

Số: 01/2024/QĐPT- DS

Lào Cai, ngày 28 tháng 02 năm 2024

**QUYẾT ĐỊNH
PHÚC THẨM GIẢI QUYẾT VIỆC DÂN SỰ**

V/v yêu cầu công nhận giao dịch dân sự có hiệu lực pháp luật

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI

Thành phần giải quyết việc dân sự gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên họp: Ông Phùng Chí Thiện

Các Thẩm phán: Ông Chu Văn Thanh

Ông Trương Quyết Thắng

Thư ký phiên họp: Bà Dương Thu Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên họp: Bà Đoàn Quỳnh Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 28/02/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai mở phiên họp phúc thẩm công khai giải quyết việc dân sự thụ lý số 01/2024/TLPT-VDS ngày 08/01/2024, “*Về yêu cầu công nhận giao dịch dân sự có hiệu lực pháp luật*”.

Do Quyết định sơ thẩm giải quyết việc dân sự số 03/2023/QĐST-DS ngày 04/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai bị kháng cáo.

Theo Quyết định mở phiên họp phúc thẩm giải quyết việc dân sự số 76/2024/QĐPT-VDS ngày 23/01/2024 và Quyết định hoãn phiên họp phúc thẩm số 121/2024/QĐPT-DS ngày 05/02/2024, gồm những người tham gia tố tụng sau đây:

Người yêu cầu giải quyết việc dân sự:

- Chị Phạm Thị H - Địa chỉ: Thôn M, xã C, huyện B, tỉnh Lào Cai.

- Anh Đào Văn T và chị Chúng Thị N - Cùng địa chỉ: Đội 13, thôn A, xã Q, huyện B, tỉnh Lào Cai.

Người kháng cáo: Chị Phạm Thị H.

NỘI DUNG VIỆC DÂN SỰ:

Người yêu cầu giải quyết việc dân sự chị Phạm Thị H, anh Đào Văn T và chị Chúng Thị N trình bày:

Ngày 01/6/2021 chị Phạm Thị H nhận chuyển nhượng của anh Đào Văn T và chị Chúng Thị N một mảnh đất có diện tích 90m² đất ở nông thôn, thửa đất số 18.30.b1, tờ bản đồ số 1b, địa chỉ thửa đất tại thôn 3, xã B, huyện B, tỉnh Lào Cai, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt: GCNQSDĐ) số BL 992061, số vào sổ CH-01819 do Ủy ban nhân dân (Viết tắt: UBND) huyện B, tỉnh Lào Cai cấp ngày 28/8/2012 mang tên hộ ông Đào Văn T, với số tiền chuyển nhượng là 420.000.000đồng (Bốn trăm hai mươi triệu đồng).

Ngày 01/6/2021 chị H đã đặt cọc số tiền là 20.000.000 đồng, do chị N và anh T năm 2012 có thể chấp GCNQSDĐ để vay tiền của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, Chi nhánh B, Lào Cai II (Viết tắt: Ngân hàng) số tiền là 400.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận để chị H trả số tiền trên và chị N, anh T giao GCNQSDĐ cho chị H. Ngày 08/10/2021 chị H đã trả nợ hộ anh T và chị N số tiền trên và Ngân hàng đã trả lại GCNQSDĐ cho anh T, chị N. Do anh T, chị N đi làm ăn xa và vắng nhà liên tục nên chưa xóa được thế chấp và chị H không làm được thủ tục sang tên.

Vì vậy, chị H, anh T và chị N đề nghị Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 01/6/2021 ở trên có hiệu lực pháp luật để làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên theo quy định.

Tại Quyết định sơ thẩm giải quyết việc dân sự số 03/2023/QĐST-DS ngày 04/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 10 Điều 27, điểm a khoản 2 Điều 35, Điều 369 Điều 370 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; điểm b khoản 1 Điều 6 Nghị định 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ quy định về đăng ký biện pháp bảo đảm; Điều 69 Luật Thi hành án dân sự năm 2014:

Không chấp nhận yêu cầu của chị Phạm Thị H và anh Đào Văn T, chị Chúng Thị N về việc công nhận giao dịch dân sự là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/6/2021 giữa bên nhận chuyển nhượng chị Phạm Thị H và bên chuyển nhượng anh Đào Văn T, chị Chúng Thị N, chuyển nhượng 90m² đất ở nông thôn, thửa đất số 18.30.b1, tờ bản đồ số 1b, địa chỉ thửa đất tại: Thôn 3, xã B, huyện B, tỉnh Lào Cai, đất đã được cấp GCNQSDĐ số BL 992061, số vào sổ CH-01819 do UBND huyện B, tỉnh Lào Cai cấp ngày 28/8/2012 mang tên hộ ông Đào Văn T với số tiền chuyển nhượng là 420.000.000 đồng (*Bốn trăm hai mươi triệu đồng*).

Ngoài ra, quyết định còn tuyên về chi phí tố tụng, lệ phí sơ thẩm, quyền kháng cáo cho các đương sự, quyền kháng nghị của Viện kiểm sát.

Ngày 14/12/2023, chị Phạm Thị Hiếu kháng cáo toàn bộ Quyết định sơ thẩm giải quyết việc dân sự số 03/2023/QĐST-DS ngày 04/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ yêu cầu của chị và anh T, chị N, đề nghị chấp nhận yêu cầu công nhận giao dịch dân sự giữa các bên (khế ước viết tay ngày 01/6/2021) là có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên họp phúc thẩm, người kháng cáo chị H giữ nguyên nội dung

kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai phát biểu ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ điểm b khoản 3 Điều 375 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của Người yêu cầu chị Phạm Thị H, sửa Quyết định giải quyết việc dân sự của Tòa án nhân dân huyện B, công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đào Văn T, chị Chúng Thị N với chị Phạm Thị H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ việc dân sự được thẩm tra tại phiên họp; ý kiến của các đương sự và đại diện Viện kiểm sát tại phiên họp, Hội đồng phúc thẩm nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của chị Phạm Thị H có đầy đủ nội dung, nộp đúng thời hạn theo quy định của pháp luật, là căn cứ để Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai mở phiên họp phúc thẩm giải quyết việc dân sự.

[2] Xét nội dung kháng cáo của chị Phạm Thị H:

[2.1] Xét tính hợp pháp của Biên bản khế ước V/v đặt tiền mua nhà ở ngày 01/6/2021 giữa anh Đào Văn T, chị Chúng Thị N và chị Phạm Thị H:

Biên bản khế ước V/v đặt tiền mua nhà ở tại thôn 3, xã B, huyện B, Lào Cai ngày 01/6/2021 giữa anh Đào Văn T, chị Chúng Thị N và chị Phạm Thị H có nội dung thỏa thuận giữa các bên về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà trên đất nên xác định bản chất đây là giao dịch về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Về hình thức: Khế ước mua nhà ngày 01/6/2021 được lập thành văn bản (viết tay) nhưng không được công chứng, chứng thực theo quy định tại khoản 2 Điều 119 Bộ luật Dân sự 2015, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013.

Về chủ thể xác lập giao dịch: Quá trình giải quyết vụ án anh T, chị N và chị H đều xác nhận việc xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thôn 3, xã B, huyện B, tỉnh Lào Cai là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, thời điểm xác lập giao dịch ngày 01/6/2021 các bên đều có đủ năng lực hành vi dân sự.

Về nội dung: Theo Khế ước mua nhà ngày 01/6/2021 giữa anh T, chị N với chị H thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 90m², đất ở tại nông thôn, số 18.30.b1, tờ bản đồ số 1B, địa chỉ: Thôn 3, xã B, huyện B, tỉnh Lào Cai, đã được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số BL 992061, sổ vào sổ CH 01819 ngày 02/8/2012 mang tên hộ ông Đào Văn T, giá chuyển nhượng: 420.000.000 đồng (*Bốn trăm hai mươi triệu đồng*). Như vậy xác định diện tích đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng đã được cấp GCNQSDĐ cho bên chuyển nhượng, thời điểm chuyển nhượng đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất chuyển nhượng không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, trong thời

hạn sử dụng đất là đảm bảo các điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai 2013.

Về việc thực hiện giao dịch chuyển nhượng: Theo lời khai của các đương sự sau khi xác lập Khế ước mua nhà ngày 01/6/2021 thì chị H đã đặt cọc số tiền 20.000.000 đồng. Tuy nhiên, do thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng GCNQSDĐ đang được anh T, chị N thế chấp tại Ngân hàng nên các bên đã thỏa thuận số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà còn lại chị H sẽ thanh toán cho anh T, chị N bằng phương thức trả hết khoản nợ của anh T, chị N tại Ngân hàng để lấy lại GCNQSDĐ. Ngày 08/10/2021, chị H cùng anh T, chị N đã đến Ngân hàng làm thủ tục thanh toán nợ, giải chấp và nhận lại GCNQSDĐ. Ngay sau đó anh T, chị N đã bàn giao cho chị H bản gốc GCNQSDĐ và tài sản là quyền sử dụng đất, nhà gắn liền với đất. Xét thấy lời khai của các đương sự phù hợp với các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, văn bản cung cấp thông tin liên quan của Ngân hàng. Mặc dù tại thời điểm giao kết giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất (lập Khế ước v/v đặt tiền mua nhà ngày 01/6/2021) thì tài sản chuyển nhượng đang được thế chấp tại Ngân hàng nhưng không có văn bản của Ngân hàng về việc đồng ý cho anh T, chị N chuyển nhượng. Đến ngày 08/10/2021 chị H đã thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thay anh T, chị N nên quyền lợi của Ngân hàng không bị ảnh hưởng. Thực tế, chị H cũng là người quản lý, sử dụng nhà, đất nhận chuyển nhượng của anh T, chị N từ thời điểm năm 2021 đến nay. Tuy nhiên, sau khi thực hiện thủ tục giải chấp tại Ngân hàng thì anh T, chị N chưa làm thủ tục để xóa thế chấp trên GCNQSDĐ và các bên cũng chưa thực hiện thủ tục sang tên, đăng ký giao dịch chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Xét thấy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H với anh T, chị N vi phạm quy định pháp luật về hình thức và chưa được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nhưng chủ thể xác lập giao dịch, nội dung là phù hợp với quy định của pháp luật. Các bên cũng đã thực hiện xong giao dịch chuyển nhượng. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa chị H với anh T, chị N đủ điều kiện công nhận hiệu lực.

[2.2] Theo văn bản số 185/NHNo.LCII-BX ngày 17/1/2023 của Ngân hàng thì “hồ sơ thế chấp số 011/HĐTC ngày 11/9/2012 của hộ ông Thủy đã được giải chấp ngày 08/10/2021 còn việc xóa đăng ký thế chấp trên GCNQSDĐ Ngân hàng không lưu trữ thông tin, trường hợp nếu chưa xóa thế chấp trên GCNQSDĐ do chưa có đơn yêu cầu từ phía Ngân hàng thì khi khách hàng có nhu cầu xóa thế Ngân hàng sẽ thiết lập ngay để khách hàng xóa thế chấp kịp thời, đúng theo quy định”. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm thì anh T, chị N vẫn chưa thực hiện thủ tục xóa đăng ký biện pháp bảo đảm trên GCNQSDĐ. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm đương sự đã thực hiện thủ tục xóa thế chấp, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B xác nhận ngày 06/02/2024.

[3] Đối với quyền sử dụng đất của hộ anh T theo GCNQSDĐ số BL 992061, số vào sổ CH 01819 do UBND huyện B cấp ngày 02/8/2012 hiện nay

đang bị áp dụng biện pháp tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng theo Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS ngày 03/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B. Tại Văn bản số 347/CCTHADS-CV ngày 24/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B có nội dung về việc: Anh T, chị N là người phải thi hành án theo Quyết định số 10/2022/QĐST-DS ngày 19/12/2022 của TAND huyện B công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, cụ thể anh T và chị N có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Trần Ngọc Hưng số tiền tổng cộng là 205.000.000đồng, tiền lãi chậm thi hành án và tiền án phí theo quy định. Nhằm ngăn chặn hành vi tẩu tán tài sản và đảm bảo cho việc thi hành án, Chấp hành viên Chi cục THADS huyện B đã ban hành Quyết định số 01/QĐ-CTHADS ngày 03/4/2023 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất theo GCNQSDĐ trên của hộ anh T.

Xét thấy, nghĩa vụ phải thi hành án của anh T, chị N với ông Trần Ngọc Hưng phát sinh từ thời điểm ngày 19/10/2022. Trong khi đó, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa chị H với anh T, chị N đã thực hiện xong từ thời điểm ngày 08/10/2021. Mặc dù tài sản chưa được đăng ký chuyển nhượng, sang tên cho chị H theo quy định của pháp luật nhưng từ thời điểm ngày 08/10/2021 thì tài sản này đã không còn thuộc quyền sử dụng, sở hữu của anh T, chị N. Việc cơ quan thi hành án ban hành quyết định về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng đối với quyền sử dụng đất mang tên hộ anh T đã làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của chị H. Trong vụ án chị H khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của anh T, chị N không thể biết việc anh T, chị N còn phải thực hiện các nghĩa vụ về tài sản khác, chị H xác lập giao dịch nhận chuyển nhượng hoàn toàn ngay tình.

[4] Từ những phân tích trên, xét thấy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa chị H và anh T, chị N theo Khế ước về việc đặt tiền mua nhà ở ngày 01/6/2021 được lập thành văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực nhưng hai bên đã thực hiện xong hợp đồng từ thời điểm ngày 08/10/2021 nên giao dịch đủ điều kiện công nhận hiệu lực theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015. Đối với việc cơ quan thi hành án dân sự áp dụng biện pháp ngăn chặn tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng đối với quyền sử dụng đất mặc dù thực hiện đúng quy định của Luật Thi hành án dân sự nhưng do nghĩa vụ phải thi hành án của anh T, chị N phát sinh sau khi đã chuyển quyền sử dụng, sở hữu tài sản cho chị H nên cần xem xét để đảm bảo lợi ích của chị H.

Vì vậy, cần sửa Quyết định giải quyết việc dân sự của Tòa án cấp sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của chị H, anh T và chị N về việc công nhận giao dịch dân sự có hiệu lực pháp luật.

[5] Về chi phí tố tụng:

Chị Phạm Thị H, anh Đào Văn T và chị Chúng Thị N phải chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Xác nhận các đương sự đã nộp đủ tiền chi phí

xem xét, thẩm định tại chỗ tại Tòa án nhân dân huyện B.

[6] Về lệ phí:

Chị Phạm Thị H, anh Đào Văn T và chị Chúng Thị N phải chịu lệ phí sơ thẩm giải quyết việc dân sự.

Chị Phạm Thị H không phải chịu lệ phí phúc thẩm giải quyết việc dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm b khoản 3 Điều 375, Điều 149, Điều 157, Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận kháng cáo của chị Phạm Thị H. Sửa Quyết định sơ thẩm giải quyết việc dân sự số 03/2023/QĐST-DS ngày 04/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai như sau:

Căn cứ khoản 10 Điều 27, điểm a khoản 2 Điều 35, Điều 369, Điều 370 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015:

Chấp nhận yêu cầu của chị Phạm Thị H, anh Đào Văn T và chị Chúng Thị N về việc công nhận giao dịch dân sự là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/6/2021 giữa bên nhận chuyển nhượng chị Phạm Thị H và bên chuyển nhượng anh Đào Văn T và chị Chúng Thị N, chuyển nhượng 90m² đất ở nông thôn, số 18.30.b1, tờ bản đồ số 1b, địa chỉ tại: Thôn 3, xã B, huyện B, tỉnh Lào Cai, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 992061, số vào sổ CH-01819 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai cấp ngày 28/8/2012 mang tên hộ ông Đào Văn T với số tiền chuyển nhượng là 420.000.000đồng (*Bốn trăm hai mươi triệu đồng*) là có hiệu lực pháp luật.

Chị Phạm Thị H, anh Đào Văn T và chị Chúng Thị N có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng:

Chị Phạm Thị H, anh Đào Văn T và chị Chúng Thị N phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 7.730.000 đồng (*Bảy triệu, bảy trăm ba mươi nghìn đồng*). Xác nhận các đương sự đã nộp đủ tiền tại Tòa án nhân dân huyện B.

3. Về lệ phí Tòa án:

Chị Phạm Thị H, anh Đào Văn T và chị Chúng Thị N mỗi người phải chịu lệ phí sơ thẩm giải quyết việc dân sự là 100.000 đồng (*Một trăm nghìn đồng*). Khấu trừ vào số tiền tạm ứng lệ phí đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002463 ngày 19/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Lào Cai. Chị Phạm Thị H, anh Đào Văn T và chị Chúng Thị N đã nộp đủ lệ phí sơ thẩm giải quyết việc dân sự.

Chị Phạm Thị H không phải chịu lệ phí phúc thẩm giải quyết việc dân sự. Trả lại cho chị Phạm Thị H số tiền tạm ứng lệ phí phúc thẩm đã nộp là

300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu AC-22P, số 0001008 ngày 20/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Lào Cai.

4. Quyết định này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lào Cai (2);
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG GIẢI QUYẾT VIỆC DÂN SỰ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN HỌP**

Phùng Chí Thiện