

DỰ THẢO ÁN LỆ SỐ 13¹

ÁN LỆ SỐ /2022/AL

Về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức

Được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày tháng năm 2022 và được công bố theo Quyết định số /QĐ-CA ngày tháng năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Nguồn án lệ:

Bản án số 16/2019/DS-PT ngày 19-3-2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi về vụ án “*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là ông Võ Sĩ M với bị đơn là ông Đoàn C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm 05 người.

Vị trí nội dung án lệ:

Đoạn 6 phần Nhận định của Tòa án

Khái quát nội dung của án lệ:

- Tình huống án lệ:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập trước ngày 01/01/2017 không được công chứng/chứng thực nhưng bên mua đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ của mình.

- Giải pháp pháp lý:

Trong trường hợp này, Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng, các bên không phải làm thủ tục chuyển nhượng và bên chuyển nhượng được liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được công nhận quyền sử dụng đất theo bản án đã có hiệu lực pháp luật.

Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ:

Điều 129 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Từ khoá của án lệ:

“Chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; “Chưa công chứng/chứng thực”; “Thực hiện 2/3 hợp đồng”; “Công nhận hiệu lực hợp đồng”; “Công nhận quyền sử dụng đất”.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện đề ngày 18/4/2017 được sửa đổi bổ sung ngày 06/6/2017, bản tự khai và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Võ Sĩ M, bà Phùng Thị N trình bày:

Giữa nguyên đơn và bị đơn ông Đoàn C, bà Trần Thị L có quan hệ họ hàng. Năm 2009 bị đơn cần tiền làm nhà cho con trai là anh Đoàn Tấn L1 nên thỏa thuận và lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, diện tích đất chuyển nhượng là lô B trong phần đất của bị đơn khi được Nhà nước cấp đất tái định cư (Nhà

¹ Dự thảo án lệ này do GS.TS Đỗ Văn Đại, Trưởng Khoa Luật dân sự Trường Đại học luật Thành phố Hồ Chí Minh đề xuất

nước thu hồi đất của bị đơn và đã thông báo sẽ cấp đất tái định cư tại khu Làng H) với giá 90.000.000 đồng. Nguyên đơn đã trả đủ 90.000.000 đồng cho bị đơn.

Đến năm 2011, Nhà nước đã chỉ mốc giới vị trí đất cấp cho bị đơn là 03 lô đất liền kề ở mặt tiền, bị đơn và anh Đoàn Tấn L1 yêu cầu phía nguyên đơn đưa thêm 30.000.000 đồng vì giá đất mặt tiền cao hơn, nguyên đơn đồng ý đưa tiếp 20.000.000 đồng, còn 10.000.000 đồng khi nào làm thủ tục chuyển nhượng xong thì đưa đủ. Lúc này bị đơn đã chỉ vị trí cũng như mốc giới thửa đất chuyển nhượng cho phía nguyên đơn.

Trong quá trình chờ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì vào ngày 05/6/2014 nguyên đơn có cho bà Nguyễn Thị M1, địa chỉ: Thôn V, xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi thuê diện tích đất này làm mặt bằng buôn bán và không ai có ý kiến gì.

Đến tháng 10/2016 Nhà nước mới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn, nhưng phía bị đơn và anh Đoàn Tấn L1 chỉ đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 877 tờ bản đồ số 24 xã P (Sau đây viết tắt là thửa 877) cho nguyên đơn nhưng không làm thủ tục chuyển nhượng cho nguyên đơn, hiện nay nguyên đơn đã xây móng đá chẻ trên thửa 877. Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải làm thủ tục chuyển nhượng thửa 877 tờ bản đồ số 24 xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi cho nguyên đơn.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Đoàn C, bà Trần Thị L và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Trương Quang T trình bày:

Bị đơn thừa nhận có việc thỏa thuận và lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như nguyên đơn trình bày (khi lập hợp đồng bị đơn chưa được Nhà nước cấp đất), bị đơn đã nhận đủ 90.000.000 đồng và sau đó có nhận thêm số tiền 20.000.000 đồng, đây là tiền mà nguyên đơn nói đưa để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi Nhà nước thu hồi đất của hộ gia đình bị đơn thì có nghe Nhà nước sẽ cấp cho gia đình bị đơn 03 lô đất trong đó có 02 lô B và 01 lô A, trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi rõ lô B tự chọn. Khi lập hợp đồng, Nhà nước chưa cấp đất cho bị đơn nên không có đất để giao cho nguyên đơn. Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải lập thành văn bản có công chứng, chứng thực; đất là của hộ gia đình bị đơn gồm nhiều thành viên nhưng chỉ có bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng là không đúng pháp luật. Vì vậy, bị đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng là các bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đoàn Tấn L1 trình bày:

Anh là con của bị đơn, anh thống nhất với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn. Anh có ý kiến bổ sung là anh đứng ra bán đất cùng với cha mẹ do lúc đó quá khó khăn, còn việc giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là do bị đe dọa. Anh thừa nhận đổ đá chẻ lên thửa đất đang tranh chấp để làm quán cho cha mẹ nhưng do chưa sử dụng nên anh có bán cho nguyên đơn với số tiền là 6.450.000 đồng. Việc nguyên đơn tự ý xây dựng móng đá chẻ thì ông M có lên nói nhưng anh không đồng ý và có ngăn cản không cho xây dựng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đoàn Tấn N1, chị Đoàn Thị Thu V, chị Đoàn Thị Mỹ N2 trình bày:

Các anh, chị có chung hộ khẩu với cha mẹ khi Nhà nước thu hồi đất cho đến nay, các anh, chị có quyền trong khối tài sản chung của gia đình. Việc cha mẹ các anh chị và anh L1 tự ý đứng ra chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản chung của hộ gia đình mà không hỏi ý kiến của các anh, chị là xâm phạm đến quyền lợi của các anh, chị nên các anh, chị không đồng ý. Các anh, chị yêu cầu tuyên bố giấy chuyển nhượng đất thổ cư ngày 10/8/2009 vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M1 trình bày:

Vào năm 2014, bà có đến nhà bị đơn hỏi thuê thửa 877 để mở quán nước, nhưng bị đơn nói đã bán đất cho nguyên đơn rồi nên đến nguyên đơn để hỏi thuê. Bà đã thỏa thuận với nguyên đơn thuê đất mở quán, trả tiền hàng năm; bà có thuê bị đơn là ông C tới dựng quán cho bà. Sau khi hòa giải ở xã thì bà có thấy anh L1 đổ đá chẻ trên thửa đất, khi nguyên đơn xây móng nhà được hai ngày thì anh L1 đến không cho xây. Bà không có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhưng khi giao đất cho ai thì bà sẽ tự dỡ quán và không có yêu cầu gì.

Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2017/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Đức Phổ tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/8/2009. Buộc bị đơn phải làm thủ tục chuyển nhượng thửa 877 cho nguyên đơn.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/8/2009.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn giải quyết về chi phí tố tụng, án phí và tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 02/10/2017, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đoàn Tấn L1, Đoàn Tấn N1, Đoàn Thị Thu V, Đoàn Thị Mỹ N2 có đơn kháng cáo: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại. Tại phiên tòa phúc thẩm, những người kháng cáo thay đổi nội dung kháng cáo, yêu cầu Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/8/2009 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ngày 05/10/2017, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Phổ có quyết định kháng nghị số 1317/QĐKNPT-VKS-DS: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các nguyên đơn và bị đơn vô hiệu và các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát rút toàn bộ kháng nghị.

Bản án dân sự phúc thẩm số 24/2018/DS-PT ngày 01/02/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tuyên xử: Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2017/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Đức Phổ; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 19/9/2018, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng có Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 68/2018/KN-DS ngày 19/9/2018: Đề nghị hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 24/2018/DS-PT ngày 01/02/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử phúc thẩm lại.

Quyết định giám đốc thẩm số 93/2018/DS-GĐT ngày 29/11/2018 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tuyên xử: Chấp nhận Quyết định

kháng nghị giám đốc thẩm số 68/2018/KN-DS ngày 19/9/2018 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 24/2018/DSPT ngày 01/02/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tại phiên tòa phúc thẩm:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đơn kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm trong thời hạn luật định là hợp lệ.

Về nội dung: Nội dung hợp đồng chuyển nhượng đất là Giấy chuyển nhượng đất thổ cư ngày 10/8/2009 đã được thực hiện bằng việc nguyên đơn giao 90.000.000 đồng cho phía bị đơn. Sau đó vì bị đơn không được cấp đất tái định cư là lô B nên các bên thay đổi thỏa thuận thành chuyển nhượng lô A với giá 120.000.000 đồng, phía nguyên đơn đưa tiếp 20.000.000 đồng, còn 10.000.000 đồng sẽ giao khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng.

Căn cứ lời trình bày của ông Phạm Văn H (Bút lục 190) và lời trình bày của bà Nguyễn Thị M1 (Bút lục 118) có cơ sở xác định bị đơn đã giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, nguyên đơn đã xây móng nhà và cho bà M1 thuê làm quán buôn bán. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi tên bị đơn nên bị đơn có quyền chuyển nhượng mà không cần có ý kiến của các thành viên khác trong hộ gia đình.

Hợp đồng vi phạm về hình thức nhưng đang được thực hiện nên được áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết, theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hợp đồng này được công nhận hiệu lực. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không buộc nguyên đơn trả tiếp cho bị đơn 10.000.000 đồng là thiếu sót.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 289, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi rút kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Phổ; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; sửa bản án sơ thẩm, công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng thửa 877, nguyên đơn có nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn 10.000.000 đồng, nguyên đơn được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 877.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi rút toàn bộ Quyết định kháng nghị số 1317/QĐKNPT-VKS-DS ngày 05/10/2017 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Phổ. Vì vậy, đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần vụ án mà Viện kiểm sát đã rút kháng nghị là phù hợp với quy định tại Điều 284 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, các đương sự trong vụ án không ai yêu cầu áp dụng thời hiệu nên không xem xét áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Bị đơn ông C, bà L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh L1 thừa nhận, vì biết thông tin gia đình bị đơn bị thu hồi đất sẽ được cấp ba lô đất tái định cư,

trong đó có một lô A và hai lô B, nên ngày 10/8/2009 nguyên đơn ông M, bà N cùng phía bị đơn ông C, bà L và anh Đoàn Tấn L1 thỏa thuận và lập “Giấy chuyển nhượng đất thổ cư” (Bút lục 27), nội dung thỏa thuận là bị đơn và anh L1 chuyển nhượng cho nguyên đơn một lô đất thuộc lô B, diện tích 5m x 20m (tự chọn khi Nhà nước cấp đất) trong phần đất của gia đình bị đơn sẽ được cấp tái định cư với giá 90.000.000 đồng, anh L1 có trách nhiệm làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đất trên thực địa cho nguyên đơn, các bên tham gia giao dịch đều thống nhất ký tên; bị đơn đã giao đủ 90.000.000 đồng cho phía nguyên đơn. Đây là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Phía bị đơn không thừa nhận có việc thay đổi thỏa thuận chuyển nhượng từ lô B sang lô A với giá 120.000.000 đồng như nguyên đơn trình bày vì đến năm 2016 bị đơn mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, 20.000.000 đồng phía bị đơn nhận thêm chỉ để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm anh L1 thừa nhận năm 2011 phía bị đơn đã biết vị trí ba lô đất gia đình bị đơn được cấp tái định cư trên bản đồ, không có lô B như thỏa thuận với nguyên đơn, trong 03 lô đất này có thửa 877; bên cạnh đó, tại Biên bản lấy lời khai của đương sự (Bút lục 192) ông C trình bày ông đã làm nhà trên 01 lô đất tái định cư từ năm 2013. Như vậy, tuy chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng phía bị đơn đã biết vị trí các lô đất tái định cư được Nhà nước cấp.

[5] Căn cứ thực tế sử dụng thửa 877, lời khai người thuê đất là bà Nguyễn Thị M1, “Giấy thỏa thuận cho thuê đất” (Bút lục 27); biên bản lấy lời khai ông Đoàn C ngày 25/7/2017 (bút lục 192) chứng tỏ phía bị đơn đã giao thửa 877 và giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất này cho bị đơn, bị đơn đã cho bà M1 thuê đất để xây dựng quán, ông C cũng đến làm công xây dựng quán cho bà M1 và không có tranh chấp gì; chính anh L1 đã đổ đá chẻ trên thửa 877 và bán cho nguyên đơn để nguyên đơn xây móng nhà.

[6] Về thời hạn thực hiện giao dịch được hai bên xác định là từ khi xác lập giao dịch cho đến khi phía bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, nên đây là giao dịch đang được thực hiện. Về nội dung, hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 là đúng với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015. Như vậy, tuy thời điểm các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phía bị đơn chưa được cấp đất nên chỉ lập giấy viết tay thể hiện nội dung thỏa thuận, nhưng khi được cấp đất các bên đã thay đổi thỏa thuận bằng lời nói thành chuyển nhượng thửa 877 và tiếp tục thực hiện hợp đồng bằng việc giao thêm tiền, giao đất, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời điểm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang đứng tên bị đơn là đã đủ điều kiện để chuyển nhượng. Theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng bên nguyên đơn đã thực hiện giao cho phía bị đơn 110.000.000 đồng, phía bị đơn đã giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của giao dịch là đúng pháp luật nhưng buộc bị đơn phải làm thủ tục chuyển nhượng thửa 877 cho nguyên đơn là không cần thiết, khi Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch thì nguyên đơn

liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được công nhận quyền sử dụng đất theo bản án đã có hiệu lực pháp luật.

[7] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các anh chị Đoàn Tấn L1, Đoàn Tấn N1, Đoàn Thị Thu V, Đoàn Thị Mỹ N2 là thành viên trong gia đình bị đơn kháng cáo cho rằng việc cha mẹ các anh, chị chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được sự đồng ý của các anh chị, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các anh chị thì thấy rằng: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa 877 là đất tái định cư được cấp cho bị đơn, không phải cấp cho hộ gia đình nên bị đơn có quyền chuyển nhượng, việc chuyển nhượng thửa 877 của bị đơn không vi phạm điều cấm của pháp luật như bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày; trường hợp thửa 877 là tài sản chung của hộ gia đình thì bị đơn chỉ chuyển nhượng một trong ba thửa đất tái định cư nên vẫn thuộc phạm vi quyền tài sản của bị đơn trong khối tài sản chung của hộ gia đình.

[8] Từ những nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông C, bà L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các anh, chị L1, N1, V, N2.

[9] Tuy nhiên, theo thỏa thuận chuyển nhượng thì nguyên đơn còn phải trả cho bị đơn 10.000.000 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng nhưng không buộc phía nguyên đơn tiếp tục trả số tiền còn lại cho bị đơn là thiếu sót, cần sửa bản án sơ thẩm về nội dung này.

[10] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn tự nguyện để cho quán nước tạm có diện tích 25m² dựng bằng cây bạch đàn, mái lợp tôn sắt, nền láng xi măng của bà Nguyễn Thị M1 được tiếp tục tồn tại trên đất trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Như nhận định trên thì nguyên đơn là người sử dụng đất hợp pháp nên ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn.

[11] Đối với phần móng đá nguyên đơn đã xây dựng trên thửa đất số 877, tờ bản đồ số 24 xã P có giá trị 9.400.000 đồng, do nguyên đơn mua vật liệu và tự xây dựng nên thuộc quyền sở hữu, sử dụng của nguyên đơn.

[12] Các phần khác của bản án sơ thẩm xét xử phù hợp với quy định pháp luật được giữ nguyên.

[13] Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi có căn cứ, đúng pháp luật nên được chấp nhận.

[14] Bị đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, vì vậy miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bị đơn là phù hợp với quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các anh, chị L1, N1, V, N2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, Điều 289, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần vụ án đối với Quyết định kháng nghị số 1317/QĐKNPT-VKS-DS ngày 05/10/2017 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Phổ.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đoàn C, bà Trần Thị L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các anh, chị Đoàn Tấn L1, Đoàn Tấn N1, Đoàn Thị Thu V, Đoàn Thị Mỹ N2.

Tuyên xử: Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 22/2017/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Đức Phổ.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Sĩ M và bà Phùng Thị N; Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 877, tờ bản đồ số 24, xã Phổ Thạnh giữa ông Võ Sĩ M, bà Phùng Thị N với ông Đoàn C, bà Trần Thị L. Ông M, bà N có quyền sử dụng thửa đất số 877, tờ bản đồ số 24, xã P. Ông M, bà N có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 877, tờ bản đồ số 24, xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

Ông Võ Sĩ M, bà Phùng Thị N phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp cho ông Đoàn C, bà Trần Thị L 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Đoàn C, bà Trần Thị L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đoàn Tấn L1, anh Đoàn Tấn N1, chị Đoàn Thị Thu V, chị Đoàn Thị Mỹ N2 về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/8/2009 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Võ Sĩ M, bà Phùng Thị N về việc để quán nước tạm có diện tích 25m² dựng bằng cây bạch đàn, mái lợp tôn sắt, nền lát xi măng của bà Nguyễn Thị M1 được tiếp tục tồn tại trên thửa đất số 877, tờ bản đồ số 24 xã P.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Võ Sĩ M, bà Phùng Thị N về việc tự chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

5. Về án phí:

5.1. Ông Võ Sĩ M, bà Phùng Thị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí ông M, bà N đã nộp theo biên lai số AA/2014/003747 ngày 07/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi.

5.2. Ông Đoàn C, bà Trần Thị L được miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

5.3. Các anh, chị Đoàn Tấn L1, Đoàn Tấn N1, Đoàn Thị Thu V, Đoàn Thị Mỹ N2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho mỗi người 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu tiền số AA/2014/0003856, AA/2014/0003859, AA/2014/0003857, AA/2014/0003858 cùng ngày 19/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi.

6. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án chậm thi hành thì phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành án tương ứng với thời gian chậm thi hành án theo mức lãi suất do bên được thi hành án và bên phải thi hành án thỏa thuận; nếu không thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

7. 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, 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.

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

NỘI DUNG ÁN LỆ:

“[6] Về thời hạn thực hiện giao dịch được hai bên xác định là từ khi xác lập giao dịch cho đến khi phía bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, nên đây là giao dịch đang được thực hiện. Về nội dung, hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 là đúng với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015. Như vậy, tuy thời điểm các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phía bị đơn chưa được cấp đất nên chỉ lập giấy viết tay thể hiện nội dung thỏa thuận, nhưng khi được cấp đất các bên đã thay đổi thỏa thuận bằng lời nói thành chuyển nhượng thửa 877 và tiếp tục thực hiện hợp đồng bằng việc giao thêm tiền, giao đất, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời điểm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang đứng tên bị đơn là đã đủ điều kiện để chuyển nhượng. Theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng bên nguyên đơn đã thực hiện giao cho phía bị đơn 110.000.000 đồng, phía bị đơn đã giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của giao dịch là đúng pháp luật nhưng buộc bị đơn phải làm thủ tục chuyển nhượng thửa 877 cho nguyên đơn là không cần thiết, khi Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch thì nguyên đơn liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được công nhận quyền sử dụng đất theo bản án đã có hiệu lực pháp luật.”