợ chồng ông Q không thể chấp cho ông T thửa đất số 129. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đ về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 20/8/2008, giữa ông Q, bà L và ông T vô hiệu là có căn cứ, đúng với quy định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không rút đơn kháng cáo; Các đương sự không tự hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

[1] Xét đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, còn trong hạn luật định, nên hợp lệ.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Kiều Văn Đ, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Thửa đất số 129, tờ bản đồ số 17, diện tích 840m², trong đó có 264m² đất ở và 576m² đất vườn, tại tổ dân phố A, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đ; Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 841668, do UBND huyện M cấp ngày 29/6/2004 cho hộ ông Đồng Duy Q. Ngày 20/8/2008, vợ chồng ông Đồng Duy Q, bà Lê Thị L chuyển nhượng cho ông Văn Quốc T 230,3m² đất thuộc thửa đất số 129; Tại thời điểm các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau, thửa đất số 129 không có tranh chấp, không thể chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và trong thời hạn sử dụng đất, nên đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Diện tích đất nêu trên, đã được tách thửa vào năm 2010 là thửa đất số 415, tờ bản đồ số 13. Hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Q, bà L và ông T không được công chứng hoặc chứng thực nhưng ông T đã thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Q; Ông Q và bà L đã chuyển giao đất cho ông T sử dụng từ tháng 8/2008 đến nay. Theo yêu cầu khởi kiện của ông T, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên có hiệu lực là có căn cứ, được quy định tại khoản 2 Điều 129 BLDS năm 2015. Ông Kiều Văn Đ cho rằng vợ chồng ông Q, bà L chuyển nhượng 230,3m² đất, thuộc thửa đất số 129 cho ông T nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho ông khoản tiền đã vay 154.000.000đ, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ để chấp nhận. Bởi lẽ, ông Q và bà L chuyển nhượng cho ông T 230,3m² đất, thuộc thửa đất số 129 vào tháng 8/2008, đến năm 2013 ông Q và bà L mới vay tiền ông Đ, khi vay tiền ông Q và bà L cũng không thể chấp cho ông Đ thửa đất số 129. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đ về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 20/8/2008 giữa vợ chồng ông Đồng Duy Q, bà Lê Thị L và ông Văn Quốc T vô hiệu là đúng với quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đ, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông Đ không được Tòa án chấp nhận, ông Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS: Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Kiều Văn Đ; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Kiều Văn Đ về việc: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được ký kết ngày 20/8/2008, giữa ông Đồng Duy Q, bà Lê Thị L và ông Văn Quốc T đối với 230,3m² đất, thuộc thửa đất số 129 (nay là thửa đất số 415, tờ bản đồ số 13) tại tổ dân phố A, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đ là vô hiệu.

Về án phí phúc thẩm: Ông Kiều Văn Đ phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm và được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại biên lai số 0014486 ngày 27/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện M'Đrăk;
- Chi cục THADS huyện M;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA.

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

(Đã ký)

Nguyễn Huồn