TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 777/2023/DS-PT
Ngày: 26-7-2023
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 Đ T H

Các Thẩm phán: 1. Bà P T Th
2. Bà P T T O

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim C – 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 toà: Bà Đỗ Lê Mỹ Ph - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 7 năm 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 264/2023/TLPT-DS ngày 21/6/2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 134/2023/DS-ST ngày 10/4/2023, của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2301/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 06 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 9481/2023/QĐ-PT ngày 18/7/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lưu Thị Kh, sinh năm: 1968, địa chỉ: Căn hộ chung cư số 12.08, Khu A1-854-856 đường Tạ Quang Bửu, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Tống Duy H, sinh năm: 1991; Địa chỉ: Thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai; Địa chỉ liên lạc: AK6-009.03 Chung cư Akari city, 77 Võ Văn Kiệt, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Giấy ủy quyền ngày 02/8/2022, do Văn phòng công chứng A chứng nhận). (Vắng mặt)

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị B , sinh năm: 1957 (Chết ngày 17/3/2021). Địa chỉ: C37/26 Ấp 3, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị B và cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Ngô Văn V, sinh năm: 1956 (Có mặt)

2/ Bà Ngô U P, sinh năm: 1982 (Vắng mặt)

3/ Bà Ngô Uyên T V, sinh năm: 1993 (Vắng mặt)

4/ Ông Ngô Nguyễn Đ K, sinh năm: 1993 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: C37/26 Ấp 3, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Ông Nguyễn Văn Sĩ, sinh năm: 1936

6/ Bà Cao Thị Muộn, sinh năm: 1935

Cùng địa chỉ: D12/44 ấp 4, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. (Ông Sĩ, bà Muộn – cha ,mẹ: Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người làm chứng: Ông Trần Quốc T, sinh năm: 1977. Địa chỉ: D13/48A ấp 4, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 12/12/2018, bản tự khai của nguyên đơn bà Lưu Thị Kh; các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm ông Tống Duy H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 12/3/2017, bà Lưu Thị Kh có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng lập bằng giấy tay) với bà Nguyễn Thị B với nội dung: Bà K chuyển nhượng cho bà B quyền sử dụng diện tích đất là 60m^2, thuộc thửa 512 (nay hợp thành thửa 572), tờ bản đồ số 67, tọa lạc tại Ấp 3, xã H, huyện C, TP.HCM với giá chuyển nhượng là 250.000.000 (Hai trăm năm mươi triệu) đồng. Ngay sau khi ký hợp đồng bà B đã giao đủ số tiền chuyển nhượng này cho bà K và bà K cũng đã bàn giao phần diện tích đất 60m^2 cho bà B.

Ngày 26/10/2018, bà K được Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Sau đây viết tắt GCNQSDĐ) đối với thửa đất số 572, tờ bản đồ 67, địa chỉ: C37/H26 ấp 3, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích là 500m^2 (trong 500m^2 có phần diện tích 60m^2 bà K đã chuyển nhượng cho bà B).

Do phần diện tích đất 60m^2 mà bà K đã chuyển nhượng cho bà B không đủ diện tích để tách thửa nên bà K đã đề nghị bà B hủy hợp đồng đặt cọc ngày 12/3/2017 và bà K sẽ trả lại toàn bộ số tiền đã nhận là 250.000.000 đồng cho bà B nhưng và Bưởi không đồng ý. Vì vậy, bà K khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/3/2017, giữa bà K và bà B là vô hiệu. Bà K sẽ trả lại cho bà B số tiền đã nhận chuyển nhượng là 250.000.000 đồng và giá trị công trình xây dựng trên đất theo Chứng thư thẩm định giá số 03TA-HBC/12/22/CTM ngày 22/12/2022, của Công ty TNHH Thẩm định giá và giám định Chân Trời Mới là 15.512.000 đồng, tổng cộng trả số tiền: 265.512.000 đồng; bà B phải trả lại diện tích đất 60m^2 nêu trên cho bà K ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 31/7/2020, 20/4/2021, các ý kiến có tại hồ sơ và tại phiên tòa ông Ngô Văn V là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Nguyễn Thị B bị bệnh mất vào ngày 17/3/2021, vợ chồng ông V, bà B có 03 người con là: Ngô U P, Ngô Uyên T V và Ngô Nguyễn Đ K.

Vào ngày 12/3/2017, bà K có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho bà B - vợ ông phần đất có diện tích 60m^2 (ngang 6m x dài 10m) nay thuộc thửa đất số 572, tờ bản đồ số 67, tọa lạc tại ấp 3, xã H, huyện C với giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Khi mua hai bên thỏa thuận thống nhất làm giấy tờ tay có người làm chứng lý do là diện tích đất nhỏ không tách thửa được. Bà B đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho bà K và bà K cũng đã giao đủ 60m^2 đất cho vợ chồng ông V để cất nhà ở từ đó cho đến nay. Bà K cũng đã xây dựng lên bức tường bê tông để ngăn cách hai nhà, hiện nay căn nhà của vợ chồng ông V sử dụng chung số nhà bên cạnh là C37/26 ấp 3, xã H, huyện C và gia đình ông có hộ khẩu tại đây. Nay ông V không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu bà K tiếp tục thực hiện hợp đồng vì phần diện tích đất này vợ chồng ông V đã mua lại và đã thanh toán đủ tiền cho bà K.

Tại bản tự khai ông Ngô Nguyễn Đ K là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Thống nhất với ý kiến của cha là ông Ngô Văn V và gia đình ông Kh là không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà K về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đã mua bán, không đồng ý nhận lại tiền, đề nghị Tòa án xử lý theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 31 tháng 01 năm 2023 ông Nguyễn Văn Sĩ và bà Cao Thị Muộn là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị B trình bày: Ông, bà có con là Nguyễn Thị B và Ngô Văn V có vụ tranh chấp với Lưu Thị Kh. Hiện tại Nguyễn Thị B (con của ông bà) đã chết ông bà không liên quan đến vụ kiện trên. Trong trường hợp Tòa án buộc ông V, bà B trả lại đất cho bà K và bà K trả lại tiền cho ông V, bà B thì ông bà cũng không có yêu cầu hay tranh chấp gì đối với số tiền 250.000.000 đồng mà vợ chồng ông V, bà B đã mua đất của bà K. Ông bà từ chối không nhận bất cứ khoản tiền nào.

Tại bản tự khai đề ngày 05/01/2023 người làm chứng là ông Trần Quốc T trình bày: Tại thời điểm ngày 12/3/2017, do quen biết với bà B và bà K nên đã xác nhận tại Hợp đồng đặt cọc đất giữa bà K (người bán) và bà B (người mua) phần đất có diện tích 60m^2 nằm trong thửa đất 572, tờ bản đồ số 67, tại ấp 3, xã H, C với giá trị chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Với tư cách là nhân chứng tại thời điểm đó ông là giám đốc Công ty T. Được biết thời điểm đó bà K chuyển nhượng phần đất trên cho bà B nhằm thuận tiện cho việc ăn ở và đi lại khám chữa bệnh của gia đình bà B. Nay việc tranh chấp của hai bên ông không có ý kiến gì thêm, đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật. Về phía Công ty T hiện nay đã ngưng hoạt động, ông không còn là người đại diện theo pháp luật của công ty nữa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 134/2023/DS-ST ngày 10/4/2023, của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định (Tóm tắt): Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc đất ngày 12/3/2017, ký kết giữa bà Lưu Thị Kh và bà Nguyễn Thị B là vô hiệu.

2. Buộc bà Lưu Thị Kh trả lại cho những người thừa kế của bà Nguyễn Thị B gồm: Ông Ngô Văn V, chị Ngô U P, chị Ngô Uyên T V, anh Ngô Nguyễn Đ K số tiền là đã nhận cọc là 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng) theo hợp đồng đặt cọc đất ngày 12/3/2017 và phần giá trị công trình xây dựng nhà tạm trên đất là 15.512.000đ (Mười lăm triệu, năm trăm mười hai ngàn đồng). Tổng cộng là: 265.512.000đ (Hai trăm sáu mươi lăm triệu năm trăm mười hai ngàn đồng).

Những người thuộc hàng thừa kế của bà Nguyễn Thị B có quyền khởi kiện yêu cầu chia thừa kế đối với số tiền thuộc quyền sở hữu của bà B.

3. Buộc ông Ngô Văn V, chị Ngô U P, chị Nguyễn Uyên Thảo Vy, anh Ngô Nguyễn Đ K có trách nhiệm trả lại cho bà Lưu Thị Kh phần nhà, đất có diện tích 60m^2 thuộc một phần thửa 572 (thửa phân chiết 572-1, 572-2, 572-3) và thửa phân chiết 111-1, tờ bản đồ số 67, địa chỉ thửa đất: ấp 3, xã H, huyện C thể hiện từ các điểm: 1-2-3-4 theo bản đồ hiện trạng vị trí số 04TA-ĐĐHL11/22 Công ty H lập ngày 12/12/2022.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền; quyền kháng cáo; quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 11/5/2023, ông Ngô Văn V là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại Bản án sơ thẩm để đảm bảo quyền lợi của ông V và các con.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng không rút đơn kháng cáo:

Ông Ngô Văn V vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Nộp chứng cứ là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện C cấp ngày 20/10/2006 cho bà Nguyễn Thị Tuyết L, đối với diện tích đất 500m^2 thuộc thửa đất số 512 tờ bản đồ số 67 xã H. Có ý kiến bà B nhận chuyển nhượng phần đất 60m^2 với bà K thì đất này đã được cấp giấy cho bà L, Bà K nhận chuyển nhượng lại từ bà L và chuyển nhượng cho bà B. Do diện tích chuyển nhượng không đủ tách thửa theo quy định nhưng vợ chồng ông V, bà B đã trả hết tiền chuyển nhượng đất, cất nhà trên đất và mua thêm phần đất 200m^2 làm lối đi chung cho hai nhà. Tòa án sơ thẩm chỉ buộc bà K trả lại tiền gốc, không giải quyết yêu cầu bồi thường giá trị nhà đất hiện nay làm thiệt hại cho ông V và các con nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lưu Thị Kh, chấp nhận yêu cầu kháng cáo hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

- *Về việc tuân theo pháp luật tố tụng*: Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa những người tiến hành tố tụng Hội đồng xét xử, Thư ký; người tham gia tố tụng là ông Ngô Văn V đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không chấp hành đúng quy định của BLTTDS, không đến tham gia phiên tòa.

- *Về nội dung kháng cáo:* Ngày 12/3/2017, nguyên đơn bà Lưu Thị Kh có ký hợp đồng (Bằng giấy viết tay) đặt cọc chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị B - vợ ông Ngô Văn V phần đất có diện tích 60m^2 (ngang 6m x dài 10m) nay thuộc thửa đất số 572, tờ bản đồ số 67, tọa lạc tại ấp 3, xã H, huyện C với giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Hai bên nhận đất, giao tiền. Bà B, ông V đã cất nhà trên đất. Nhưng căn cứ Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND ngày 15/10/2014; Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của UBND Tp.HCM thì diện tích tối thiểu được tách thửa đối với khu vực huyện C đối với đất ở là 80m^2 nên đối với phần diện tích các bên mua bán với nhau là 60m^2 là không đủ diện tích tối thiểu để được tách thửa là vi phạm điều cấm của pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các bên là không thực hiện được do vi phạm về hình thức và nội dung hợp đồng theo các quy định tại Điều 117, 122, 123 BLDS 2015. Toà án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất (được các bên ghi là hợp đồng đặt cọc đất) ngày 12/3/2017 giữa bà K và bà B vô hiệu là có căn cứ, phù hợp luật định. Tuy nhiên, theo Điều 131 BLDS và Giải đáp số 443/VKSTC ngày 15/02/2023 của Viện Kiểm sát nhân dân tối cao; hướng dẫn tại tại điểm 2 mục III Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017, của Tòa án nhân dân Tối cao. Tòa án cấp sơ thẩm đã không hỏi, không giải thích cho các đương sự biết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại, chênh lệch giá tại thời điểm mua đất với thời điểm xét xử sơ thẩm vụ án và không lập biên bản về nội dung này là có thiếu sót, vi phạm.

Tại bản tự khai ngày 31/7/2020, phía bị đơn ông Ngô Văn V có ý kiến việc bà K muốn huỷ việc mua bán đất thì phải bồi thường. Tại phiên tòa phúc thẩm phía bị đơn đề nghị hủy án sơ thẩm vì không giải quyết bồi thường. Do cấp sơ thẩm chưa giải quyết triệt để phần hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nên chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bên bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 301 BLTTDS, huỷ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về Toà án cấp sơ thẩm giải quyết theo thẩm quyền. Về án phí đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- *Về thời hạn kháng cáo:* Ông Ngô Văn V là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn nộp đơn kháng cáo còn trong thời hạn nên được xem xét theo luật định.

- *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:* Từ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; ý kiến phản bác của bị đơn và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Tòa sơ thẩm xác định quan hệ "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*là chưa chính xác. Nhưng đã giải quyết đúng bản

chất của vụ án là " Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" nên cấp phúc thẩm chỉ cần điều chỉnh và xác định lại cho chính xác.

- *Về việc vắng mặt của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn* ông Tống Duy H*; người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bị đơn:* Theo vận đơn số bưu gửi E0733348101 VN và các biên bản tống đạt Văn phòng Thừa phát lại Quận M; của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Tống Duy H đã được Tòa án gửi Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Giấy triệu tập đến tham gia phiên tòa lần 1 và Quyết định hoãn phiên tòa và Giấy triệu tập đến tham gia phiên tòa lần 02 ngày 26/7/2023. Ông Nguyễn Văn S, bà Cao Thị M (Cha mẹ bà B) có ý kiến xin xét xử vắng mặt; chị Ngô U P, Ngô Uyên T V, anh Ngô Nguyễn Đ K đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai theo quy định tại Điều 177, 179 của Bộ luật tố tụng dân sự (Viết tắt BLTTDS). Nhưng các đương sự vẫn vắng mặt, không vì lý do bất khả kháng hay trở ngại khách quan. Việc vắng mặt này không ảnh hưởng đến nội dung xem xét kháng cáo. Căn cứ Điều 296 BLTTDS, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2.] Về nội dung vụ án:

Tại phiên tòa ông Ngô Văn V người kế thừa quyền nghĩa vụ bị đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Thừa nhận phần đất diện tích 60m^2 mà bị đơn bà Nguyễn Thị B nhận chuyển nhượng từ nguyên đơn bà Lưu Thị Kh theo giấy viết tay có ghi là "Hợp đồng đặt cọc đất" ngày 12/3/2017, với giá 250.000.000 đồng. Phần đất 60m^2 này là một phần thửa đất số 572 tờ bản đồ số 67 và trong phần diện tích đất 500m^2 Sở Tài nguyên và Môi trường cấp GCNQSDĐ ngày 26/10/2018 cho bà Lưu Thị Kh. Thừa nhận thời điểm chuyển nhượng là đất nông nghiệp; hai bên đã nhận đất, giao nhận tiền; diện tích bà B nhận chuyển nhượng không đủ tách thửa theo quy định pháp luật. Trên phần đất 60m^2 này có căn nhà tạm không có số, chung với số nhà khác và nhà, đất này hiện tọa lạc tại Ấp 3, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.1] Xét yêu cầu kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm với lý do nêu trên của ông Ngô Văn V, Hội đồng xét xử thấy: Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/3/2017, giữa nguyên đơn bà Lưu Thị Kh và bị đơn bà Nguyễn Thị B thể hiện là "Hợp đồng đặt cọc đất" nhưng bản chất và nội dung của giao dịch này là chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Xét: Mặc dù tại thời điểm bà Lưu Thị Kh và bà Nguyễn Thị B ký kết "Hợp đồng đặt cọc đất ngày 12/3/2017" hai bên đều có năng lực pháp luật hành vi dân sự. Tự nguyện thỏa thuận và đã thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất bên bán bà K đã giao đất bên mua bà B đã giao tiền và nhận đất cất nhà tạm ở cho đến nay. Tuy nhiên, ngay từ khi ký kết giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đã vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại Điều 123 BLDS 2015. Vì tại thời điểm chuyển nhượng diện tích 60m^2 trong diện tích 500m^2 thuộc thửa 512, tờ bản đồ số 67, tọa lạc tại Ấp 3, xã H, huyện C, bà K chưa nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Tuyết L. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND huyện C cấp cho bà L (Ông V nộp tại phiên Tòa) thể hiện ngày 14/3/2017 bà K mới nhận chuyển nhượng, đến ngày 28/3/2017 được đăng ký biến động và hơn một năm sau

đến ngày 26/10/2018, bà Lưu Thị Kh mới được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 753006, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 04863.

Vì vậy, Tòa sơ thẩm nhận định thời điểm bà K, bà B chuyển nhượng đất chưa được cấp giấy là chưa chính xác mà do diện tích 60m^2 đất hai bên chuyển nhượng là đất nông nghiệp, không đủ diện tích để tách thửa theo Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND ngày 15/10/2014, của UBND Thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích tối thiểu được tách thửa tại huyện C đối với đất ở chưa có nhà là 120m^2 và đất có nhà ở hiện hữu là 80m^2; Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 thay thế Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND ngày 15/10/2014, diện tích tối thiểu được tách thửa là 80m^2.

Hơn nữa, hình thức hợp đồng chuyển nhượng chỉ là giấy viết tay, không lập thành văn bản; không được công chứng; không được đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai nên việc chuyển quyền sử dụng đất ngày 12/3/2017 cũng chưa có hiệu lực, là vi phạm các quy định về hình thức và hiệu lực của hợp đồng tại Điều 502, 503 BLDS; Điều 168, 188 Luật đất đai năm 2013. Như vậy, ngay tại thời điểm bà K và bà B ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà nguyên đơn Khéo chưa đủ điều kiện thực hiện quyền sử dụng đất nên không có quyền chuyển nhượng. Tòa sơ thẩm căn cứ các quy định của pháp luật xác định "Hợp đồng đặt cọc đất" ngày 12/3/2017, giữa bà Lưu Thị Kh và bà Nguyễn Thị B vô hiệu theo quy định tại Điều 117, 122, 123 của Bộ luật dân sự 2015 và đã áp dụng khoản 1, 2 Điều 131 về hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu "Hoàn lại cho nhau những gì đã nhận": Buộc người thừa kế bị đơn là ông Ngô Văn V, chị Ngô U P, chị Ngô Uyên T V, anh Ngô Nguyễn Đ K có trách nhiệm trả lại cho bà Lưu Thị Kh phần nhà, đất có diện tích 60m^2 thuộc một phần thửa 572, tờ bản đồ số 67. Nguyên đơn bà Lưu Thị Kh trả số tiền 250.000.000 đồng và phần công trình xây dựng nhà tạm trên đất là 15.512.000 đồng. Tổng cộng là: 265.512.000 (Hai trăm sáu mươi lăm triệu năm trăm mười hai ngàn) đồng là có cơ sở.

[2.2] Tuy nhiên, về việc giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu tại khoản 4 Điều 131 BLDS " Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường". Bản án sơ thẩm nhận định " Trong quá trình giải quyết vụ án không có đương sự nào yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét (Trang 7)" là không đúng với thực tế khách quan của vụ án, làm ảnh hưởng quyền lợi tích hợp pháp của bên bị đơn – nay có người kế thừa. Vì tại Biên bản lấy lời khai của ông Ngô Văn V; biên bản hòa giải (BL 83, 123) có yêu cầu giải quyết bồi thường số tiền tổng cộng 700.000.000 đồng bao gồm cả số tiền 250.000.000 đồng nhận chuyển nhượng đất; nguyên đơn đồng ý bồi thường, sau đó mới có biên bản không đồng ý. Nhưng Tòa sơ thẩm không giải quyết yêu cầu bồi thường và đã không lập biên bản giải thích về hậu quả pháp lý của việc giải quyết yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu để lưu vào hồ sơ vụ án. Theo hướng dẫn tại khoản 2 mục III Giải đáp số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân Tối cao. Tại phiên tòa sơ thẩm bên bị đơn đều vắng mặt nên yêu cầu này không được làm rõ và tại

Quyết định lại không tuyên dành quyền khởi kiện cho đương sự là không đảm bảo quyền lợi và vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Do cấp sơ thẩm chưa giải quyết yêu cầu bồi thường này và tại phiên tòa phúc thẩm bên bị đơn có yêu cầu giải quyết cấp phúc thẩm không thể xem xét giải quyết được.

[2.3] Từ những nhận định và viện dẫn pháp luật nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Ngô Văn V và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Hủy bản án số: 134/2023/DS-ST ngày 10/4/2023 và chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện C giải quyết lại theo quy định pháp luật.

[3] Về chi phí tố tụng; án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được xem xét khi Tòa cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án. Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu và ông Ngô Văn V thuộc trường hợp miễn án phí nên đã không nộp tạm ứng nên không phải hoàn trả.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 296; khoản 3 Điều 308; Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ 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;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Ngô Văn V là người kế thừa quyền nghĩa vụ bị đơn bà Nguyễn Thị B và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 134/2023/DS-ST ngày 10/4/2023, của Toà án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử vụ án tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất", giữa nguyên đơn bà Lưu Thị Kh và bị đơn bà Nguyễn Thị B (đã chết) có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà B là ông Ngô Văn V; Ông Nguyễn Văn S, bà Cao Thị M (Cha mẹ bà B), bà Ngô U P, Ngô Uyên T V, ông Ngô Nguyễn Đ K.

Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về chi phí tố tụng; án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được xem xét khi Tòa cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án. Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

P T T O P T Th **Đ T H**