

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 225/2022/DS-PT

Ngày 20-12-2022

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 AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Ngọc Phi.

Các Thẩm phán: Ông Lưu Hữu Giàu;

Ông Nguyễn Hoàng Thám.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Bé Thơ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:
Ông Phạm Trường San - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 198/2022/TLPT-DS, ngày 15 tháng 11 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 87/2022/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 202/2022/QĐ-PT ngày 15 tháng 11 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 320/2022/QĐ-PT ngày 07 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phan Thị A, sinh năm 1969; nơi cư trú: Tổ 10, ấp T, xã T, huyện S, tỉnh An Giang (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Hùng T, là Luật sư của Văn phòng Luật sư P – Chi nhánh An Giang, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh An Giang (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Lê Quang D, sinh năm 1965 (vắng mặt);

2. Bà Phạm Thị Trang K, sinh năm 1966 (vắng mặt);

Cùng nơi cư trú: Ấp T, xã T, huyện S, tỉnh An Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Kim A, sinh năm 1955; nơi cư trú: Tổ 10, ấp T, xã T, huyện S, tỉnh An Giang (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Kim A: Chị Ngô Thị Anh N, sinh năm 1997; nơi cư trú: Ấp H, xã M, huyện S, tỉnh An Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 04/10/2022) (có mặt).

2. Chị Trần Thị Bé H, sinh năm 1988 (vắng mặt);

3. Ông Trần Văn M, sinh năm 1970 (có mặt);

Cùng nơi cư trú: Tổ 10, ấp T, xã T, huyện S, tỉnh An Giang.

4. Chị Nguyễn Thị Mỹ X, sinh năm 1989; nơi thường trú: Ấp T, xã Mỹ S, huyện Đ, tỉnh Kiên Giang; nơi tạm trú: Ấp T, xã T, huyện S, tỉnh An Giang (vắng mặt).

5. Chi cục Thi hành án dân sự huyện S, tỉnh An Giang; trụ sở: Ấp 2, thị trấn S, huyện S, tỉnh An Giang (vắng mặt).

6. Văn phòng Công chứng X; trụ sở: Số 306, đường T, phường L, thành phố X, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Bá L - Trưởng Văn phòng (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Phan Thị A là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Phan Thị A (sau đây gọi tắt là bà A) và người đại diện hợp pháp của bà A cùng trình bày:

Ngày 07/6/2018, bà A nhận chuyển nhượng căn nhà gắn với diện tích 39,5m² đất tọa lạc tại xã T, huyện S, tỉnh An Giang của ông Lê Quang D và bà Phạm Thị Trang K (sau đây gọi tắt là ông D, bà K) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCN QSD đất) do ông D và bà K đứng tên. Việc chuyển nhượng nhà, đất có lập Biên bản thỏa thuận ngày 07/6/2018 với nội dung: “*Bà A có trách nhiệm trả 200.000.000 đồng cho Ngân hàng TMCP V – CN An Giang – PGD S do ông D và bà K vay; sau khi xóa thế chấp và nhận lại GCN QSD đất thì ông D và bà K đồng ý chuyển nhượng cho bà A căn nhà gắn với diện tích 39,5m² đất ở thuộc thửa số 86, tờ bản đồ số 5, địa chỉ thửa đất tại xã T, huyện S, tỉnh An Giang với giá chuyển nhượng là 260.000.000 đồng*”. Bà A nhận chuyển nhượng nhà, đất của ông D, bà K là để lại cho con là chị Trần Thị Bé H (sau đây gọi tắt là chị H) nên cùng ngày 07/6/2018, lập Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà giữa bên nhận chuyển nhượng là bà A và chị H với bên chuyển nhượng là ông D và bà K, giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng (hợp đồng có 02 người làm chứng ký tên) nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 260.000.000 đồng do bà A trả cho ông D và bà K.

Sau khi thỏa thuận, bà A giao số tiền 200.000.000 đồng cho ông D, bà K và cùng đến Ngân hàng tắt toán nợ, đến cơ quan có thẩm quyền xóa thế chấp. Ngày 14/6/2018 xóa thế chấp quyền sử dụng đất; khi xóa thế chấp xong thì hết giờ làm việc nên Văn phòng công chứng đóng cửa, ông D và bà K giao GCN QSD đất cho bà A giữ và giao nhà, đất cho bà A quản lý, sử dụng.

Ngày 15/6/2018, bà A gọi điện thoại cho ông D và bà K đến Văn phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng nhưng không gọi được; sau đó, bà A được biết ông D và bà K đã rời khỏi nhà và không liên lạc được.

Cuối năm 2018, bà A cải tạo và sửa chữa nhà; ngày 01/9/2018, bà A ký hợp đồng cho chị Nguyễn Thị Mỹ X (sau đây gọi tắt là chị X) thuê nhà, thời hạn thuê là 03 năm là đến ngày 01/9/2021.

Tháng 5/2020, bà Ánh liên lạc được ông D và bà K nên ngày 16/6/2020, ông D và bà K có đến Văn phòng Công chứng X (sau đây viết tắt là VPCC X) ký hợp đồng chuyển nhượng; ngày 02/7/2020, bà A nộp hồ sơ đăng ký chuyển quyền sử dụng đất tại Bộ phận một cửa huyện S. Ngày 08/7/2020, Bộ phận một cửa gọi điện thoại yêu cầu bà A đến thanh lý hồ sơ; khi đến nhận hồ sơ thì bà A được biết Chi cục Thi hành án dân sự huyện S, tỉnh An Giang (sau đây viết tắt là CCTHADS huyện S) kê biên diện tích 39,5m² đất nêu trên để thi hành cho bà Lê Kim A (sau đây gọi tắt là bà Kim A) do ông D và bà K có nợ bà Kim A 79,5 chỉ vàng 24k theo Bản án dân sự số: 30/2019/DS-ST ngày 20/8/2019.

Ngày 01/9/2021, bà A và chị X tiếp tục hợp đồng thuê nhà, thời hạn thuê đến ngày 01/9/2022. Hiện nay, chị X vẫn tiếp tục thuê nhà nhưng bà A và chị X không lập văn bản, chỉ thỏa thuận bằng lời nói.

Nay bà A yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất nêu trên theo hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 07/6/2018 và Biên bản thỏa thuận lập ngày 07/6/2018.

Theo Bản ý kiến, bị đơn ông D và bà K trình bày:

Ông D và bà K thống nhất như ý kiến trình bày của bà A. Ông D và bà K thừa nhận có chuyển nhượng cho bà A căn nhà gắn với diện tích 39,5m² đất với giá 260.000.000 đồng. Bà A trả cho ông D và bà K số tiền 200.000.000 đồng để ông D, bà K tắt nợ Ngân hàng và nhận GCN QSD đất giao cho bà A để bà A đăng ký chuyển quyền sử dụng đất; còn lại 60.000.000 đồng bà A cũng đã trả đủ cho ông D, bà K; ông D, bà K đã giao nhà, đất cho bà A định đoạt. Do có nhiều chủ nợ uy hiếp, ông D, bà K bỏ trốn khỏi địa phương nên hợp đồng chuyển nhượng không công chứng được. Sau đó, bà A liên lạc và yêu cầu ông D, bà K hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Ngày 16/6/2020, ông D, bà K và bà Ánh đến VPCC X công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bà A đăng ký sang tên. Việc chuyển nhượng nhà, đất giữa ông D, bà K với bà A là hợp pháp.

Trước khi chuyển nhượng nhà, đất cho bà A, thì ông D và bà K có nợ tiền của bà Kim A; ông D và bà K có yêu cầu bà Kim A ra tiền trả nợ Ngân hàng để

ông D và bà K chuyển nhượng đất cho bà Kim A nhưng bà Kim A không đồng ý.

Nay ông D và bà K yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất nêu trên theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/6/2018 và Biên bản thỏa thuận ngày 07/6/2018.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Theo Bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bà Kim A và người đại diện hợp pháp của bà Kim A cùng trình bày:

Ngày 22/6/2018, bà Kim A có làm đơn khởi kiện ông D và bà K yêu cầu trả 79,5 chỉ vàng 24k. Tòa án nhân dân huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang đã xét xử và buộc ông D và bà K phải trả 79,5 chỉ vàng 24k cho bà Kim A theo Bản án dân sự số: 30/2019/DS-ST ngày 20/8/2019, bản án đã có hiệu lực pháp luật. Hiện nay, CCTHADS huyện S đang kê biên diện tích 39,5m² đất nêu trên do ông D và bà K đứng tên GCN QSD đất. Nay bà Kim A yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A.

- Theo Bản tự khai, chị X trình bày:

Ngày 01/9/2018, chị có thỏa thuận thuê căn nhà gắn với diện tích 39,5m² đất của vợ chồng bà A và ông Trần Văn M (sau đây gọi tắt là ông M), giá thuê là 11.000.000đ/năm, thời hạn thuê 03 năm, có lập hợp đồng. Ngày 01/9/2021, tiếp tục thuê nhà, đất của bà A với giá 14.000.000đ/năm, thời hạn thuê 01 năm. Hiện nay, nhà và đất đang tranh chấp, chị yêu cầu được tiếp tục thuê nhà và đất như đã thỏa thuận.

- Theo Văn bản số: 271/CV – CCTHA ngày 16/12/2020, người đại diện theo pháp luật của CCTHADS huyện S trình bày:

Ngày 05/11/2019, CCTHADS huyện S ra Quyết định thi hành án đối với Bản án dân sự số: 30/2019/DS-ST ngày 20/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện Thoại Sơn. Do ông D và bà K không tự nguyện thi hành án nên ngày 14/01/2020, CCTHADS huyện S ra Quyết định kê biên diện tích 39,5m² đất của ông D và bà K theo GCN QSD đất số vào sổ: CH02805 ngày 31/3/2017. Ngày 15/11/2020, CCTHADS huyện Thoại Sơn nhận được Thông báo thụ lý vụ án số: 190/TB-TLVA ngày 27/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện Thoại Sơn. Nay CCTHADS huyện S có ý kiến yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Thoại Sơn sớm đưa vụ án ra xét xử để đảm bảo quyền lợi, nghĩa vụ của người được thi hành án và các bên có liên quan.

- Theo Biên bản lấy lời khai, ông M trình bày: Ông M là chồng của bà A. Ông M thống nhất theo ý kiến và yêu cầu khởi kiện của bà A.

- Chị H và VPCC X không gửi văn bản trình bày ý kiến và vắng mặt trong quá trình tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 87/2022/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/6/2018 giữa bà A, chị H với ông D, bà K và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/6/2020 giữa bà A với ông D, bà K đối với GCN QSD đất số CE 305544, thửa đất số 86, tờ bản đồ số 5, diện tích 39,5m², tọa lạc tại xã T, huyện S, tỉnh An Giang do Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày 31/3/2017 cho ông D và bà K vô hiệu.

- Buộc bà A, chị H, chị X có trách nhiệm liên đới trả lại ông D và bà K phần đất gắn với căn nhà tại các điểm 1,2,3,4 theo Bản trích đo đạc vẽ ngày 21/5/2021.

- Buộc ông D và bà K phải liên đới trả cho bà A và chị H số tiền 260.000.000đ.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 20/9/2022, bà A kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm ngày 09/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thoại Sơn; yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A.

Tại phiên tòa:

- Bà A trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Ông D và bà K: Vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Kim A và người đại diện hợp pháp của bà Kim A cùng trình bày: Thống nhất bản án sơ thẩm. Không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bà A.

Ông M trình bày: Thống nhất như ý kiến và yêu cầu của bà A.

Chị Hai, chị X, người đại diện hợp pháp của CCTHADS huyện S, người đại diện hợp pháp của VPCC X: Vắng mặt.

Luật sư Lê Hùng T trình bày ý kiến tranh luận để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà A: Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà A; sửa bản án dân sự sơ thẩm: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A.

Người đại diện hợp pháp của bà Kim A trình bày ý kiến tranh luận: Đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà A; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến:

- Về tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng: Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận kháng cáo của bà A. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 87/2022/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức đơn kháng cáo:

[1.1] Bà A nộp đơn kháng cáo trong thời hạn pháp luật quy định và có nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là đúng quy định khoản 2 Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử xem xét vụ án theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Tòa án đã triệu tập các đương sự hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt các đương sự: Chị H, chị X, người đại diện hợp pháp của CCTHADS huyện S, người đại diện hợp pháp của VPCC X. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo Biên bản thỏa thuận lập ngày 07/6/2018 thể hiện: Vợ chồng ông D, bà K và bà A thỏa thuận như sau: “*Bên B (là bà A) sẽ thanh toán khoản nợ vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP V – CN An Giang – PGD S theo Hồ sơ số: 30709.002635.TC.VP của Bên A (là ông D và bà K) với số tiền là 200.000.000 đồng. Sau khi được Ngân hàng xóa thế chấp, Bên A đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bên B tại thửa đất số 86, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Xã T, huyện S, tỉnh An Giang với diện tích 39,5m² đất ở nông thôn cho Bên B. Giá trị chuyển nhượng: Hai trăm sáu mươi triệu đồng chẵn. Chúng tôi cam đoan việc thỏa thuận là tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc, có năng lực hành vi dân sự*”. Tức là, bà A thanh toán nợ 200.000.000 đồng cho Ngân hàng thay cho ông D và bà K đã vay, sau khi Ngân hàng giải chấp diện tích 39,5m² đất thì ông D và bà K chuyển nhượng cho bà A quyền sử dụng đất diện tích 39,5m² và quyền sở hữu nhà ở trên đất với giá chuyển nhượng thỏa thuận là 260.000.000 đồng.

Cùng ngày 07/6/2018, ông D và bà K cùng bà A và chị H (là con của bà A) thỏa thuận lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng và quyền sở hữu nhà đối với: “*Diện tích 39,5m² đất và nhà ở trên đất với giá 120.000.000 đồng*” (hợp đồng có hai người làm chứng chứng kiến; nhưng chưa công chứng, chứng thực).

Ngày 16/6/2020, ông D và bà K cùng bà A lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với: “*Diện tích 39,5m² đất với giá 100.000.000 đồng*” (hợp đồng có công chứng tại VPCC X).

Xét: Về chủ thể nhận chuyển nhượng: Theo Biên bản thỏa thuận lập ngày 07/6/2018 (thỏa thuận ban đầu) thì bà A là người nhận chuyển nhượng nhà, đất của ông D và bà K với giá 260.000.000 đồng; khi lập hợp đồng chuyển nhượng

nhà, đất thì người nhận chuyển nhượng là bà A và chị H (là con của bà A). Theo bà A trình bày là bà A xuất tiền nhận chuyển nhượng nhà, đất cho con gái là chị H có nhà ở khi lập gia đình nên để chị Hai cùng đứng tên hợp đồng. Như vậy, bà A tự nguyện cho chị H cùng đứng tên hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất của ông D và bà K. Về số tiền chuyển nhượng tuy có ghi nhận khác nhau theo 03 văn bản nhưng các chủ thể tham gia hợp đồng là bà A và ông D, bà K không tranh chấp về giá chuyển nhượng và đều thống nhất giá chuyển nhượng nhà, đất thực tế là 260.000.000 đồng theo Biên bản thỏa thuận lập ngày 07/6/2018 và các bên đã giao nhận đủ số tiền 260.000.000 đồng; thống nhất phương thức trả tiền là bà A thanh toán khoản nợ 200.000.000 đồng mà ông D và bà K vay của Ngân hàng; còn lại 60.000.000 đồng ông D và bà K nhận tiền mặt do bà A giao trả. Việc bà A trả 200.000.000 đồng cho ông D và bà K phù hợp với chứng từ ông D và bà K tắt toán nợ tại Ngân hàng TMCP V – CN An Giang – PGD S với tổng số tiền vốn và lãi là 203.013.699 đồng và phù hợp với văn bản số: 229/2022/TB ngày 15/12/2022 của Ngân hàng TMCP V – CN An Giang – PGD S về việc ông D và bà K tắt nợ và giải chấp tài sản thế chấp vào ngày 07/6/2018; Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh S xóa thế chấp vào ngày 14/6/2018, được thể hiện tại Trang Bổ sung GCN QSD đất số: CH02805 ngày 31/3/2017 do ông D và bà K đứng tên.

Tuy nhiên, hợp đồng chưa công chứng, chứng thực theo quy định là do ông D, bà K bỏ địa phương; đến năm 2020, bà A liên lạc được với ông D và bà K nên ngày 16/6/2020, ông D và bà K cùng bà Ánh đến VPCC X lập hợp đồng chuyển nhượng hoàn chỉnh về mặt hình thức của giao dịch để bà Ánh được sang tên quyền sử dụng đất. Thực tế, bà A và ông D, bà K xác lập hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà ở trên đất từ ngày 07/6/2018 với giá là 260.000.000 đồng như Biên bản thỏa thuận lập ngày 07/6/2018, đã thực hiện xong việc thanh toán số tiền 260.000.000 đồng, thực hiện xong việc giao nhận nhà và đất; bà A quản lý và sử dụng nhà và đất từ ngày 07/6/2018 đến nay. Thời điểm (ngày 07/6/2018) bà A và ông D, bà K xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất thì nhà và đất của ông D, bà K không bị kê biên, không bị tranh chấp. Quá trình bà A quản lý, sử dụng nhà, đất có cải tạo, sửa chữa nhà và cho chị X thuê sử dụng từ ngày 01/9/2018 đến nay không bị cản trở, không bị tranh chấp.

Hơn nữa, ông D và bà K thế chấp quyền sử dụng diện tích 39,5m² đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ khoản vay của Ngân hàng TMCP V – CN An Giang – PGD S vào ngày 21/4/2017 là trước thời điểm Tòa án nhân dân huyện Thoại Sơn thụ lý vụ án “Tranh chấp hợp đồng vay” giữa: Bà Kim A với ông D, bà K (là ngày 30/5/2019); đương nhiên là trước thời điểm có Bản án số: 30/2019/DS-ST ngày 20/8/2019 và trước thời điểm CCTHADS huyện S ra quyết định thi hành cho bà Kim A (là ngày 05/11/2019). Theo quy định của pháp luật, thì tài sản thế chấp phải được đảm bảo để thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp đối với bên nhận thế chấp; việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất giữa bà A với ông D, bà K là nhằm mục đích thực hiện nghĩa vụ cho bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP V – CN An Giang – PGD S, chứ không nhằm

mục đích tẩu tán tài sản, cũng không nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ dân sự khác như cấp sơ thẩm nhận định.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 39,5m² đất giữa bà A với ông D, bà K xác lập vào ngày 07/6/2018, có lập thành văn bản nhưng chưa công chứng, chứng thực; tại thời điểm các bên xác lập chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2015 đang có hiệu lực pháp luật; theo quy định tại Điều 116 và Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về mặt hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng bà A đã thực hiện giao cho ông D và bà K số tiền nhận chuyển nhượng 260.000.000 đồng, ông D và bà K đã thực hiện giao quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất cùng GCN QSD đất cho bà A, là các bên đã thực hiện hơn hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch. Đến ngày 16/6/2020 các bên công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để hoàn chỉnh về mặt hình thức theo quy định của pháp luật và có thực hiện việc đăng ký đất đai nhưng cơ quan có thẩm quyền trả lại hồ sơ đăng ký là do có quyết định kê biên của cơ quan thi hành án, đây là do trở ngại khách quan chứ không do việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không hợp pháp.

Do đó, đủ cơ sở công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 39,5m² đất ở nông thôn giữa bà Ánh với ông D, bà K theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 như đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà A.

[2.2] Cấp sơ thẩm nhận định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ba văn bản (Biên bản thỏa thuận lập ngày 07/6/2018, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà lập ngày 07/6/2018, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/6/2020) tuy khác nhau về giá chuyển nhượng nhưng cùng đối tượng nên về bản chất là một giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 39,5m² đất có nhà ở trên đất và giá chuyển nhượng thực tế là 260.000.000 đồng, các bên đã thực hiện nghĩa vụ trả đủ tiền và nhận đủ tài sản là đúng với thực tế và bản chất của giao dịch. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm nhận định giao dịch không thực hiện đúng trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A với ông D và bà K vô hiệu là không đúng theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 như nhận định tại mục [2.1].

[2.3] Từ nhận định trên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là không có cơ sở. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà A, sửa bản án sơ thẩm: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A; công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A và chị H với ông D và bà K xác lập ngày 07/6/2018 đối với diện tích 39,5m² đất theo GCN QSD đất do ông D và bà K đứng tên.

[3] Về chi phí tố tụng: Bà A tự nguyện chịu toàn bộ chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tổng cộng là 6.656.300 đồng (bà A đã nộp đủ).

[4] Về án phí sơ thẩm: Bà A khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu khởi kiện của bà A được chấp nhận nên bà A không phải chịu án phí sơ thẩm. Ông D và bà K là bị đơn đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Anên ông D và bà K không phải chịu án phí sơ thẩm.

[5] Về án phí phúc thẩm: Căn cứ vào khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 29 của 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, lệ phí Tòa án, bà A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 29 của 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phan Thị A.

2. Sửa Bản án sơ thẩm số: 87/2022/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị A.

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị A và chị Trần Thị Bé H với ông Lê Quang D và bà Phạm Thị Trang K xác lập ngày 07/6/2018 đối với diện tích 39,5m² đất ở tại xã T, huyện S, tỉnh An Giang thuộc thửa số 86, tờ bản đồ số 5 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CH02805 ngày 31/3/2017 do ông Lê Quang D và bà Phạm Thị Trang K đứng tên. Vị trí đất được thể hiện theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Chi nhánh Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đo đạc Nhà đất P đo vẽ ngày 21/5/2021.

- Bà Phan Thị A và chị Trần Thị Bé H có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với diện tích 39,5m² đất ở tại xã T, huyện S, tỉnh An Giang thuộc thửa số 86, tờ bản đồ số 5 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CH02805 ngày 31/3/2017 do ông Lê Quang D và bà Phạm Thị Trang K đứng tên. Vị trí đất được thể hiện theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Chi nhánh Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đo đạc Nhà đất P tại tỉnh An Giang đo vẽ ngày 21/5/2021.

(có kèm Bản trích đo hiện trạng khu đất do Chi nhánh Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đo đạc Nhà đất P tại tỉnh An Giang đo vẽ ngày 21/5/2021).

- Về chi phí tố tụng: Bà Phan Thị A tự nguyện chịu chi phí tố tụng là 6.656.300 đồng (sáu triệu sáu trăm năm mươi sáu nghìn ba trăm đồng), bà Phan Thị A đã nộp đủ.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phan Thị A được nhận lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) theo Biên lai thu số 0007968 ngày 27/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện S, tỉnh An Giang.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phan Thị A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà Phan Thị A được nhận lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0009398 ngày 26/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện S, tỉnh An Giang.

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, 7a, 7b 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 cấp cao tại TP HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Phòng KTNV và THA tỉnh;
- TAND huyện Thoại Sơn;
- Chi cục THADS huyện S;
- Tòa Dân sự;
- Đương sự (để thi hành);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Ngô Ngọc Phi