

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 70/2024/DS-PT

Ngày 26/6/2024

*V/v Tranh chấp 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 sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Chí Công

Các Thẩm phán: Ông Lưu Anh Tuấn

Bà Đinh Thị Như Phượng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Trà My, Thư ký 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 tòa.

Ngày 26 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 05/2024/TLDS-PT ngày 23 tháng 01 năm 2024 về "Tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Krông Pa, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 57/2024/QĐ - PT ngày 01 tháng 4 năm 2024, các quyết định hoãn phiên tòa số 132/2024/QĐ-PT ngày 29/4/2024 và quyết định số 166/2024/QĐ-PT ngày 29/5/2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Ksor Phi L; địa chỉ: thôn Q, xã I, huyện K, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Nay C và bà R'Ô H'Cuôn; địa chỉ: buôn C, xã U, huyện K, tỉnh Gia Lai. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

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

3.1. Ủy ban nhân dân xã U, huyện K, tỉnh Gia Lai; địa chỉ: thôn T, xã U, huyện K, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

3.2. Ủy ban nhân dân xã C, huyện K, tỉnh Gia Lai; địa chỉ: thôn M, xã C, huyện K, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

3.3. Bà Phạm Thị H; địa chỉ: tổ dân phố D, thị trấn P, huyện K, tỉnh Gia Lai.
Vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Ksor Phi L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Nguyên đơn bà Ksor Phi L trình bày:* Từ ngày 13/6/2022 đến 27/9/2022 bà R'Ô H'Cuôn, ông Nay C còn nợ của bà số tiền 1.706.613.718đ. Do đó vào ngày 05 tháng 11 năm 2022, bà với ông C và bà C1 có thỏa thuận chuyển nhượng 02 thửa đất số 492, tờ bản đồ số 28, diện tích 365m² tại buôn D, xã C, huyện K, tỉnh Gia Lai và thửa đất số 53, tờ bản đồ số 31, diện tích 699m² tại buôn C, xã U, huyện K, tỉnh Gia Lai để trừ nợ. Thực hiện sự thỏa thuận trên, giữa bà với vợ chồng ông C và bà C1 tiến hành lập giấy sang nhượng đất có nhiều người chứng kiến, sau đó lập các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không được các UBND xã Chư Răm và U xác nhận vì có văn bản và quyết định cưỡng chế kê biên của Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Pa. Ngày 23/11/2022 bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông C và bà C1 trả cho bà số tiền đã vay là 1.706.613.718đ. Tiếp theo ngày 22/12/2022 bà có yêu cầu khởi kiện bổ sung đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/2022 giữa bà với ông C và bà C1. Ngày 08/02/2023 thì bà rút yêu cầu khởi kiện đòi số tiền nợ 1.706.613.718đ và ngày 20/02/2023 được Tòa án ra quyết định đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này. Nay bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và vợ chồng ông Nay C, bà R'Ô H'Cuôn ngày 05/11/2022 đối với thửa đất số 492, tờ bản đồ số 28, diện tích 365m² tại buôn D, xã C, huyện K, tỉnh Gia Lai và thửa đất số 53, tờ bản đồ số 31, diện tích 699m² tại buôn C, xã U, huyện K, tỉnh Gia Lai. Về chi phí thẩm định và định giá bà đã nộp thì bà đồng ý tự chịu.

* *Bị đơn bà R'Ô H'Cuôn và ông Nay C trình bày:* Ông, bà công nhận có thỏa thuận chuyển nhượng 02 thửa đất số 492, tờ bản đồ số 28, diện tích 365m² tại buôn D, xã C, huyện K, tỉnh Gia Lai và thửa đất số 53, tờ bản đồ số 31, diện tích 699m² tại buôn C, xã U, huyện K, tỉnh Gia Lai cho bà Ksor Phi L để trừ các khoản nợ trước đây. Trong quá trình làm thủ tục chuyển nhượng tại các UBND xã, ông bà có nhận được văn bản của Chi cục Thi hành án dân sự về việc thi hành nghĩa vụ. Ông, bà có ý kiến về việc khởi kiện của bà Ksor Phi L như sau: do thời điểm đó bà H1 bị vỡ nợ nên bà Phi L đề nghị ông, bà chuyển nhượng các diện tích đất này cho bà Phi L để bà Phi L bán được giá cao hơn rồi trừ đi số tiền nợ và còn dư lại sẽ trả cho ông, bà. Nay ông, bà yêu cầu bà Phi L cam kết là sau này bán được đất dư tiền thì trả lại phần dư đó cho ông, bà để trả khoản nợ khác thì mới đồng ý công nhận hợp

đồng chuyển nhượng đất với bà Phi L, còn bà Phi L không cam kết đồng ý thì ông, bà không đồng ý.

* *Đại diện Ủy ban nhân dân xã C và Ủy ban nhân dân xã U trình bày:* UBND các xã nhận được văn bản số 18 ngày 04/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự về việc thông báo các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến ông Nay C, bà R'Ô H'Cuôn. Sau đó khoảng một tuần, UBND xã nhận được yêu cầu chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Ksor Phi L. Căn cứ vào văn bản đã được nhận, UBND xã đã tạm dừng chứng thực chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Ksor Phi L và thông báo bằng văn bản cho Chi cục Thi hành án dân sự để phối hợp xử lý.

* *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Phạm Thị H trình bày:* Bà C1 có nợ tiền của bà hơn 922.000.000 đồng nên bà đã khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Krông Pa và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật. Sau đó, bà C1 không thi hành nên bà đã nộp đơn yêu cầu thi hành án. Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ksor Phi L và vợ chồng ông Nay C, bà R'Ô H'Cuôn ngày 05/11/2022 đối với 01 thửa đất số 492, tờ bản đồ số 28, diện tích 365m² tại buôn D, xã C, huyện K, tỉnh Gia Lai; tuyên hủy hợp đồng này (có dấu hiệu tẩu tán tài sản) để đảm bảo quyền lợi cho bà vì đất này là nguồn tài sản để thi hành án cho bà.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 19/2023/DS-ST ngày 18 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pa đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 266 và 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự; các Điều 116, 117, 123, 124, 130, 408, 500, 503 của Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/TTLT –BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2020 và Khoản 1 Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ; khoản 1 Điều 147 BLTTDS; khoản 2 Điều 26 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, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ksor Phi L về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05 tháng 11 năm 2022 giữa bà Ksor Phi L và ông Nay C, bà R'Ô H'Cuôn đối với thửa đất số 492, tờ bản đồ số 28, diện tích 365m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 822689 được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh G cấp ngày 21/8/2018 cho bà R'Ô H'Cuôn, địa chỉ tại buôn D, xã C, huyện K, tỉnh Gia Lai và thửa đất số 53, tờ bản đồ số 31, diện tích 699m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 308144 được Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 01/10/2014 cho ông Nay C, bà R'Ô H'Cuôn, địa chỉ tại buôn C, xã U, huyện K, tỉnh Gia Lai.

2. *Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Phạm Thị H: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05 tháng 11 năm 2022 giữa bà Ksor Phi L và ông Nay C, bà R'Ô H'Cuôn đối với thửa đất số 492, tờ bản đồ số 28, diện tích 365m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 822689 được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh G cấp ngày 21/8/2018 cho bà R'Ô H'Cuôn, địa chỉ tại buôn D, xã C, huyện K, tỉnh Gia Lai và thửa đất số 53, tờ bản đồ số 31, diện tích 699m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 308144 được Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 01/10/2014 cho ông Nay C, bà R'Ô H'Cuôn, địa chỉ tại buôn C, xã U, huyện K, tỉnh Gia Lai vô hiệu.*

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên xử lý chi phí tố tụng, án phí, quyền nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 28/12/2023 bà Ksor Phi L kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ bản án nói trên để xét xử lại.

* Quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm, bà Ksor Phi L thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông Nay C, bà R'Ô H'Cuôn đối với thửa đất số 53, tờ bản đồ số 31, diện tích 699m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 308144 được Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 01/10/2014 cho ông Nay C, bà R'Ô H'Cuôn.

* Ngày 21/6/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu độc lập bà Phạm Thị H rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

* Tại phiên tòa nguyên đơn đồng ý việc rút yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H.

Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 299 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm; hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Đơn kháng cáo trong thời hạn quy định của pháp luật. Trước khi bắt đầu và tại phiên tòa phúc thẩm, bà Ksor Phi L thay đổi kháng cáo. Xét việc thay đổi kháng cáo là không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu, căn cứ khoản 2 Điều 284 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận để xem xét.

[2]. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt, do đó Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Phạm Thị H có đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Ksor Phi L đồng ý với việc rút đơn khởi kiện của bà H. Căn cứ Điều 299 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử sẽ hủy phần bản án sơ thẩm đã xét xử và đình chỉ giải quyết vụ án về phần yêu cầu đã rút.

[4]. Xét kháng cáo của bà Ksor Phi L, thấy rằng:

[4.1]. Ngày 05 tháng 11 năm 2022 ông Nay C, bà R'Ô H'Cuôn chuyển nhượng cho bà Ksor Phi L thửa đất số 492, tờ bản đồ số 28, địa chỉ: buôn D, xã C, huyện K, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 822689 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh G cấp ngày 21/8/2018 cho bà R'Ô H'Cuôn và thửa đất số 53, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: buôn C, xã U, huyện K, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 308144 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 01/10/2014 cho ông Nay C, bà R'Ô H'Cuôn nhằm mục đích cần trừ các khoản nợ tiền vay trước đó. Tuy nhiên các hợp đồng chuyển nhượng nói trên không được UBND xã U và xã C chứng thực do có văn bản của Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Pa, tỉnh Gia Lai.

[4.2]. Xét tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng, thửa đất số 53, tờ bản đồ số 31 đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Nay C và bà R'Ô H'Cuôn; đất không có tranh chấp, cũng không bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện việc giao đất, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thỏa thuận xong nghĩa vụ trả tiền cho nhau. Căn cứ quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên có hiệu lực pháp luật. Mặt khác, người được thi hành án là bà Phạm Thị H chỉ yêu cầu Tòa án không công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 492, tờ bản đồ số 28 là thửa đất đã bị Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Pa cưỡng chế, kê biên; bà H không có tranh chấp và cũng không có yêu cầu gì đối với việc chuyển nhượng thửa đất số 53. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu của bà H, tuyên bố vô hiệu cả hai hợp đồng chuyển nhượng đối với 02 thửa đất nói trên là không đúng quy định của pháp luật, vượt quá yêu cầu khởi kiện của bà H, không đảm bảo quyền lợi cho bà Ksor Phi L. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Nay C và bà R'Ô H'Cuôn vắng mặt nhưng có đơn đề nghị Tòa án công nhận việc chuyển nhượng đối với thửa đất số 53 giữa họ với bà Ksor Phi L. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm về phần này, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 53 như đã phân tích ở trên.

[5]. Do yêu cầu của bà Ksor Phi L được chấp nhận nên ông Nay C và bà Rơ Ô H2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch; bà Ksor Phi L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[6]. Những quyết định khác còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên không xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 299 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
Chấp nhận rút yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H.

Chấp nhận kháng cáo của bà Ksor Phi L.

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147, 266 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 123, 129, 131, 500, 503 của Bộ luật dân sự; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 26 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, lệ phí Tòa án.

1. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2023/DS-ST ngày 18 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pa và đình chỉ giải quyết vụ án về phần đã xét xử: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05 tháng 11 năm 2022 giữa bà Ksor Phi L và ông Nay C, bà R'Ô H'Cuôn đối với thửa đất số 492, tờ bản đồ số 28, diện tích 365m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 822689 được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp ngày 21/8/2018 cho bà R'Ô H'Cuôn, địa chỉ tại buôn D, xã C, huyện K, tỉnh Gia Lai và thửa đất số 53, tờ bản đồ số 31, diện tích 699m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 308144 được Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 01/10/2014 cho ông Nay C, bà R'Ô H'Cuôn, địa chỉ tại buôn C, xã U, huyện K, tỉnh Gia Lai vô hiệu.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2023/DS-ST ngày 18 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pa, tỉnh Gia Lai.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ksor Phi L: Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05 tháng 11 năm 2022 giữa bà Ksor Phi L với ông Nay C và bà R'Ô H'Cuôn đối với diện tích 699m² tại thửa đất số 53, tờ bản đồ số 31, địa chỉ buôn C, xã U, huyện K, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 308144 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 01/10/2014.

Bà Ksor Phi L có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Ksor Phi L phải chịu chi phí thẩm định và định giá tài sản là 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng). Bà Ksor Phi L đã nộp đủ.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nay C và bà R'Ô H' Cuôn phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm để sung quỹ Nhà nước. Trả lại cho bà Ksor Phi L 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã tạm nộp theo biên lai thu số 0001798 ngày 02/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Pa, tỉnh Gia Lai. Trả lại cho bà Phạm Thị H 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã tạm nộp theo biên lai thu số 0001934 ngày 01/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Pa, tỉnh Gia Lai.

5. Án phí phúc thẩm: Trả lại cho bà Ksor Phi L 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0004167 ngày 02/01/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Pa, tỉnh Gia Lai.

6. 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 thoả 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND huyện Krông Pa;
- Chi cục THADS huyện Krông Pa;
- Đương sự;
- Lưu Tòa, lưu hồ sơ vụ án.

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

Đặng Chí Công

