



**Contract Term:**

**CẬP NHẬT**

18/11/2022

**ÁN LỆ SỐ 55/2022 về công nhận  
hiệu lực của hợp đồng vi phạm  
điều kiện về hình thức**

**Đọc tiếp** →



## **ÁN LỆ SỐ 55/2022 về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức**

*LS. Nguyễn Thị Ánh Hương*

Ngày 14 tháng 10 năm 2022, Tòa án nhân dân tối cao ban hành Quyết định số 323/QĐ-CA công bố thêm 04 Án lệ đã được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua và được các tòa án áp dụng trong xét xử kể từ ngày 15 tháng 11 năm 2022. 04 Án lệ mới được ban hành theo Quyết định 323/QĐ-CA bao gồm:

- Án lệ 53/2022/AL về việc huỷ việc kết hôn trái pháp luật;
- Án lệ 54/2022/AL về xác định quyền nuôi con dưới 36 tháng tuổi trong trường hợp người mẹ không trực tiếp, chăm sóc, nuôi dưỡng, giáo dục con;
- Án lệ 55/2022/AL về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức;
- Án lệ 56/2022/AL về việc giải quyết tranh chấp di dời mồ mả.

Chúng tôi cập nhật nội dung Án lệ số 55/2022/AL về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức.

## Nguồn án lệ

Bản án dân sự phúc thẩm số 16/2019/DS-PT ngày 19 tháng 3 năm 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, bà Phùng Thị N (bên nhận chuyển nhượng) và bị đơn là Đoàn C, Trần Thị L (bên chuyển nhượng).

## Tình huống án lệ

Năm 2009, Bị đơn đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô B trong phần đất Bị đơn được Nhà nước cấp tái định cư tại Làng H (đã có thông báo cấp đất tái định cư tại Làng H) cho Nguyên đơn với giá 90.000.000 đồng và Nguyên đơn đã thanh toán đủ cho Bị đơn. Năm 2011, ba mốc giới khu đất được cấp cho Bị đơn đã xác định và Bị đơn đã chỉ đúng mốc giới của lô đất chuyển nhượng cho Nguyên đơn. Do ba lô đất liền kề ở mặt tiền có giá cao hơn, Bị đơn yêu cầu Nguyên đơn thanh toán thêm 30.000.000 đồng. Nguyên đơn đồng ý trả 20.000.000 đồng, còn 10.000.000 đồng khi nào thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn thành sẽ thanh toán nốt. Tháng 10 năm 2016, Bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), bao gồm GCNQSDĐ của Thửa 877. Bị đơn đưa GCNQSDĐ Thửa 877 cho Nguyên đơn nhưng không làm thủ tục chuyển nhượng. Nguyên đơn đã xây móng nhà và cho Bà M thuê làm quán buôn bán. Nguyên đơn khởi kiện Bị

đơn, buộc Bị đơn phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất Thửa 877 cho Nguyên đơn. Bị đơn phản tố yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do vi phạm về hình thức theo Điều 109 Bộ luật Dân sự 2005.

## Nhận định của Tòa án

Nguyên đơn và Bị đơn đã xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2009. Thời hạn thực hiện giao dịch là từ khi xác lập giao dịch cho đến khi Bị đơn hoàn tất nghĩa vụ sang tên trên GCNQSDĐ Thửa 877 cho Nguyên đơn. 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. Năm 2011, 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 và giao đất. Năm 2016, Bị đơn đã được cấp GCNQSDĐ và đã giao giấy chứng nhận này cho Nguyên đơn, thời điểm giao GCNQSDĐ đứng tên Bị đơn là đã đủ điều kiện để chuyển nhượng. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang được thực hiện và nghĩa vụ của Bị đơn chỉ hoàn thành sau khi Bị đơn sang tên cho Nguyên đơn trong GCNQSDĐ.

Nội dung và hình thức của thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2009 và thỏa thuận miệng năm

2011 đã phù hợp với quy định tại Điều 116, Điều 117, Điều 119 của Bộ luật dân sự 2015. Do đó, theo điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015 được áp dụng để xem xét hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyên đơn và Bị đơn. Vận dụng Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015, Tòa án xác định tuy giao dịch không tuân thủ quy định hình thức tại Điều 502 Bộ luật dân sự 2015, Bị đơn đã giao quyền sử dụng đất cho Nguyên đơn là đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch, nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất Thừa 877 được công nhận hiệu lực.

Tòa án sơ thẩm yêu cầu Bị đơn phải thực hiện hành vi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất Thừa 877 cho Nguyên đơn là không cần thiết vì khi giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công nhận bởi Bản án có hiệu lực của Tòa án thì Nguyên đơn liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được công nhận quyền sử dụng đất.

### **Nội dung án lệ số 55/2022/AL**

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 GDCNQSDĐ 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 Thừa 877 và tiếp tục thực hiện hợp đồng bằng việc giao thêm tiền, giao đất, giao GCNQSDĐ, thời điểm giao GDCNQSDĐ 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 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 Thừa 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./.