

Bản án số: 68/2020/DS-PT

Ngày: 18 - 6 - 2020

V/v “ Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất  
và tài sản khác gắn liền với đất”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Dương Quốc Tuấn

*Các Thẩm phán:*

Ông Hồ Văn Luông

Bà Trịnh Thị Bích Hạnh

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Lê Nam, Thư ký, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang:* Ông Nguyễn Văn Hòa - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 17 và 18 tháng 6 năm 2020, tại Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 32/2020/TLPT-DS, ngày 14 tháng 02 năm 2020 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 197/2019/DS-ST, ngày 04 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân V, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 83/2020/QĐ-PT, ngày 23 tháng 4 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 41A/2020/QĐ-PT ngày 25 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Ông Lục Hồng S

Địa chỉ: Đường N, phường x, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Xuân T; Địa chỉ: đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

*2. Bị đơn:* Bà Trần Thị Cẩm Q.

Địa chỉ: Khu vực X, phường X, thành phố V, tỉnh Hậu Giang

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

*3. 1 Văn phòng Công chứng Bùi Quang N.*

Địa chỉ: Khu vực X, phường X, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng K; Địa chỉ: ấp x, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

3.2 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Địa chỉ: Khu vực 6, phường III, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lý Hoàng B –Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Hậu Giang

Địa chỉ: Khu vực X, phường X, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

3. Người kháng cáo: Ông Lục Hồng S.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn ông Lục Hồng S có đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Xuân T trình bày:*

Ngày 24/01/2018 ông Lục Hồng S có nhận chuyển nhượng 02 thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00876 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00877 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 01/8/2011 và tài sản gắn liền với đất, tọa lạc tại khu vực 4, phường IV, thành phố V, tỉnh Hậu Giang của bà Trần Thị Cẩm Q. Giá thỏa thuận tổng cộng là 800.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng ông S đã giao đủ tiền cho bà Q, nhưng bà Q chưa giao nhà, đất cho ông. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 270, quyền số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/01/2018 giữa ông Lục Hồng S và bà Trần Thị Cẩm Q hợp pháp. Buộc bà Q giao nhà, đất cho ông sử dụng.

Bị đơn bà Trần Thị Cẩm Q đã được Tòa án tổng đạt Thông báo thụ lý, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bà Q không đến dự, nên chưa thể hiện ý kiến về việc tranh chấp.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Bùi Quang N: Quá trình thu thập chứng cứ đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng không cử đại diện đến dự, nên chưa thể hiện ý kiến về việc tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tại văn bản số 448/CCTHADS ngày 08/8/2019 thể hiện ý kiến như sau: Chi cục thi hành án đang thực hiện quyết định cưỡng chế Thi hành án đối với tài sản của bà Trần Thị Cẩm Q. Nay yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Q và ông S vô hiệu.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 97/2019/DS -ST ngày 04/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang tuyên xử:*

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 270, quyền số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 24/01/2018 giữa bà Trần Thị Cẩm Q với ông Lục Hồng S đối với 02 thửa đất số 401, 417, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00876 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00877 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 01/8/2011 và tài sản gắn liền với đất, tọa lạc tại khu vực 4, phường IV, thành phố V, tỉnh Hậu Giang vô hiệu.

2. Buộc bà Trần Thị Cẩm Q hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho ông Lục Hồng S số tiền 901.391.000 đồng (Chín trăm lẻ một triệu, ba trăm chín mươi một nghìn đồng)

Ngoài ra, bản án còn tuyên phần các chi phí, quyền thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 13/12/2019 ông Lục Hồng S có đơn kháng cáo. Nội dung kháng cáo, yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà Trần Thị Cẩm Q là hợp pháp.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Lục Hồng S và ông Nguyễn Xuân T thống nhất cho rằng vào thời điểm ký hợp đồng và công chứng thì phần đất trên chưa bị cơ quan, tổ chức nào tranh chấp hay ngăn chặn nên việc ký hợp đồng chuyển nhượng và được công chứng là hợp pháp, ông đã giao tiền đầy đủ cho bà Q. Việc ông S không đi đăng ký là do sau khi ký hợp đồng thì mẹ ông và ông bị bệnh nên phải về Thành phố Hồ Chí Minh điều trị nên chưa làm thủ tục đăng ký được, vì vậy đề nghị cho tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Đại diện văn phòng công chứng Bùi Quang N khẳng định việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lục Hồng S và bà Trần Thị Cẩm Q là đúng quy định pháp luật.

Đại diện chi cục thi hành án thành phố V trình bày: Do bà Q phải thi hành bốn bản án đã có hiệu lực pháp luật. Thời điểm kê biên tài sản thì phần đất này vẫn thuộc quyền sử dụng của bà Q, nên đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lục Hồng S và bà Trần Thị Cẩm Q để đảm bảo cho việc thi hành án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu ý kiến: Từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1.1] Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Lục Hồng S có đơn kháng cáo đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem là hợp lệ và được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Bà Trần Thị Cẩm Q đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Q

[2.1] Xét nội dung đơn kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 24/01/2018 ông Lục Hồng S và bà Trần Thị Cẩm Q có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất; theo đó, bà Q chuyển nhượng cho ông S phần đất diện tích 316m<sup>2</sup> (diện tích đo đạc thực tế là 264,2m<sup>2</sup>) tại hai thửa 401, 417, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00876 và CH00877 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp cho bà Q, đất tọa lạc tại khu vực X, phường X, thành phố V, tỉnh Hậu Giang, với giá thỏa thuận là 800.000.000 đồng; hợp đồng được Văn phòng Công chứng Bùi Quang N chứng thực cùng ngày.

[2.2] Nguyên đơn ông S cho rằng, sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng ông đã giao đủ số tiền chuyển nhượng cho bà Q và do bà Q có hoàn cảnh gia đình khó khăn nên xin ở lại một thời gian nên chưa yêu cầu giao nhà đất; hai bên chưa làm thủ tục sang tên theo quy định. Nay bà Q đã bỏ trốn khỏi địa phương, ông S yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông và bà Q là hợp pháp.

[2.3] Xét về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng: Hợp đồng chuyển nhượng được xác lập ngày 24/01/2018, tại thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng về chủ thể tham gia ký kết hợp đồng giữa ông S và bà Q là tự nguyện, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; về điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thì bà Q là chủ sử dụng hợp pháp được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai thửa 401 và thửa 417 giấy CH00877 và CH00876, tại thời điểm chuyển nhượng đất không tranh chấp và chưa bị kê biên để đảm bảo thi hành án nên về nội dung hợp đồng chuyển nhượng là phù hợp quy định tại Điều 500, Điều 501 của Bộ Luật dân sự và khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013. Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng thì hợp đồng được lập thành văn bản và được Văn phòng Công chứng Bùi Quang N công chứng cùng ngày; Tuy nhiên, sau khi hợp đồng chuyển nhượng được công chứng, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng chưa làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan đăng ký đất đai. Căn cứ Khoản 2 Điều 117 Bộ luật dân sự 2015 về điều kiện của hợp đồng thì: *Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định*, Khoản 2 Điều 119 Bộ luật dân sự 2015 về hình thức giao dịch dân sự thì *Trường hợp luật quy định giao dịch dân sự phải*

*được thể hiện bằng văn bản có công chứng, chứng thực, đăng ký thì phải tuân theo quy định đó. Theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai quy định “Việc chuyển nhượng phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính” và Điều 503 của Bộ luật dân sự quy định “hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất là kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của luật đất đai”, do đó, thời điểm vào sổ đăng ký được xác định là thời điểm việc chuyển quyền có hiệu lực, được cơ quan quản lý nhà nước xác nhận việc đăng ký hoàn tất là nhằm để đảm bảo quyền lợi của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng, cũng như đối kháng với người thứ ba phát sinh từ giao dịch. Như vậy, cho đến thời điểm phát sinh tranh chấp thì ông S, bà Q vẫn chưa hoàn tất các thủ tục đăng ký với cơ quan chuyên môn là vi phạm về mặt hình thức. Ngoài ra, trên phần đất tranh chấp, còn có một căn nhà do bà Q xây dựng trước khi chuyển nhượng đất cho ông S, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không cung cấp được văn bản nào thể hiện ông S có nhận chuyển nhượng luôn ngôi nhà của bà Q trên đất.*

[2.4] Nay ông S yêu cầu tiếp tục công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông với bà Q và yêu cầu bà Q giao nhà đất đã chuyển nhượng cho ông là không thể thực hiện. Bởi lẽ, đến thời điểm ông S yêu cầu thì bản thân bà Q còn nghĩa vụ phải thi hành án theo Bản án số 61/2019/DS-ST ngày 23/05/2019 của Tòa án nhân dân thành phố V và Quyết định thi hành án số 931/QĐ-CCTHADS ngày 25/06/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, Quyết định số 12/QĐ-CCTHADS ngày 09/7/2019 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với hai thửa đất số 417 và 401 mà ông S nhận chuyển nhượng của bà Q và hiện nay theo xác minh thì bà Q đã bỏ địa phương đi; đồng thời, ngoài hai thửa đất tranh chấp trên bà Q không còn tài sản nào để đảm bảo thi hành án và số tiền chuyển nhượng được, bà Q không dùng để thi hành án. Như vậy, việc chuyển quyền sử dụng đất từ bà Q sang ông S chưa có hiệu lực và quyền sử dụng phần đất chuyển nhượng hiện nay dùng để đảm bảo thi hành án, và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm về mặt hình thức như đã phân tích, nên là giao dịch dân sự vô hiệu.

[2.5] Về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên phải hoàn trả nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường. Tuy nhiên, trong vụ án này, thực tế ông S chưa nhận đất để canh tác, phần đất này hiện do cơ quan thi hành án kê biên để thực hiện nghĩa vụ thi hành án của bà Q, vì vậy ông S không có nghĩa vụ giao trả phần đất trên lại cho bà Q. Bà Q có nghĩa vụ giao trả lại số tiền đã nhận chuyển nhượng đất là 800.000.000 đồng cho ông S.

[2.6] Về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là do lỗi của cả bà Q và ông S khi không thực hiện đúng quy định về mặt hình thức hợp đồng. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm xác định lỗi hoàn toàn của bà Q là chưa đúng, nhưng bà Q không có kháng

cáo. Cấp sơ thẩm buộc bà Q có trách nhiệm hoàn trả cho ông S số tiền 800.000.000 đồng chuyển nhượng và bồi thường số tiền 101.391.000 đồng tiền chênh lệch giá là có lợi cho ông S.

[3] Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Lục Hồng S, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông S phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lục Hồng S

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 197/2019/ DS-ST ngày 04/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố V.

Áp dụng khoản 3 Điều 188 của Luật đất đai; Điều 117, 119, 131, 503 Bộ luật dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về qui định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

### **Tuyên xử:**

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lục Hồng S.

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 270, quyền số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 24/01/2018 giữa bà Trần Thị Cẩm Q với ông Lục Hồng S đối với 02 thửa đất số 401, 417, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00876 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00877 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 01/8/2011 và tài sản gắn liền với đất, tọa lạc tại khu vực 4, phường IV, thành phố V, tỉnh Hậu Giang vô hiệu.

2. Buộc bà Trần Thị Cẩm Q hoàn trả tiền chuyển nhượng đất và bồi thường thiệt hại cho ông Lục Hồng S số tiền 901.391.000 đồng (Chín trăm lẻ một triệu, ba trăm chín mươi một đồng)

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lục Hồng S phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0020276 ngày 12/4/2019 của chi cục thi hành án dân sự thành phố V thành án phí.

Bà Trần Thị Cẩm Q phải chịu 39.041.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lục Hồng S phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002893 ngày 13/12/2019 của chi cục thi hành án dân sự thành phố V thành án phí.

Chi phí tố tụng khác, ông Lục Hồng S phải chịu 6.600.000 đồng, ông S đã nộp xong

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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./.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND TP. V;
- Chi cục THADS TP. V;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Dương Quốc Tuấn**