| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH ĐẮK LẮK** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 317/2023/DS-PT
Ngày: 18 - 9 - 2023
"*V/v: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*"

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà:* Ông Trương Công Bình.

*Các Thẩm phán:* 1. Ông Nguyễn Ngọc Sâm;

2. Ông Y Phi Kbuôr.

***Thư ký phiên toà:*** Bà Nguyễn Thị Oanh Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:*** Bà Trần Thị Xuân Linh Byă - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 218/2023/TLPT-DS ngày 02/8/2022, về việc: *"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 81/2023/DS-ST, ngày 30/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 243/2023/QĐ-PT ngày 09/8/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 223/2023/QĐ-PT ngày 29/8/2023, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Bà Phan Thị H - Sinh năm: 1985; địa chỉ: Thôn MT, xã E, huyện M, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Trần Trọng H1 - Văn phòng Luật sư C, Đoàn Luật sư tỉnh Đ, có mặt.

*2. Bị đơn:* Ông Phạm Hồng T - Sinh năm: 1964 và bà Trần Thị Lan H2 - Sinh năm: 1967; địa chỉ: Đường M, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, ông T có mặt, bà H2 vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông Lê Công T1 - Sinh năm: 1964; địa chỉ: Đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

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

3.1. Ông Trần Văn T2 và bà Nguyễn Thị L; địa chỉ: Số nhà N, trục lộ 2, Buôn K, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

3.2. Ông Huỳnh Thanh T3; địa chỉ: Thôn 18, xã E, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Thanh T3*: Bà Phan Thị H; địa chỉ: Thôn MT, xã E, huyện M, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3.3. Bà Quách Thị N; địa chỉ: Đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

*4. Người kháng cáo:* Bị đơn ông Phạm Hồng T.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**/ Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Phan Thị H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày có nội dung như sau:*

Vào ngày 09/9/2021, vợ chồng bà Phan Thị H có mua của ông Phạm Hồng T và bà Trần Thị Lan H1 một phần nhà đất có diện tích 115m$^2$ thuộc thửa đất số 902, tờ bản đồ số 13, diện tích 747,7m$^2$ đất trồng cây lâu năm đã được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 564346 ngày 09/7/2019 cho ông Phạm Hồng T và người cùng sử dụng là ông Trần Văn T2, với giá mua bán chuyển nhượng là 630.000.000 đồng. Khi mua bán, hai bên có lập "Hợp đồng mua bán nhà đất" nhưng chỉ viết tay và không có công chứng, chứng thực, vợ chồng bà H đã giao đủ tiền và nhận nhà đất. Quá trình mua bán, ông T và bà H1 có hứa sẽ làm thủ tục sang tên nhà đất cho vợ chồng bà H nhưng ông T và bà H1 không thực hiện. Đến cuối tháng 3 năm 2022, do căn nhà mà ông T và bà H1 bán cho bà H xây dựng trên đất nông nghiệp nên đã bị Ủy ban nhân dân thành phố B xử phạt vi phạm hành chính theo quyết định số 178/QĐ-XPVPHC ngày 17/3/2022 và sau đó đã bị cưỡng chế, tháo dỡ toàn bộ. Sau khi sự việc xảy ra, bà H đã chủ động liên hệ với ông T và bà H1 để thương lượng, giải quyết sự việc nhưng ông T và bà H1 không chịu hợp tác.

Bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà và đất lập ngày 09/9/2021 giữa bà Phan Thị H với ông Phạm Hồng T và bà Trần Thị Lan H1 vô hiệu và buộc ông Phạm Hồng T, bà Trần Thị Lan H1 phải trả cho bà H số tiền 630.000.000 đồng.

**/ Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Phạm Hồng T, bà Trần Thị Lan H1 và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày có nội dung như sau:*

Thửa đất số 902, tờ bản đồ số 13, diện tích 747,7m$^2$ đất trồng cây lâu năm đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 564346 ngày 09/7/2019 cho ông Phạm Hồng T và người đồng sử dụng là ông Trần Văn T2.

Ngày 15/4/2020, ông T và ông Trần Văn T2 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nói trên cho bà Quách Thị N. Khi chuyển nhượng, giữa ông T, ông T2 và bà N chỉ lập giấy viết tay, không có công chứng chứng thực, sau khi chuyển nhượng thì ông T và ông T2 đã giao toàn bộ diện tích đất cho bà N quản lý và sử dụng. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T và ông T2, bà N đã tự phân thửa

đất 902 thành 06 lô, mỗi lô có diện tích khoảng 115m$^2$ (5mx23m/01 lô) và bà N tiến hành xây 02 ngôi nhà trên đất.

Sau khi bà N xây nhà, ông T và bà N có thỏa thuận bà N bán lại cho ông T diện tích đất còn lại của thửa đất 902 (04 lô đất tương ứng với diện tích [(5mx23m/01 lô) x 04 lô = 460m$^2$] với giá tiền 180.000.000 đồng/ 01 lô, sau đó ông T tiến hành xây 04 căn nhà và bán lại cho 04 người, trong đó có 01 phần nhà đất bán cho bà Phan Thị H. Tất cả giấy tờ của việc mua bán, chuyển nhượng giữa bà N và ông T, ông T2 đều được các bên viết bằng giấy tay, bao gồm: Hợp đồng thỏa thuận mua bán đất nông nghiệp lập ngày 15/4/2020 và Giấy trả lại đất lập ngày 31/12/2020 và đều không có công chứng, chứng thực.

Đối với 04 lô đất mà ông T mua lại của bà N sau này, mặc dù trong Giấy trả lại đất lập ngày 31/12/2020 có tên của ông Trần Văn T2 nhưng trên thực tế 04 lô đất này là do ông T và vợ là bà Trần Thị Lan H2 mua lại để xây nhà. Sau khi xây 04 căn nhà trên 04 lô đất mua lại của bà N, ngày 09/9/2021 ông T và vợ là bà Trần Thị Lan H2 đã bán lại 01 phần diện tích 115m$^2$ (5m x 23m) cho bà Phan Thị H với giá 630.000.000 đồng, bà H đã trả đủ tiền và gia đình ông T đã giao nhà đất cho bà H quản lý sử dụng. Giấy tờ mua bán giữa ông T và bà H là Hợp đồng mua bán nhà và đất được viết bằng tay, lập ngày 09/9/2021 và không có công chứng, chứng thực. Đối với việc ông Trần Văn T2 xác nhận vào sơ đồ trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 564346 ngày 09/7/2019 là do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tên của ông Trần Văn T2 chứ ông T2 không có liên quan gì đến phần tài sản này.

Do 04 căn nhà (trong đó có 01 căn là của bà H) xây dựng trên đất nông nghiệp nên đã bị Ủy ban nhân dân thành phố B xử phạt vi phạm hành chính theo Quyết định số 178/QĐ-XPVPHC ngày 17/3/2022 và sau đó đã bị cưỡng chế, tháo dỡ toàn bộ.

Về yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị H, thì vợ chồng ông T, bà H2 có ý kiến như sau: Việc bà Phan Thị H mua nhà đất của vợ chồng ông T là tự nguyện và có biết việc nhà xây dựng trên đất nông nghiệp nhưng vẫn đồng ý mua, vợ chồng ông T không ép buộc, nên phải tự chịu hậu quả về việc nhà bị cưỡng chế tháo dỡ, đồng thời giao dịch giữa vợ chồng ông T và bà H đã hoàn tất nên ông T, bà H2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H. Vợ chồng ông T đề nghị bà Phan Thị H tiếp tục nhận đất để sử dụng và vợ chồng ông T chỉ đồng ý hỗ trợ cho bà H ½ giá trị phần nhà đã bị nhà nước phá dỡ là 165.000.000 đồng (một trăm sáu mươi lăm triệu đồng).

**/ Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày như sau:*

- *Bà Quách Thị N trình bày:* Ngày 15/4/2020 bà N và ông Phạm Hồng T, ông Trần Văn T2 có xác lập hợp đồng thỏa thuận mua bán đất nông nghiệp, diện tích 2.501,9m$^2$ (gồm 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), cụ thể: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 564346 thửa 902, tờ bản đồ số 13, diện tích 747,7m$^2$; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 564343 thửa 903, tờ bản đồ số 13, diện tích 749,9m$^2$; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 564344 thửa 904, tờ bản đồ số 13, diện tích 501,9m$^2$; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 564345 thửa 905, tờ bản đồ số 13, diện tích 502,4m$^2$ đất đều tọa lạc tại Buôn K, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Giá mua bán là 3.200.000.000 đồng. Ông T và ông T2 đồng ý cho bà N nợ tiền mua đất với điều kiện trong vòng 07 tháng kể từ ngày 15/4/2020, bà N

phải xây dựng 02 ngôi nhà trên đất kéo đường điện nước với mục đích là để phân lô, phân nền, những thỏa thuận khác đều thể hiện trong hợp đồng có người làm chứng là ông Nguyễn Đức T4. Hợp đồng giữa bà N với ông T, ông T2 chỉ là giấy viết tay, không có công chứng chứng thực. Sau khi nhận đất từ ông T, ông T2 bà N đã xây dựng 02 căn nhà trên đất cụ thể thửa 902 tờ bản đồ số 13, diện tích 747,7m$^2$. Sau khi xây nhà ông T có đặt vấn đề để lại cho ông T phần diện tích còn lại chưa xây dựng của thửa đất 902 (tương đương với 04 lô đất, mỗi lô có diện tích 115m$^2$ (5m x 23m). Do đó hiện nay bà N không còn liên quan đến 04 lô đất nữa (trong đó có 01 lô ông T chuyển nhượng cho bà Phan Thị H). Đối với ông Nguyễn Đức T4 trong giấy mua bán đất ngày 15/4/2020 thể hiện ông T4 là người mua đất nhưng thực tế ông T4 là người làm chứng. Việc bà H khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Ông Trần Văn T2 trình bày:* Thửa đất số 902 tờ bản đồ số 13 diện tích 747,7m$^2$ đất trồng cây lâu năm đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số CQ 564346 ngày 097//2019 cho ông Phạm Hồng T và ông Trần Văn T2 là người cùng sử dụng.

Ngày 15/4/2020, ông T2 và ông Phạm Hồng T đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nói trên cho bà Quách Thị N. Khi chuyển nhượng giữa ông T2, ông T và bà N chỉ lập giấy viết tay, không có công chứng chứng thực, sau khi chuyển nhượng ông T2 và ông T đã giao toàn bộ diện tích đất cho bà N quản lý, sử dụng. Bà N tiến hành phân thửa đất 902 thành 06 lô, mỗi lô có diện tích khoảng 115m$^2$ (5 x 23/01 lô) và bà N tiến hành xây 02 căn nhà trên đất. Sau khi xây nhà, bà N và ông Phạm Hồng T đã có thỏa thuận bà N bán lại cho ông T diện tích đất còn lại của thửa đất 902 (04 lô tương ứng với diện tích [(5m x 23m/01lô) x 04 lô = 460m$^2$)] với giá tiền 180.000.000 đồng/lô, sau đó ông Phạm Hồng T tiến hành xây 04 căn nhà và bán lại cho 04 người, trong đó có 01 lô bán cho bà Phan Thị H. Mặc dù toàn bộ thửa đất ông T2 mua chung với ông Phạm Hồng T đã được ông T2 bán cho bà Quách Thị N nhưng do chưa làm đầy đủ các giấy tờ pháp lý theo quy định của pháp luật nên trong các giấy tờ chuyển nhượng nhà đất giữa ông Phạm Hồng T, bà Trần Thị Lan H1 ông T2 vẫn ký tên đồng ý. Ông T2 xác định ông T2 không còn quyền lợi và không còn liên quan gì đến thửa đất này nữa. Việc bà Phan Thị H khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà và đất viết tay lập ngày 09/9/2021 giữa ông Phạm Hồng T và bà Trần Thị Lan H1 vô hiệu thì ý kiến của ông T2 là đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*- Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Thanh T3 đã ủy quyền cho bà Phan Thị H tham gia tố tụng: Ý kiến của ông Tiến thống nhất như nội dung bà Phan Thị H đã trình bày.*

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2023/DS-ST, ngày 30/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định:**

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, khoản 3 Điều 200, Điều 220, Điều 227, Điều 266, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 122, Điều 123 và Điều 131 Bộ luật dân sự; Điều 57, Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Khoản 1 Điều 122 Luật

nhà ở; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

*Tuyên xử:* Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị H.

Tuyên bố Giấy bán đất nông nghiệp ngày 09/9/2021 giữa ông Phạm Hồng T, bà Trần Thị Lan H1, ông Trần Văn T2 và bà Phan Thị H; Giấy bán nhà ngày 09/9/2021 giữa vợ chồng ông Phạm Hồng T, bà Trần Thị Lan H1 và bà Phan Thị H là vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Phạm Hồng T, bà Trần Thị Lan H1 phải có nghĩa vụ trả số tiền 630.000.000 đồng cho bà Phan Thị H.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự

Buộc bà Phan Thị H phải trả lại diện tích 115m$^2$ đất cho vợ chồng ông Phạm Hồng T, bà Trần Thị Lan H1, đất tọa lạc tại hẻm 293, đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Đất có tứ cận Phía Đông giáp thửa 902 có cạnh dài 5m; Phía Tây giáp thửa 879 có cạnh dài 5m; Phía Nam giáp thửa 904 có cạnh dài 23m; Phía Bắc giáp thửa 902 có cạnh dài 23m. Diện tích 115m$^2$ nằm trong tổng diện tích 747,7m$^2$ thuộc thửa đất số 902, tờ bản đồ số 13. Đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng dất số CQ 564346 ngày 09/7/2019 đứng tên ông Phạm Hồng T.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/6/2023 bị đơn ông Phạm Hồng T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, với nội dung: Quyết định của bản án sơ thẩm tuyên chưa đúng với bản chất sự việc, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo hướng bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn bà Phan Thị H giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện; bị đơn ông Phạm Hồng T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến, với nội dung: Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; về nội dung: Căn cứ vào lời trình bày của đương sự và các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã có đủ cơ sở xác định hợp đồng mua bán nhà đất giữa vợ chồng ông Phạm Hồng T với bà Phan Thị H đã vô hiệu do vi phạm về hình thức và nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị H, tuyên hợp đồng vô hiệu và buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là có căn cứ và đúng pháp luật, nên kháng cáo của bị đơn ông Phạm Hồng T là không có cơ sở chấp nhận. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Hồng T; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2023/DS-ST, ngày 30/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ lời trình bày của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn T2, bà Trần Thị L và bà Quách Thị N, đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này, là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Hồng T, xét thấy:

[2.1] Căn nhà và phần đất có diện tích 115m$^2$ (5m x 23m) mà ông Phạm Hồng T và bà Trần Thị Lan H1 chuyển nhượng cho bà Phan Thị H, là một phần đất thuộc thửa đất số: 902, tờ bản đồ số: 13, có diện tích: 747,7m$^2$, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm; đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền trên đất số CQ 564346 ngày 09/7/2019, cấp cho ông Phạm Hồng T và người đại diện của những người cùng sử dụng đất là ông Trần Văn T2. Quá trình sử dụng đất ông T và ông T2 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích 747,7m$^2$ cho bà Quách Thị N vào ngày 15/4/2020. Sau khi nhận chuyển nhượng bà N có phân thành 06 lô với diện tích mỗi lô tương ứng với diện tích 115m$^2$ (chiều ngang 5m x chiều dài 23m) và đã xây dựng nhà trên 02 lô. Diện tích còn lại của 04 lô chưa xây nhà, bà N đã chuyển nhượng lại cho ông T. Sau khi nhận chuyển nhượng lại đất từ bà N, thì ông T đã xây dựng 04 căn nhà trên 04 lô đất và khi xây nhà không được cấp giấy phép xây dựng theo quy định.

[2.2] Ngày 09/9/2021, giữa ông Phạm Hồng T và bà Phan Thị H có lập Hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp, với nội dung: Ông T chuyển nhượng cho bà H diện tích đất là 115m$^2$ (05m x 23m), thuộc thửa đất số 902, tờ bản đồ 13, địa chỉ thửa đất tại phường Thành nhất, thành phố Buôn Ma Thuột, với giá là 160.000.000 đồng; cùng ngày 09/9/2021, ông Phạm Hồng T và bà Trần Thị Lan H1 với bà Phan Thị H tiếp tục lập Hợp đồng mua bán nhà và đất, nhưng hợp đồng chỉ viết tay với nhau và không được công chứng, chứng thực theo quy định, với nội dung: Ông T, bà H2 bán căn nhà diện tích 115m$^2$ (bề ngang 05m x bề dài 23m) tại hẻm 293, đường N, phường T, thành phố B cho bà Phan Thị H với giá 630.000.000 đồng, căn nhà được xây dựng trên diện tích 115m$^2$, là đất nông nghiệp; bên bán là ông T, bà H2 đã nhận đủ tiền và bên mua là bà H đã nhận nhà. Tuy nhiên, do căn nhà xây dựng trên đất nông nghiệp và không có giấy phép xây dựng theo quy định, nên đã bị Ủy ban nhân dân thành phố B xử phạt vi phạm hành chính theo Quyết định số 178/QĐ-XPVPHC ngày 17/3/2022 và sau đó căn nhà đã bị cưỡng chế, tháo dỡ toàn bộ.

[2.3] Đối với ý kiến của ông Phạm Hồng T cho rằng khi vợ chồng ông chuyển nhượng nhà, đất, bà H biết rõ tình trạng căn nhà không đủ điều kiện chuyển nhượng nhưng vẫn đồng ý mua, nên bà H cũng có lỗi và phải chịu trách nhiệm về thiệt hại xảy ra, là 330.000.000 đồng (trị giá căn nhà), là không có cơ sở, bởi vì: Ông T xây dựng nhà trên đất nông nghiệp và không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng, nên căn nhà xây dựng trên đất là trái phép và sau đó đã bị cưỡng chế tháo dỡ theo quy định của pháp luật, nên hậu quả thiệt hại do căn nhà bị tháo dỡ, thì ông T phải tự chịu và như đã nhận định ở trên, việc các bên chuyển nhượng đất và mua bán nhà là vô hiệu tại thời điểm giao kết, nên theo quy định tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự, thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

[2.4] Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp và Hợp đồng mua bán nhà và đất lập ngày 09/9/2021 giữa vợ chồng ông Phạm Hồng T, bà Trần Thị Lan H1 với bà Phan Thị H, đã vô hiệu ngay từ khi xác lập, vì hợp đồng đã vi phạm về hình thức và nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật. Đồng thời theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk về hạn mức giao đất ở; hạn mức giao đất trống, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản; hạn mức công nhận đất ở đối với đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao; kích thước đất tối thiểu được phép tách thửa cho hộ gia đình, các nhân trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk, ban hành kèm theo Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 17/10/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk, thì đối với đất sản xuất nông nghiệp, diện tích tối thiểu được phép tách thửa là 500m$^2$, trong khi ông T chuyển nhượng cho bà H diện tích 115m$^2$ đất nông nghiệp, là không đủ điều kiện để tách thửa theo quy định trên. Do đó, bản án sơ thẩm đã tuyên các hợp đồng mà các hai bên đã ký kết trên vô hiệu, buộc vợ chồng ông Phạm Hồng T, bà Trần Thị Lan H1 phải trả cho bà Phan Thị H số tiền 630.000.000 đồng và buộc bà Phan Thị H phải trả lại diện tích 115m$^2$ đất cho vợ chồng ông Phạm Hồng T và bà Trần Thị Lan H1, là có căn cứ và đúng pháp luật. Do đó kháng cáo của ông Phạm Hồng T là không có cơ sở chấp nhận và cần giữ nguyên bản án sơ thẩm, là đúng đắn.

[2.5] Đối với ý kiến của ông T cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm khi không đưa Ủy ban nhân dân phường T và Ủy ban nhân dân thành phố B tham gia tố tụng, để xác định trách nhiệm của Ủy ban nhân dân phường T và xem xét quyết định xử phạt vi phạm hành chính Ủy ban nhân dân thành phố B, xét thấy: Nguyên đơn khởi kiện vụ án dân sự về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất và hợp đồng mua bán nhà, nên Tòa án chỉ xem xem xét, giải quyết các nội dung yêu cầu của nguyên đơn và việc giải quyết vụ án này không có liên quan gì đến quyền lợi và nghĩa vụ của Ủy ban nhân dân phường T và Ủy ban nhân dân thành phố B. Do đó ý kiến của ông T là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông Phạm Hồng T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Hồng T; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2023/DSST, ngày 30/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng: Các Điều 117, 119; 122, 123,131 và 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 và Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; Điều 26 và Điều 29 Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị H.

1. Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp ngày 09/9/2021, giữa ông Phạm Hồng T với bà Phan Thị H, là vô hiệu và Hợp đồng mua bán nhà và đất, ngày 09/9/2021, giữa bên bán nhà là ông Phạm Hồng T và bà Trần Thị Lan H1 với bên mua nhà là bà Phan Thị H, đối với căn nhà và đất tại hẻm 293, đường N, phường T, có chiều ngang 05m x chiều dài 23m, diện tích 115m$^2$, là vô hiệu.

2. Buộc vợ chồng ông Phạm Hồng T và bà Trần Thị Lan H1 phải có nghĩa vụ trả cho bà Phan Thị H số tiền là 630.000.000 đồng (sáu trăm ba mươi triệu đồng).

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi suất của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.*

3. Buộc bà Phan Thị H phải trả lại diện tích đất là 115m$^2$ cho vợ chồng ông Phạm Hồng T và bà Trần Thị Lan H1, đất tọa lạc tại hẻm 293, đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; đất có tứ cận: Phía Đông giáp thửa 902, có cạnh dài 05m; phía Tây giáp thửa 879, có cạnh dài 05m; phía Nam giáp thửa 904, có cạnh dài 23m và phía Bắc giáp thửa 902, có cạnh dài 23m; diện tích đất 115m$^2$ nằm trong tổng diện tích 747,7m$^2$ thuộc thửa đất số 902, tờ bản đồ số 13, đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng dất số CQ 564346 ngày 09/7/2019 đứng tên ông Phạm Hồng T.

4. Về chi phí thẩm định và định giá tài sản:

Vợ chồng ông Phạm Hồng T và bà Trần Thị Lan H1 phải chịu 3.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản, để hoàn trả cho bà Phan Thị H.

Bà Phan Thị H được nhận lại 3.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí thẩm định và định giá tài sản sau khi thu được của vợ chồng ông Phạm Hồng T và bà Trần Thị Lan H1

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Vợ chồng ông Phạm Hồng T và bà Trần Thị Lan H1 phải chịu 29.200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Phan Thị H không phải chịu án phí sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.900.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2021/0019742 ngày 27/6/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Hồng T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2022/0002791, ngày 15/6/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

*Trong trường hợp bản án, quyết định 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.*

***Nơi nhận:***
- TAND tối cao (Vụ 2);
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND thành phố Buôn Ma Thuột;
- TAND thành phố Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

*(Đã ký)*

**Trương Công Bình**