TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 139/2024/DS-PT
Ngày: 09-4-2024
V/v: *Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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 Nguyễn Duy Thuấn

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hằng và bà Đinh Thị Tuyết

- Thư ký phiên toà: Bà Lại Thị Minh Hiền - Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 518/2023/TLPT-DS, ngày 28/12/2023, về việc "*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 201/2023/DS-ST, ngày 19/9/2023 của Toà án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 65/2024/QĐ-PT, ngày 27/02/2024 giữa các đương sự:

** Nguyên đơn:* Ông Võ Ngọc Q và bà Đỗ Thị T; địa chỉ: B đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn K; địa chỉ: B1 đường V, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

** Bị đơn:*

- Bà Võ Thị T1; địa chỉ: Tổ dân phố G, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

- Bà Võ Thị T2; địa chỉ: Tổ dân phố G, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Yến V; địa chỉ: Tổ dân phố G, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

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

- Bà Võ Thị Hà T3; địa chỉ: Số DT, phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắngmặt.

- Bà Võ Thị T4 và bà Võ Thị Minh T5; cùng địa chỉ: Hẻm BT, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; đều vắng mặt.

* *Người kháng cáo*: Ông Võ Ngọc Q và bà Đỗ Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thống nhất như sau:

Thửa đất số 606, tờ bản đồ số 81, diện tích 800m^2, tại tổ dân phố G, phường T, Tp . được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 976755, ngày 17/06/2015 cho nguyên đơn ông Võ Ngọc Q và bà Đỗ Thị T.

Vào ngày 24/3/2019 ông Võ Ngọc Q, bà Đỗ Thị T, bà Võ Thị T4, bà Võ Thị Minh T5 có ký hợp đồng bán đất cho bà Võ Ngọc T6 diện tích 100m^2, cho bà Võ Ngọc T7 diện tích 100m^2, cùng giá là 700.000.000 đồng, các bên đã giao đất và giao tiền đầy đủ, không tranh chấp.

Năm 2019 bị đơn, bà T6, bà T7 xây nhà trên hết phần đất đã nhận chuyển nhượng và ở ổn định cho đến nay không tranh chấp với ai.

Năm 2021 nguyên đơn ông Q, bà T đã tặng cho thửa đất trên bao gồm cả phần đất đã chuyển nhượng cho bị đơn cho con gái là bà Võ Thị Hà T3.

- Nguyên đơn trình bày: Việc sang nhượng các lô đất trên cho bị đơn chưa đảm bảo đúng quy định pháp luật, nên khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay được lập giữa ông Võ Ngọc Q, bà Đỗ Thị T với bà Võ Thị T1 và bà Võ Thị T2 là vô hiệu. Đồng thời xử lý hậu quả của việc hợp đồng vô hiệu buộc bà Võ Thị T1 và bà Võ Thị T2 phải trả lại cho ông Q, bà T phần diện tích đất 200m^2 và ông Q, bà T sẽ trả lại cho bà T1, bà T2 mỗi người với số tiền 700.000.000 đồng.

- Bị đơn trình bày: Từ khi xây nhà bị đơn ở ổn định cho đến nay và thực hiện việc đóng thuế cho nhà nước, bị đơn có giấy xác nhận của UBND về việc có nhà ở ổn định, không tranh chấp, được xây dựng nhà ở trên đất đã được Nhà nước quy hoạch là khu dân cư vào ngày 29/4/2020. Việc nguyên đơn tặng cho đất cho con gái chị T3 trong đó có phần đất đã bán cho bà T2, bà T2 là không đúng. Do đó, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 201/2023/DS-ST, ngày 19/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Căn cứ Điều 4, Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 164,

Điều 165, Điều 166, Điều 220, Điều 227, Điều 228, Điều 244 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 116, Điều 119, Điều 122, Điều 123, Điều 129, Điều 131 của Bộ luật dân sự.

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về việc mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Ngọc Q và bà Đỗ Thị T.

Về việc: Tuyên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng mua bán đất) bằng giấy viết tay ngày 24/3/2019 được lập giữa ông Võ Ngọc Q, bà Đỗ Thị T với bà Võ Thị T1 và bà Võ Thị T2 là vô hiệu, đồng thời xử lý hậu quả của việc hợp đồng vô hiệu buộc bà Võ Thị T1 và bà Võ Thị T2 phải trả lại cho ông Võ Ngọc Q, bà Đỗ Thị T phần diện tích đất 200m^2 (chiều ngang 10m, chiều dài 20m), có tứ cận: Phía Đông giáp đất nhà ông Q cạnh dài 20m; Phía Tây giáp đất nhà ông C cạnh dài 20; Phía Nam giáp đường Hm; Phía Bắc giáp đất nhà ông Vạn cạnh dài 10m, tại tổ dân phố G, phường T, thành phố B và ông Võ Ngọc Q, bà Đỗ Thị T sẽ trả lại cho bà Võ Thị T1 số tiền 700.000.000 đồng; bà Võ Thị T2 số tiền 700.000.000 đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/9/2023, Tòa án nhận được đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Ngọc Q và bà Đỗ Thị T, đối với bản án dân sự sơ thẩm số: 201/2023/DS-ST, ngày 19/9/2023 của Toà án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Những vấn đề cụ thể trong đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 201/2023/DS-ST, ngày 19/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn K có đơn có đơn xin xét xử vắng mặt và đơn xin rút toàn bộ đơn khởi kiện.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát cho rằng kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận. Đề nghị HĐXX căn

cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Ngọc Q và bà Đỗ Thị T – Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 201/2023/DS-ST, ngày 19/9/2023 của Toà án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn kháng cáo trong thời hạn luật định. Người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án thụ lý giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định của pháp luật.

Trước khi mở phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn K có đơn xin rút toàn bộ đơn khởi kiện. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý với việc rút đơn khởi kiện. Do đó, căn cứ theo điểm a khoản 1 Điều 299 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX tiếp tục xét xử vụ án theo quy định.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Ngọc Q và bà Đỗ Thị T đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xét việc chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn: Các bên đều thừa nhận ngày 24/3/2019 ông Q, bà T, bà T4, bà T5 có ký hợp đồng bán đất cho bà T1 diện tích 100m^2, cho bà T2 diện tích 100m^2, cùng giá là 700.000.000 đồng. Diện tích chuyển nhượng nằm trong thửa đất số 606, tờ bản đồ số 81, diện tích 800m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 976755, do UBND thành phố B cấp ngày 17/06/2015 cho ông Võ Ngọc Q và bà Đỗ Thị T. Sau khi ký hợp đồng mua bán đất thì các bên đã giao đất và giao tiền đầy đủ, không tranh chấp. Như vậy, các bên đã hoàn tất nghĩa vụ của mình.

Năm 2021 nguyên đơn ông Q, bà T tặng cho thửa đất trên bao gồm cả phần đất đã chuyển nhượng cho bị đơn, cho con gái là bà Võ Hà T3.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, vào năm 2019 bị đơn đã xây dựng nhà ở ổn định, nguyên đơn không phản đối, không bị cơ quan nhà nước xử phạt hành chính, được ủy ban nhân dân phường xác nhận có nhà ở hợp pháp, ổn định, không tranh chấp, được xây dựng trên đất đã được nhà nước quy hoạch khu dân cư. Qua xác minh tại địa phương (Biên bản xác minh ngày 16/8/2023 tại UBND phường T, thành phố B, Đắk Lắk) xác định diện tích đất các bên tranh chấp 200m^2 (10m

ngang x 20m dài) là một phần thửa đất 1147, tờ bản đồ số 81, loại đất trồng cây lâu năm tại phường T, thành phố B, thuộc quy hoạch đất ở đô thị có trong kế hoạch sử dụng đất năm 2023.

Do đó, án sơ thẩm tuyên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở.

Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Ngọc Q, bà Đỗ Thị T là không có căn cứ để chấp nhận.

[3] Về án phí: Do kháng cáo của ông Q, bà T không được chấp nhận nên phải chịu án phí DSPT. Tuy nhiên, ông Q, bà T là người cao tuổi nên được miễn án phí DSPT theo quy định tại điểm đ Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Ngọc Q và bà Đỗ Thị T – Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 201/2023/DS-ST, ngày 19/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ Điều 4, Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 165, Điều 166, Điều 220, Điều 227, Điều 228, Điều 244 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 116, Điều 119, Điều 122, Điều 123, Điều 129, Điều 131 của Bộ luật dân sự.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về việc mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Ngọc Q và bà Đỗ Thị T, về việc:

Tuyên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng mua bán đất) bằng giấy viết tay ngày 24/3/2019 được lập giữa ông Võ Ngọc Q, bà Đỗ Thị T với bà Võ Thị T1 và bà Võ Thị T2 là vô hiệu, đồng thời xử lý hậu quả của việc hợp đồng vô hiệu buộc bà Võ Thị T1 và bà Võ Thị T2 phải trả lại cho ông Võ Ngọc Q, bà Đỗ Thị T phần diện tích đất 200m^2 (chiều ngang 10m, chiều dài 20m), có tứ cận: Phía Đông giáp đất nhà ông Q cạnh dài 20m; Phía Tây giáp đất nhà ông C cạnh dài 20; Phía Nam giáp đường Hm; Phía Bắc giáp đất nhà ông Vạn cạnh dài 10m, tại tổ dân phố G, phường T, thành phố B và ông Võ Ngọc Q, bà Đỗ Thị

T sẽ trả lại cho bà Võ Thị T1 số tiền 700.000.000 đồng; bà Võ Thị T2 số tiền 700.000.000 đồng.

[2] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Ông Võ Ngọc Q, bà Đỗ Thị T phải chịu 5.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, được khấu trừ số tiền 5.000.000 đồng tạm ứng do ông Nguyễn Văn K nộp thay (đã chi phí xong).

[3] Về án phí:

Ông Võ Ngọc Q và bà Đỗ Thị T được miễn án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về việc mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[4] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thành phố B;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Duy Thuấn