

Bản án số: 335/2023/DS-PT
Ngày: 22/3/2023
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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Hương

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

Bà Mai Thị Mỹ Tiên

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Bích Lương - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:** Bà Trần Đoàn Bích Trâm - Kiểm sát viên.

Ngày 22/3/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 446/2022/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 410/2022/DSST ngày 09/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 357/2023/QĐ-PT ngày 02/02/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định hoãn phiên tòa số 2968/2023/QĐPT-DS ngày 23/02/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trương Văn D, sinh năm 1982 và bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1980.

Cùng địa chỉ: Nhà không số, cạnh nhà số B20/29, Tổ 20, Ấp 2, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lý Hồng P, sinh năm 1965; Địa chỉ: L.T, T.C, A (theo Giấy ủy quyền số công chứng 004207, quyền số 05/2019/HĐGD-CCAL do Văn phòng công chứng A.L lập ngày 13/5/2019); (có đơn xin vắng mặt).

- *Bị đơn:* Ông Phạm Thành P1, sinh năm 1965 và bà Trương Thị Kim Đ, sinh năm 1967.

Cùng địa chỉ: B20/29, Tổ 20, Ấp 2, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (cùng có đơn xin vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Phạm Thị Kim N, sinh năm 1993;

2. Phạm Thị Kim H, sinh năm 2002.

Cùng địa chỉ: B20/29, Tổ 20, Ấp 2, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (cùng có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện và các bản tự khai, biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị M (có ông Lý Hồng P đại diện theo ủy quyền) trình bày:***

1. Ngày 19/4/2017, ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị M và vợ chồng ông Phạm Thành P1, bà Trương Thị Kim Đ cùng con gái là Phạm Thị Kim N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có tài sản gắn liền với đất; với nội dung ông Phạm Thành P1, bà Trương Thị Kim Đ (gọi tắt là bên A) đồng ý chuyển nhượng cho ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị M (gọi tắt là bên B) phần đất có diện tích 100m², thuộc một phần thửa 539, tờ bản đồ số 03 (TL.02/CT-UB); hiện trạng trên đất có căn nhà ngang 4m x 14m, kết cấu cột cây, vách tole, mái tole; giá chuyển nhượng là 180.000.000 đồng; phương thức thanh toán là một lần bằng tiền mặt ngay khi ký hợp đồng này.

Hai bên đã thanh toán tiền đầy đủ cho nhau, được ghi nhận tại Vi bằng số 2495/2017/VB-TPLBC ngày 15/4/2017.

Đến ngày 19/4/2017 ông P1, bà Đ đồng ý chuyển nhượng thêm cho ông D, bà M phần đất ngoài hợp đồng diện tích ngang 0,2m x dài 22m) = 4,4m² với giá 8.000.000 đồng (tám triệu đồng), ông P1 nhận đủ số tiền này. Ông D, bà M tháo dỡ nhà cũ để cất lại nhà mới cấp 4 ở ổn định trên phần đất diện tích ngang 4,7m x dài 22m vào năm 2017.

2. Ngày 23/7/2018 ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị M và vợ chồng ông Phạm Thành P1, bà Trương Thị Kim Đ ký văn bản thỏa thuận về việc mua bán, chuyển nhượng nhà đất; với nội dung ông Phạm Thành P1, bà Trương Thị Kim Đ (gọi tắt là bên A) đồng ý chuyển nhượng cho bên B phần đất có diện tích 100m², thuộc một phần thửa 539, tờ bản đồ số 03 (TL.02/CT-UB); hiện trạng là đất trống; giá chuyển nhượng là 220.000.000 đồng; phương thức thanh toán là một lần bằng tiền mặt. Hai bên đã thanh toán tiền đầy đủ cho nhau, được ghi

nhận tại Vi bằng số 6489/2018/VB-TPLBC ngày 23/7/2018. Bên A đã nhận đầy đủ tiền và giao nhà đất cho bên B quản lý, sử dụng ổn định cho đến nay. Năm 2017 ông D và bà M đã tháo dỡ căn nhà cũ và cất lại nhà mới cấp 4 và ở ổn định cho đến nay, việc xây dựng là tự ý, không xin phép xây dựng và không có giấy phép xây dựng. Theo văn bản thỏa thuận ngày 23/07/2018 thì vợ chồng ông P1 giao bản chính sổ đỏ cho vợ chồng bà M làm thủ tục tách thửa nhận chuyển quyền nền đất nêu trên, nhưng vợ chồng ông P1 không thực hiện, vi phạm thỏa thuận, dẫn đến vợ chồng bà M không làm được thủ tục nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định, gây bức xúc cho vợ chồng bà M.

Ngày 09/5/2019 ông D, bà M lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bổ sung với ông P1, bà Đ, do văn bản thỏa thuận trước đây không có tên ông D và được ông P1 đồng ý ký tên, bà Đ không ký. Do ông P1, bà Đ đem thế chấp bản chính sổ đỏ tại Quỹ tín B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh nên ông D, bà M không làm được thủ tục tách thửa, sang tên. Thời điểm sang nhượng thì có bản chính sổ đỏ.

Nay ông D, Bà M yêu cầu Tòa án buộc ông P1, bà Đ tiếp tục thực hiện văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2017 và thỏa thuận ngoài hợp đồng và thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2018, giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng số 1851/Q2, UBND huyện B cấp ngày 05/02/2002, do ông Phạm Thành P1 đứng tên, để cho ông D, bà M làm thủ tục tách thửa, sang tên phần diện tích: 211,3m² gắn liền với căn nhà cột cây, vách lá, mái tôn ở ổn định năm 2018. Theo hợp đồng thì diện tích đất là 200m²; nhưng thực tế và theo bản vẽ thì diện tích là 211,3 m²; lý do tăng diện tích là có mua thêm của ông P1 và bà Đ. Tại thời điểm năm 2017 và năm 2018 khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau thì ông P1, bà Đ có trưng ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên xem và đồng ý nhận chuyển nhượng (không nhớ đó là bản chính hay bản phô tô).

Từ trước đến nay ông D chưa liên hệ với cơ quan chức năng nào để làm thủ tục sang tên tách thửa vì không thể mượn được bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông P1. Tổng giá trị các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có thanh toán thêm vì tăng diện tích là 422.000.000 đồng. Đã thanh toán xong cho bị đơn.

Nguyên đơn đồng ý sử dụng bản vẽ do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 02/11/2020 làm cơ sở giải quyết vụ án.

Công việc của ông D là làm thợ hồ; vợ ông là bà M làm nội trợ. Các đương sự đồng ý đồng ý với Chứng thư thẩm định giá số 01TA-HBC/05/22/CTM ngày 25/5/2022 giá trị quyền sử dụng đất là 1.808.728.000 đồng; giá trị công trình xây dựng là 331.029.226 đồng, đề nghị Tòa án sử dụng làm cơ sở giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn yêu cầu Tòa án:

- Yêu cầu Tòa án buộc ông Phạm Thành P1 và bà Trương Thị Kim Đ tiếp tục thực hiện 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, làm thủ tục sang tên tách thửa cho ông D, bà M phần đất có diện tích 211.3m² theo bản vẽ ngày 02/11/2020.

- Nếu diện tích 211.3 m² không đủ điều kiện tách thửa sang tên thì yêu cầu Tòa án tuyên cho ông D và bà M sử dụng chung thửa đất với ông P1 và bà Đ trong một sổ đỏ, nhưng phải thể hiện ông D và bà M sử dụng riêng 211.3 m²; ông P1 và bà Đ sử dụng riêng 1.288,7m² theo Bản vẽ ngày 02/11/2020, thuộc diện tích 1.500m² trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 185, thửa đất 559, tờ bản đồ số 3, UBND huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/02/2002 mang tên Phạm Thành P1.

- Nếu nền đất diện tích 211.3m² không đủ điều kiện tách thửa sang tên, không đủ điều kiện sử dụng chung thửa đất thì yêu cầu Tòa án tuyên bảo lưu 02 hợp đồng bằng văn bản và hợp đồng miệng nêu trên, không cho hợp đồng vô hiệu, đến khi nào Nhà nước có quy định đủ điều kiện tách thửa sang tên hoặc đủ điều kiện sử dụng chung thửa đất trong một sổ đỏ với ông P1, bà Đ.

- Yêu cầu Tòa án ra quyết định công nhận hòa giải thành.

- Không chấp nhận Văn bản số 558 ngày 08/9/2022 của UBND xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh về kết luận 02 căn nhà diện tích 135m² của ông D và bà M “không được tồn tại” do trái pháp luật nêu trên. Không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng nếu bị Tòa tuyên vô hiệu. Ngoài ra nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị M trình bày:

Bà M xác nhận lời trình bày của ông D là đúng, ý kiến và yêu cầu của ông D thì cũng là ý kiến và yêu cầu của bà. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã ký; Không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng nếu bị Tòa án tuyên vô hiệu. Ngoài ra nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

**** Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Phạm Thành P1, bà Trương Thị Kim Đ trình bày:***

- Ông Phạm Thành P1 trình bày:

Ông được Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 342202; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1652/QSĐĐ/Q2 ngày 05/02/2002; diện tích 1.500m² thuộc thửa 539 (chiết từ thửa 371), tờ bản đồ 03, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Phạm Thành P1 và bà Trương Thị Kim Đ xác nhận lời trình bày của nguyên đơn là đúng, nguồn gốc đất là do ông bà để lại; ông bà xác nhận đã nhận đủ tiền và giao đất cho nguyên đơn theo đúng thỏa thuận. Ông chỉ chuyển nhượng đất, còn nhà là do nguyên đơn xây dựng. Bởi lẽ khi bán đất thì trên đất có cái chòi để canh vườn, kết cấu là cột cây, vách tôn, mái tôn là căn nhà nuôi gà. Tại thời điểm năm 2017 và năm 2018 khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau thì ông P1, bà Đ có trưng ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên xem và đồng ý nhận chuyển nhượng (bản phô tô), bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đang thế chấp cho Quỹ tín dụng nhân dân B để vay số tiền 40.000.000 đồng. Đến khoảng tháng 4/2022 đã trả hết và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tổng giá trị các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có thanh toán thêm vì tăng diện tích là 422.000.000 đồng. Ông xác nhận là đã nhận đủ tiền. Ông, bà sẽ hỗ trợ về mặt thủ tục hành chính cho nguyên đơn để sang tên tách thửa.

Các đương sự đồng ý với Chứng thư thẩm định giá số 01TA-HBC/05/22/CTM ngày 25/5/2022 giá trị quyền sử dụng đất là 1.808.728.000 đồng; giá trị công trình xây dựng là 331.029.226 đồng, đề nghị Tòa án sử dụng làm cơ sở giải quyết vụ án. Ông P1 đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã ký; Không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng nếu bị tòa tuyên vô hiệu. Ngoài ra ông không có yêu cầu gì khác.

- Bà Trương Thị Kim Đ trình bày:

Bà xác nhận lời trình bày của nguyên đơn là đúng, nguồn gốc đất là do ông bà để lại; bà xác nhận đã nhận đủ tiền và giao đất cho nguyên đơn theo đúng thỏa thuận. Bà chỉ chuyển nhượng đất, còn nhà là do nguyên đơn xây dựng. Bà sẽ hỗ trợ về mặt thủ tục hành chính cho nguyên đơn để sang tên tách thửa.

Tại thời điểm năm 2017 và năm 2018 khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau thì ông P1, bà Đ có trưng ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên xem và đồng ý nhận chuyển nhượng (bản phô tô), bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đang thế chấp cho quỹ tín nhân dân B để vay số tiền 40.000.000 đồng. Đến khoảng tháng 4/2022 đã trả hết và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo hợp đồng thì diện tích đất là 200m²; nhưng thực tế và theo bản vẽ thì diện tích là 211,3m²; lý do tăng diện tích là có bán thêm của cho nguyên đơn phần đất nêu trên.

Tổng giá trị các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có thanh toán thêm vì tăng diện tích là 422.000.000 đồng. Bà xác định đã nhận đủ tiền và giao đất. Ông P1 và Đ đồng ý sử dụng bản vẽ do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 02/11/2020 làm cơ sở giải quyết vụ án.

Các đương sự đồng ý đồng ý với Chứng thư thẩm định giá số 01TA-HBC/05/22/CTM ngày 25/5/2022 giá trị quyền sử dụng đất là 1.808.728.000 đồng; giá trị công trình xây dựng là 331.029.226 đồng, đề nghị Tòa án sử dụng làm cơ sở giải quyết vụ án. Bà Đ đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã ký; Không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng nếu bị tòa tuyên vô hiệu. Ngoài ra, không có yêu cầu gì khác.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Kim N và bà Phạm Thị Kim H có đơn xin giải quyết vắng mặt và có bản tự khai với nội dung: Hoàn toàn đồng ý với lời trình bày và yêu cầu của ông Phạm Thành P1 và bà Trương Thị Kim Đ; Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Toà án nhân dân huyện B đã tiến hành hoà giải, nhưng các bên không thống nhất được cách giải quyết toàn bộ vụ án, nên đã tiến hành đưa vụ án ra xét xử.

****Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 410/2022/DSST ngày 09/9/2022 của Toà án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:***

1. Không chấp chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Văn D và bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu ông Phạm Thành P1, bà Trương Thị Kim Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/4/2017 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/07/2018 đối với phần đất có diện tích 211.3m² thuộc 539, tờ bản đồ số 03 theo TL.02/CT-UB (phân chiết từ thửa 372).

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/4/2017 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2018 giữa ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị M và ông Phạm Thành P1, bà Trương Thị Kim Đ về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 211.3m² thuộc 539, tờ bản đồ số 03 theo TL.02/CT-UB (phân chiết từ thửa 372) là vô hiệu.

3. Buộc ông Trương Văn D và bà Nguyễn Thị M bàn giao quyền sử dụng phần đất có diện tích 211.3m² thuộc 539, tờ bản đồ số 03 theo TL.02/CT-UB (phân chiết từ thửa 372) cho ông Nguyễn Thành P1 và bà Trương Thị Kim Đ.

4. Buộc ông Nguyễn Thành P1 và bà Trương Thị Kim Đ có hoàn trả cho ông Trương Văn D và bà Nguyễn Thị M số tiền 422.000.000 (Bốn trăm hai mươi hai triệu) đồng.

5. Kiến nghị cơ quan chức năng có thẩm quyền xem xét xử lý công trình xây dựng không phép trên đất nông nghiệp có diện tích 211.3m² thuộc 539, tờ bản đồ số 03 theo TL.02/CT-UB (phân chiết từ thửa 372).

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

Ngày 14/9/2022, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lý Hồng P có đơn kháng cáo Bản án sơ dân sự sơ thẩm số 410/2022/DS-ST ngày 09/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

* Nguyên đơn ông Trương Văn D và bà Nguyễn Thị M có đại diện theo ủy quyền là ông Lý Hồng P có Đơn xin xét xử vắng mặt, không rút đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Bị đơn ông Phạm Thành P1 và bà Trương Thị Kim Đ và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phạm Thị Kim N, Phạm Thị Kim H cùng có đơn xin xét xử vắng mặt toàn bộ. Các đương sự không cung cấp thêm chứng cứ mới, vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày và không thỏa thuận được cách giải quyết vụ án.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu tại phiên tòa:*

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử tuyên bố nghị đề nghị án Thẩm phán chủ tọa, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Nguyên đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm; Buộc ông Phạm Thành P1 và bà Trương Thị Kim Đ tiếp tục thực hiện 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng miệng, làm thủ tục tách thửa sang tên nền đất cho ông D và bà M. Trong trường hợp nền đất 211.3m² không đủ điều kiện tách thửa sang tên thì yêu cầu Tòa án bảo lưu 02 hợp đồng, không cho hợp đồng vô hiệu đến khi nào Nhà nước có quy định đủ điều kiện tách thửa sang tên hoặc đủ điều kiện sử dụng chung thửa đất trong một sổ đỏ với ông P1, bà Đ và ban hành quyết định hòa giải thành.

- Xét: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2017 và hợp đồng ngày 23/7/2018 giữa ông D, bà M và vợ chồng ông P1, bà Đ là hợp đồng không có công chứng, chứng thực. Điều này vi phạm quy định khoản 2 Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 về hình thức của giao dịch dân sự. Căn cứ Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 19/4/2017 và ngày 23/7/2018 vô hiệu về mặt hình thức. Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U342202, số 1651 QSDĐ/Q2 ngày 05/02/2002 thể hiện diện tích 1500m² thửa 539 tờ bản đồ số 03 mục đích sử dụng là đất trồng lúa (2L), thời hạn sử dụng đất năm 2015.

- Căn cứ nội dung Công văn số 815/CNVC-ĐKGCN ngày 02/02/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện B thì phần đất 211.3m² thuộc phân chiết thửa

372-1, 372-2, 372-3 tờ bản đồ số 03 tương ứng thửa 150-1, 150-2, 150-3 tờ bản đồ số 40 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1851/ QSDĐ/Q2 của UBND huyện B cấp ngày 05/02/2002. Vị trí đất thuộc thửa 539 phân chiết từ thửa 372, tờ bản đồ số 03 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1851/QSDĐ/Q2 của UBND huyện B cấp ngày 05/02/2002, mục đích sử dụng là đất trồng lúa (2L), thời hạn sử dụng đất năm 2015. Căn cứ vào biên bản hòa giải và lời khai: Ông Trương Văn D khai nhận ông là thợ hồ và vợ là bà M làm nội trợ không trực tiếp sản xuất nông nghiệp. Theo Điều 191 Luật Đất đai quy định hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa.

- Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2017 và ngày 23/7/2018 giữa ông D, bà M và vợ chồng ông P1, bà Đ được lập sau khi thời hạn sử dụng đất đã hết nên vi phạm quy định Điều 188 Luật đất đai. Mặt khác phần đất này không đủ điều kiện tách thửa theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 5 Quyết định số 60/UBND ngày 05/12/2017 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh thì diện tích đất tách thửa tối thiểu đối với đất trồng cây hằng năm là 500m². Do đó, hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất ngày 19/4/2017 và hợp đồng ngày 23/7/2018 vô hiệu cả về mặt nội dung. Vì thế Tòa án sơ thẩm tuyên bố 02 hợp đồng này vô hiệu là có căn cứ. Việc nguyên đơn kháng cáo yêu cầu phải ban hành quyết định hòa giải thành, buộc ông Phạm Thành P1 và bà Trương Thị Kim Đ tiếp tục thực hiện 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng miệng, làm thủ tục tách thửa sang tên nền đất cho ông D và bà M là không có cơ sở chấp nhận do vi phạm điều cấm pháp luật (điểm a khoản 2 điều 5 Quyết định số 60/UBND và Điều 188 Luật Đất đai) nên không có cơ sở chấp nhận theo quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Nếu các đương sự có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng dân sự vô hiệu thì Tòa án sẽ xem xét giải quyết. Tuy nhiên trong vụ án này các đương sự không ai yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng nếu bị tòa tuyên vô hiệu. Vì thế, Tòa án nhân dân huyện B tuyên xử như bản án sơ thẩm là đúng quy định của pháp luật.

Căn cứ theo nội dung Công văn số 558/UBND ngày 08/9/2022 của UBND xã B thì căn nhà trên không được cấp phép xây dựng, không được tồn tại do xây dựng sau ngày 01/5/2009. Lời khai của phía nguyên đơn tại phiên tòa sơ thẩm thì do căn nhà xây dựng trên đất nông nghiệp nên không được cấp phép xây dựng. Do đó việc Tòa án cấp sơ thẩm kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý công trình xây dựng không phép trên đất là có căn cứ, nên toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 410/2022/DS-ST ngày 09/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Sau khi nghe ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lý Hồng P đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo, do đó về hình thức là hợp lệ. Người tham gia tố tụng trong vụ án đã được tổng đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án được xác định đúng.

[2] Nguyên đơn ông Trương Văn D và bà Nguyễn Thị M có người đại diện theo ủy quyền là ông Lý Hồng P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà cấp phúc thẩm xem xét giải quyết: Huỷ bản án sơ thẩm; Buộc bị đơn tiếp tục hợp đồng làm thủ tục sang tên tách thửa cho nguyên đơn; Nếu diện tích đất không đủ điều kiện tách thửa thì tuyên cho nguyên đơn đứng tên chung với bị đơn trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc nếu không đứng tên chung được thì không tuyên 02 hợp đồng vô hiệu; Ra Quyết định công nhận hoà giải thành; Không chấp nhận Văn bản số 558 ngày 08/9/2022 của UBND xã B, huyện B.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Văn D và bà Nguyễn Thị M có người đại diện theo ủy quyền là ông Lý Hồng P, Hội đồng xét xử nhận thấy, ông Trương Văn D và bà Nguyễn Thị M khởi kiện ông Phạm Thành P1 và bà Trương Thị Kim Đ để tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với các yêu cầu:

- Yêu cầu Tòa án buộc ông Phạm Thành P1 và bà Trương Thị Kim Đ tiếp tục thực hiện 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, làm thủ tục sang tên tách thửa cho ông D, bà M phần đất có diện tích 211.3m² theo bản vẽ ngày 02/11/2020.

- Nếu diện tích 211.3m² không đủ điều kiện tách thửa sang tên thì yêu cầu Tòa án tuyên cho ông D và bà M sử dụng chung thửa đất với ông P1 và bà Đ trong một sổ đỏ, nhưng phải thể hiện ông D và bà M sử dụng riêng 211.3m²; ông P1 và bà Đ sử dụng riêng 1.288,7m² theo Bản vẽ ngày 02/11/2020, thuộc diện tích 1.500m² trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 185, thửa đất 559, tờ

bản đồ số 3, UBND huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/02/2002 mang tên Phạm Thành P1.

- Nếu nền đất diện tích 211.3m² không đủ điều kiện tách thửa sang tên, không đủ điều kiện sử dụng chung thửa đất thì yêu cầu Tòa án tuyên bảo lưu 02 hợp đồng bằng văn bản và hợp đồng miệng nêu trên, không cho hợp đồng vô hiệu, đến khi nào Nhà nước có quy định đủ điều kiện tách thửa sang tên hoặc đủ điều kiện sử dụng chung thửa đất trong một sổ đỏ với ông P1, bà Đ.

- Yêu cầu Tòa án ra quyết định công nhận hòa giải thành.

- Không chấp nhận Văn bản số 558 ngày 08/9/2022 của UBND xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh về kết luận 02 căn nhà diện tích 135m² của ông D và bà M “không được tồn tại” do trái pháp luật nêu trên.

Không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng nếu bị Tòa án tuyên vô hiệu. Ngoài ra nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

[4] Hội đồng xét xử sơ thẩm xét xử và nhận định như sau:

[4.1] Về nguồn gốc phần đất tranh chấp: Ông Phạm Thành P1 nhận chuyển nhượng từ cha mẹ, được Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U342202; số vào sổ cấp giấy 1651/Q2, ngày 05/02/2002;

[4.2] Các bên đương sự tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/4/2017 và hợp đồng ngày 23/7/2018 để chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 211.3m² thuộc thửa 539, tờ bản đồ số 03 theo TL.02/CT-UB (phân chiết từ thửa 372) giữa ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị M và vợ chồng ông Phạm Thành P1, bà Trương Thị Kim Đ chỉ là hợp đồng giấy tay không có công chứng, chứng thực;

Căn cứ khoản 2 Điều 117, Điều 122, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hợp đồng sang nhượng đất lập ngày 19/4/2017 và Hợp đồng ngày 23/7/2018 giữa ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị M và vợ chồng ông Phạm Thành P1, bà Trương Thị Kim Đ vô hiệu về mặt hình thức.

[4.3] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U342202; số vào sổ cấp giấy 1651/Q2, ngày 05/02/2002 thể hiện diện tích 1500m², thửa 539 (phân chiết từ thửa 372), tờ bản đồ số 3; mục đích sử dụng là 2L (đất trồng lúa).

Theo quy định tại khoản 3 Điều 191 Luật Đất đai quy định: “Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa.”

Tại các biên bản hòa giải ông Trương Văn D khai công việc của ông là thợ hồ, bà Nguyễn Thị M làm nội trợ. Như vậy, vợ chồng ông D, bà M không trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có thu nhập từ đất nông nghiệp.

Mặt khác, sau khi nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp thì vợ chồng ông D, bà M không sử dụng đúng mục đích là sản xuất nông nghiệp, mà vợ chồng ông D sử dụng vào việc cất nhà ở và xây dựng các công trình khác.

Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/4/2017 và hợp đồng ngày 23/7/2018 giữa ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị M và vợ chồng ông Phạm Thành P1, bà Trương Thị Kim Đ vô hiệu về mặt nội dung.

[4.4] Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 5 của Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh quy định về điều kiện tách thửa đối với đất nông nghiệp thì diện tích đất mà ông D và bà M nhận chuyển nhượng không đủ điều kiện tách thửa theo quy định. Do đó, đã vi phạm về mặt nội dung.

[4.5] Từ những nhận định như trên, Hội đồng xét xử đủ cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/4/2017 và hợp đồng ngày 23/07/2018 giữa ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị M và vợ chồng ông Phạm Thành P1, bà Trương Thị Kim Đ đã vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết.

[4.6] Xét về lỗi: Các bên có lỗi ngang nhau trong việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, bởi lẽ các bên không tuân thủ việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật là phải tuân thủ về nội dung và hình thức của hợp đồng; đồng thời các bên đã xem xét thực địa và các giấy tờ, đồng ý nhận chuyển nhượng; không có việc lừa dối, che giấu thông tin...

[4.7] Đối với căn nhà có diện tích 135m² có kết cấu tường gạch mái tôn và công trình trên đất; khi nhận chuyển nhượng thì trên phần đất có căn chòi để canh vườn. Năm 2017, ông D và bà M đã tháo dỡ căn nhà cũ và cất lại nhà mới cấp 4 và ở ổn định cho đến nay, việc xây dựng là tự phát, không xin phép xây dựng và không có giấy phép xây dựng. Do công trình xây dựng trái phép trên đất nông nghiệp nên sẽ bị cơ quan có thẩm quyền xử lý; theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

“2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...”

[4.8] Tại Công văn số 558/UBND ngày 08/9/2022 của Ủy ban nhân dân xã B, Thành Phố Hồ Chí Minh cũng xác nhận “Căn nhà trên không được cấp phép xây dựng, không được tồn tại do xây dựng sau ngày 01/5/2009 và chưa được xử lý theo quy định”.

Do đó, cần kiến nghị cơ quan chức năng có thẩm quyền xử lý buộc nguyên đơn tháo dỡ công trình xây dựng không phép trên đất nông nghiệp, khôi phục lại tình trạng ban đầu, giao trả lại cho bị đơn là phù hợp với các quy định pháp luật.

[4.9] Căn cứ chứng thư thẩm định giá số 02/TA-HBC/05/22/CTM ngày 25/5/2022 của công ty TNHH thẩm định giá và giám định Chân Trời Mới; giá trị quyền sử dụng đất là 1.808.728.000 đồng; giá trị công trình xây dựng trên đất là 331.029.226 đồng. Như vậy có sự chênh lệch về giá, nếu các đương sự có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì Tòa án sẽ xem xét giải quyết.

Tuy nhiên, trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Tòa án giải thích hậu quả của hợp đồng vô hiệu và yêu cầu đương sự có ý kiến và yêu cầu giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu hay không thì nguyên đơn và bị đơn chỉ yêu cầu tiếp tục và đồng ý thực hiện hợp đồng; các đương sự không ai yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng nếu bị Tòa án tuyên là vô hiệu.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định “Đương sự có quyền quyết định việc khởi kiện, yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ việc dân sự. Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó”. Do đó, Hội đồng xét xử chỉ xem xét trong phạm vi yêu cầu khởi kiện, giải quyết hợp đồng vô hiệu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận mà không giải quyết của hậu quả hợp đồng vô hiệu là phù hợp với quy định pháp luật.

[4.10] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu Hội đồng xét xử buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký; nếu diện tích đất 211,3m² không đủ điều kiện tách thửa, sang tên theo quy định của Nhà nước thì yêu cầu Tòa tuyên cho nguyên đơn được quyền sử dụng chung thửa đất với bị đơn; yêu cầu Tòa án bảo lưu 02 hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký, không tuyên hợp đồng vô hiệu, khi nào đủ điều kiện sang tên tách thửa thì các bên sẽ tiếp tục; yêu cầu Tòa án ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Không chấp nhận VB số 558 ngày 08/9/2022 của UBND xã B huyện B. Xét yêu cầu này của nguyên đơn là không có cơ sở và không phù hợp với các quy định pháp luật nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Từ những phân tích và viện dẫn như trên Hội đồng xét xử sơ thẩm đã tuyên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm:

[5.1] Cấp sơ thẩm đã thu thập, đánh giá tất cả các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ kiện. Cấp sơ thẩm đã xem xét giải quyết đầy đủ các yêu cầu của các đương sự và có phán quyết khách quan đúng quy định pháp luật.

[5.2] Về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng: Cấp sơ thẩm xác định là do lỗi của các bên làm cho hợp đồng vô hiệu là ngang nhau. Do đó, nguyên đơn và bị đơn đều phải chịu chi phí tố tụng là phù hợp. Do yêu cầu không được chấp nhận nên

nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần nghĩa vụ phải thực hiện, là đúng quy định pháp luật.

[5.3] Nguyên đơn ông Trương Văn D và bà Nguyễn Thị M có người đại diện theo ủy quyền là ông Lý Hồng P có đơn kháng cáo với các nội dung giống như nội dung đơn khởi kiện, nhưng không cung cấp được chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu của mình là đúng, nên kháng cáo không được chấp nhận. Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm, giữ nguyên Bản án sơ dân sự sơ thẩm số 410/2022/DS-ST ngày 09/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Trương Văn D và bà Nguyễn Thị M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Văn D và bà Nguyễn Thị M.

Giữ nguyên Bản án sơ dân sự sơ thẩm số 410/2022/DS-ST ngày 09/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Văn D và bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu ông Phạm Thành P1, bà Trương Thị Kim Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/4/2017 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/07/2018 đối với phần đất có diện tích 211.3m² thuộc 539, tờ bản đồ số 03 theo TL.02/CT-UB (phân chiết từ thửa 372).

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/4/2017 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2018 giữa ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị M và ông Phạm Thành P1, bà Trương Thị Kim Đ về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 211.3m² thuộc 539, tờ bản đồ số 03 theo TL.02/CT-UB (phân chiết từ thửa 372) là vô hiệu.

3. Buộc ông Trương Văn D và bà Nguyễn Thị M bàn giao quyền sử dụng phần đất có diện tích 211.3m² thuộc 539, tờ bản đồ số 03 theo TL.02/CT-UB (phân chiết từ thửa 372) cho ông Nguyễn Thành P1 và bà Trương Thị Kim Đ.

4. Buộc ông Nguyễn Thành P1 và bà Trương Thị Kim Đ hoàn trả cho ông Trương Văn D và bà Nguyễn Thị M số tiền 422.000.000 (Bốn trăm hai mươi hai triệu) đồng.

5. Kiến nghị cơ quan chức năng có thẩm quyền xem xét xử lý công trình xây dựng không phép trên đất nông nghiệp có diện tích 211.3m² thuộc 539, tờ bản đồ số 03 theo TL.02/CT-UB (phân chiết từ thửa 372).

6. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Thành P1 và bà Trương Thị Kim Đ hoàn trả cho ông Trương Văn D và bà Nguyễn Thị M số tiền 14.223.665 (Mười bốn triệu, hai trăm hai mươi ba nghìn, sáu trăm sáu mươi lăm) đồng.

Các bên thực hiện việc giao nhận tiền tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

7. Về án phí sơ thẩm:

7.1. Ông Trương Văn D và bà Nguyễn Thị M chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000 (mười triệu) đồng, theo Biên lai số AA/2019/0002254 ngày 10/6/2019 và Biên lai số AA/2019/0002253 ngày 10/6/2019. Ông Trương Văn D và bà Nguyễn Thị M được nhận lại số tiền chênh lệch là 9.700.000 (chín triệu bảy trăm nghìn) đồng.

7.2. Ông Nguyễn Thành P1 và bà Trương Thị Kim Đ liên đới chịu 20.880.000 (hai mươi triệu, tám trăm tám mươi nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trương Văn D và bà Nguyễn Thị M chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AA/2021/0041674 ngày 19/8/2022 của Chi cục thi hành án huyện B.

9. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

10. Trường hợp bản án được thi hành theo 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu 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.Hồ Chí Minh;
- TAND H. B, Tp.Hồ Chí Minh;
- VKSND H.B, Tp.Hồ Chí Minh;
- VKSND Cấp cao tại Tp.Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS H.B, Tp.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (20).

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

Lê Thị Ngọc Hương