

Bản án số: 221/2025/DS-PT

Ngày 12-09-2025

*V/v “Tranh chấp hợp đồng mua
bán nhà”*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Âu.

Các Thẩm phán tham gia: Ông Nguyễn Hồng Chương và ông Dương Hà Ngân.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huệ, là Thư ký viên Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Vương Thị Bắc – Kiểm sát viên.

Vào các ngày 10 và 12 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 134/2025/TLPT-DS, ngày 20 tháng 5 năm 2025, về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà*”

Do Bản án số 04/2025/DS-ST, ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông (*nay là Tòa án khu vực 6 tỉnh Lâm Đồng*) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 296/2025/QĐXXPT-DS ngày 21-07-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, đối với các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Hoàng Thị H, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Tổ dân phố A, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông- nay là Tổ dân phố A, phường B, tỉnh Lâm Đồng; Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Lê Thùy V, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Số H, tổ D, ấp B, N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh – nay là Số 845/11, tổ D, ấp B, N, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh; Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Huỳnh Văn T; Địa chỉ: Số C đường số A, phường B, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh - Nay là Số C đường số A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; Có mặt

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

1. Ông Phạm Đức T1, sinh năm 1982; Địa chỉ: Tổ D, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông - nay là Tổ dân phố D, phường Đ, tỉnh Lâm Đồng; Có mặt.

2. Bà Trần Thị Thủy T2, sinh năm 1983; địa chỉ: Tổ D, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông - nay là Tổ dân phố D, phường Đ, tỉnh Lâm Đồng; Vắng mặt.

3. Ông Trần Ngọc K; địa chỉ: 8, tổ D, ấp B, N, huyện N, thành phố Hồ Chí Minh – nay là Số 845/11, tổ D, ấp B, N, xã N, thành phố Hồ Chí Minh; Vắng mặt.

4. Ban Q đất thành phố G (nay là Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất khu vực G;

Trụ sở: Tổ B, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông - nay là Tổ dân phố D, phường N, tỉnh Lâm Đồng; Vắng mặt.

- **Người làm chứng:** Ông Hoàng Thanh N và bà Nguyễn Thị L; địa chỉ: Thôn N, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông - nay là Tổ dân phố D, phường Đ, tỉnh Lâm Đồng; Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, bà Lê Thùy V và người đại diện hợp pháp cho bà là ông Huỳnh Văn T trình bày:

Trước năm 2014, do quen biết nên bà Lê Thị V1 nhận chuyển nhượng của bà Hoàng Thị H thửa đất số 80, tờ bản đồ số 56, có diện tích khoảng 100m² tại đường B thuộc tổ A, phường N, thị xã G (nay là thành phố G), tỉnh Đắk Nông, trên đất có 01 căn nhà tạm giá 270.000.000đ (*hai trăm bảy mươi triệu đồng*). Hai bên chỉ lập giấy viết tay, thỏa thuận trong hợp đồng “*Nếu căn nhà nằm trong quy hoạch giải tỏa thì bên B (tôi) sẽ được toàn quyền nhận tiền đền bù, nên tái định cư, không liên quan đến bên A (bà H)*”. Sau đó, bà V1 đã xây dựng 01 căn nhà 2 tầng, do bà H khó khăn nên bà V1 cho ở nhờ tầng trệt, còn tầng 2 bà V1 cho thuê.

Tháng 6 năm 2022, bà V1 biết phần đất và nhà này sẽ bị Nhà nước thu hồi phục vụ công trình công cộng nên giao cho bà H đi làm toàn bộ hồ sơ, giấy tờ về việc thu hồi, bồi thường, hỗ trợ tái định cư, sau đó bà H có nghĩa vụ bàn giao lại cho bà V1. Nhà và đất được bồi thường số tiền 304.867.226đ theo Quyết định số 705/QĐ-UBND ngày 06/6/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố G, ngoài ra còn được hỗ trợ 01 lô tái định cư tại phía Đông hồ trung tâm, lô CLK 18, tờ bản đồ số 04-2021 theo quyết định số 874/QĐ-UBND ngày 19/7/2022 của Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố G. Tuy nhiên, bà H chỉ thông báo cho bà V1 biết về việc bà V1 được nhận tiền bồi thường chứ không cho bà V1 biết được nhận thêm 01 lô tái định cư.

Sau khi bốc quyết định, ngày 17/8/2022 bà H đã được UBND thành phố G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 55543, thửa số CLK 18, tờ bản đồ số 04-2021, diện tích 200,4m² tại tổ D, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông. Ngày 12/10/2022, bà H chuyển nhượng thửa đất này cho ông Phạm Đức T1.

Xét thấy bà H đã vi phạm nội dung cam kết, theo thỏa thuận thì thửa đất tái định cư phải thuộc quyền sở hữu của bà V1. Vì vậy, bà V1 khởi kiện buộc bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao thửa đất số

CLK 18, tờ bản đồ số 04-2021, diện tích 200,4m² tại tổ D, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông cho bà V1.

Đối với yêu cầu phản tố của bà H về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, phía bà V1 không đồng ý vì việc mua bán đã diễn ra trên thực tế, đã giao nhận tiền nên không thể tuyên hợp đồng vô hiệu.

Quá trình giải quyết vụ án bà Hoàng Thị H trình bày:

Những năm 2014, 2015 bà H vay bà V1 số tiền 130.000.000đ, do điều kiện khó khăn không có tiền trả nợ nên bà H buộc phải viết giấy bán nhà cho bà V1 với giá 270.000.000đ. Mục đích viết giấy bán nhà là để trừ nợ, khi nào nhà nước bồi thường sẽ có một khoản tiền để trả cho bà V1, bà H vẫn ở trên đất và nhà đến khi nhà nước giải tỏa là năm 2022.

Thực chất căn nhà cấp 4 cũ nằm trên đất đã thu hồi năm 2008, đất lộ giới giao thông quốc lộ 28 cũ và đất trong phạm vi không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất và nhà đều không có giấy tờ, không đủ điều kiện mua bán theo quy định. Đối với hợp đồng mua bán nhà không có ngày tháng năm, không được thực hiện thủ tục công chứng. Năm 2022 UBND thành phố G vẫn làm các thủ tục đền bù, giải tỏa cho bà H theo quyết định 705/QĐ-UBND ngày 06/6/2022. Tại bảng tính chi tiết giá trị bồi thường hỗ trợ tái định cư đợt 4 ghi rõ đất không đủ điều kiện cấp giấy, không được bồi thường. Việc giao đất tái định cư cho bà là căn cứ tại khoản 5 Điều 28 Quyết định số 03/2021/QĐ-UBND ngày 22/01/2021 của UBND tỉnh Đ (*Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở trước ngày 01/7/2004 mà có nguồn gốc do lấn, chiếm, khi nhà nước thu hồi đất mà không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi*).

Ngày 08/11/2022, bà H có đơn phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà giữa bà H và bà V1 vô hiệu vì hợp đồng trái pháp luật, vi phạm về hình thức, đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện. Về phần hậu quả của hợp đồng bà H cho rằng đã chuyển 300.000.000đ cho bà V1 sau khi nhận tiền bồi thường nhà, đất đã được nhà nước thu hồi và nhà hiện tại cũng đã bị tháo dỡ nên không còn tài sản để trả lại. Do đó, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Phạm Đức T1: Khoảng tháng 7/2022 ông nhận chuyển nhượng thửa đất số CLK 18, tờ bản đồ số: 04-2021, tọa lạc tại tổ D, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông, diện tích khuôn viên: 200,4m² của bà Hoàng Thị H. Lúc này thửa đất trên đã được bóc thăm số thửa, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng là 2.800.000.000 đồng chưa tính thuế. Ông đã đặt cọc cho bà H số tiền 500.000.000 đồng và chuyển tiếp 524.000.000 đồng để bà H đóng thuế làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 17/8/2022, thửa đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Hoàng Thị H. Ngày 12/10/2022, hai bên ra Văn phòng công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất theo quy định của pháp luật và ông đã trả

đủ số tiền sang nhượng và tiền thuế, tổng cộng số tiền là 3.324.000.000 đồng. Ông tiếp tục đóng thuế đăng ký biến động 20.000.000 đồng, trong quá trình thực hiện thủ tục sang tên thì Toà án nhân dân thành phố Gia Nghĩa ban hành Quyết định áp dụng biện pháp ngăn chặn nên không sang tên được.

Thửa đất trên ông đã bán cho ông Trần Bảo T3 và nhận đặt cọc 1.000.000.000 đồng nhưng không thực hiện được do bị Toà án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và ông đã phải trả tiền cọc, bồi thường thêm cho ông Trần Bảo T3, tổng cộng 2.000.000.000 đồng. Nay ông yêu cầu Toà án giải quyết: Tuyên Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà Hoàng Thị H được Văn phòng C, Quyền số 04/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/10/2022. Buộc bà Hoàng Thị H phải trả lại cho ông số tiền chuyển nhượng và tiền thuế là 3.344.000.000 đồng và buộc bà V1 bồi thường cho ông số tiền 2.000.000.000 đồng.

Bà Trần Thị Thủy T2 (vợ ông Phạm Đức T1): Ngày 12/10/2022 vợ chồng bà T2 và ông T1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Hoàng Thị H, thửa số CLK18, tờ bản đồ số 04-2021, giá chuyển nhượng thực tế là 2.800.000.000đ (*hai tỷ tám trăm triệu đồng*), ngoài ra còn phải đóng các khoản thuế phí khác là 524.000.000đ, đã thanh toán đủ.

Trong quá trình đang thực hiện thủ tục đăng ký biến động từ bà H sang vợ chồng bà T2 thì được biết thửa đất đang tranh chấp và bị Toà án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “*Cấm chuyển dịch quyền về tài sản*” dẫn đến gia đình bà không thể sang tên chuyển nhượng, hậu quả bị thiệt hại số tiền khoảng 2.000.000.000đ (*hai tỷ đồng*). Hiện tại ông T1 đã rút yêu cầu độc lập, tuy nhiên việc giải quyết vụ án vẫn ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình bà, bà yêu cầu Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

Ông Trần Ngọc K (chồng bà Lê Thùy V):

Ngày 15/4/2014 bà Hoàng Thị H chuyển nhượng cho vợ chồng ông K 01 thửa đất và 01 căn nhà trên đất tại tổ A, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông với giá 270.000.000đ, thanh toán tiền thành 02 đợt: Đợt 1 trả 150.000.000đ, đợt 2 trả 120.000.000đ. Vợ ông là bà Lê Thùy V là người giao dịch đứng ra viết giấy tay chuyển nhượng với bà H, có chị Vy Thị H1 là người làm chứng.

Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông K đã sửa chữa căn nhà thành 02 tầng và mở shop kinh doanh hoa tươi tên “*Thu Hoà*” và vợ ông là người trực tiếp quản lý. Ngày 05/10/2018 vợ chồng ông không kinh doanh hoa tươi nữa nên cho chị T4 thuê toàn bộ mặt bằng (nhà 02 tầng) để kinh doanh quần áo cũ, tiền thuê nhà trả cho chị Lê Vũ Thúy H2 (*chị ruột bà V*). Đến năm 2021 bà H hỏi xin ở nhờ tầng dưới, qua trao đổi thì chị T4 đồng ý trả lại cho vợ chồng ông tầng dưới để bà H ở nhờ, không lấy tiền thuê nhà. Đến tháng 6 năm 2022 Ủy ban thành phố G có quyết định thu hồi toàn bộ nhà và đất của các hộ dân. Khi nhận chuyển nhượng đất và nhà thì bà H có nói đất đang bị quy hoạch xây quảng trường, hai bên thoả thuận khi Nhà nước đền bù giải toả thì bà H đứng ra kê khai hồ sơ và vợ chồng ông là người được nhận tiền đền bù đối với đất và tài sản trên đất, ngoài ra còn thoả thuận

vợ chồng ông được hưởng thêm lô đất tái định cư do đền bù. Hiện nay Ủy ban nhân dân thành phố G đã ban hành quyết định thu hồi lô đất tái định cư cấp cho bà H, theo thoả thuận bà H phải giao thửa đất tái định cư này cho vợ chồng ông bà nhưng việc Ủy ban thu hồi như vậy, ông bà không có ý kiến gì, vợ chồng ông thống nhất rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Đối với yêu cầu phản tố của bà H, ông không đồng ý vì không có căn cứ.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Phạm Đức T1, bà Hoàng Thị H trình bày như sau: Bà không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông T1 về việc buộc bà trả lại số tiền 3.344.000.000đ (*ba tỷ ba trăm bốn mươi bốn triệu đồng*) và ông T1 sẽ trả lại cho bà thửa đất số CLK 18 vì yêu cầu này trái pháp luật, hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số CLK 18 giữa bà và ông T1 được thực hiện tại Văn phòng công chứng, hai bên thoả thuận ông T1 tự đi làm giấy tờ sang tên. Ông T1 đã nộp thuế trước bạ, đã nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao nhận đất trên thực địa. Sau đó ông T1 đã chuyển nhượng thửa đất cho ông Trần Bảo T3 và nhận tiền đặt cọc của ông T3. Việc ông T1 chậm làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất là do ông T1 muốn chờ bán cho người khác và cũng do một phần bà V ngăn chặn việc sang tên đối với thửa đất này.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Phạm Đức T1, bà Lê Thùy V trình bày như sau: Ông T1 yêu cầu bà bồi thường 2.000.000.000đ (*hai tỷ đồng*) vì đã áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “*Cấm chuyển dịch quyền về tài sản*” đối với thửa đất số CLK18. Bà không chấp nhận yêu cầu này của ông T1, việc yêu cầu bồi thường này là không có căn cứ và không đúng quy định.

Đại diện Ban quản lý dự án và Phát triển quỹ đất thành phố G trình bày: Căn cứ quyết định số 705/QĐ-UBND ngày 06/6/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố G về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; Ban quản lý dự án và Phát triển quỹ đất thành phố G đã thực hiện xong việc chi trả tiền bồi thường giá trị đất bị thu hồi cho bà Hoàng Thị H. Căn cứ Quyết định số 383/QĐ-UBND ngày 09/4/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố G về điều chỉnh giá trị bồi thường, Ban quản lý dự án và Phát triển quỹ đất thành phố G đã thực hiện xong việc thu hồi lại chi phí bị điều chỉnh giảm một phần giá trị bồi thường của bà Hoàng Thị H, thu hồi 01 lô đất tái định cư đã phê duyệt bố trí cho hộ bà Hoàng Thị H, lý do thu hồi: Hộ bà H không đủ điều kiện bố trí tái định cư theo xác nhận của Ủy ban nhân dân phường N tại Công văn số 475/UBND-VP ngày 03/11/2023. Các tài liệu liên quan đến việc giải quyết vụ án thì Ban Q đất thành phố G đã cung cấp đầy đủ cho Tòa án, đề nghị giải quyết theo quy định.

Ngày 07/7/2023, ông Phạm Đức T1 có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập.

Ngày 23/5/2024, bà Lê Thùy V có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Bà Hoàng Thị H giữ nguyên yêu cầu phản tố, do đó tư cách tố tụng trong vụ án thay đổi bà Hoàng Thị H là nguyên đơn, bà Lê Thùy V là bị đơn.

Tại bản án số 04/2025/DS-ST ngày 01-4-2025 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa (*nay là Tòa án khu vực 6, tỉnh Lâm Đồng*) đã quyết định:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 218, Điều 227, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 223, 237, 422, 564, 565 của Bộ luật Dân sự;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thùy V về việc buộc bà Hoàng Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao thừa đất số CLK 18, tờ bản đồ số 04-2021, diện tích 200,4m² tại tổ D, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông cho bà V.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Phạm Đức T1 về việc buộc bà Hoàng Thị H phải trả lại cho ông số tiền chuyển nhượng và tiền thuê là 3.344.000.000 (*ba tỷ ba trăm bốn mươi bốn triệu*) đồng và buộc bà V bồi thường cho ông số tiền 2.000.000.000 (*hai tỷ*) đồng.

Bà Lê Thùy V và ông Phạm Đức T1 có quyền khởi kiện lại vụ án theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị H về việc tuyên hợp đồng mua bán nhà giữa bà Hoàng Thị H và bà Lê Thùy V đối với thửa đất số 80, tờ bản đồ số 56 và 01 căn nhà trên đất vô hiệu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo.

Ngày 09-4-2025, bà Hoàng Thị H kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST, ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông (*nay là Tòa án khu vực 6, tỉnh Lâm Đồng*) theo hướng sửa bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị H, tuyên bố hợp đồng mua bán nhà năm 2015 vô hiệu.

Tại phiên phúc thẩm người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thùy V đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận kháng cáo của bà Hoàng Thị H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Đức T1 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Hoàng Thị H.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng sau khi phân tích các tình tiết, phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của thực hiện trong thời hạn luật định. Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử thực hiện đúng thủ tục theo Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Hoàng Thị H. Giữ nguyên bản án Dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 01 tháng 4 tháng 2025 của TAND thành phố Gia Nghĩa (*nay là Tòa án nhân dân Khu vực 6, tỉnh Lâm Đồng*).

Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà H phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận, đối chiếu quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Hoàng Thị H đảm bảo quyền kháng cáo, hình thức, nội dung và thời hạn theo đúng quy định tại các Điều 217, 272, khoản 2 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, do đó việc thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định của pháp luật.

[2]. Xét nội dung giải quyết vụ án và yêu cầu kháng cáo của bà Hoàng Thị H; căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thu thập trong hồ sơ vụ án:

[2.1]. Về thủ tục tố tụng: Bà Hoàng Thị H yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà giữa bà Hoàng Thị H và bà Lê Thùy V đối với thửa đất số 80, tờ bản đồ số 56 và 01 căn nhà trên đất vô hiệu, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án này là *“Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”* là có căn cứ.

[2.2]. Về nội dung: Bà Hoàng Thị H kháng cáo yêu cầu sửa bản án Dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị H, tuyên bố hợp đồng mua bán nhà năm 2015 vô hiệu Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại hợp đồng mua bán nhà không có ngày, tháng năm thể hiện bà H bán cho bà V 01 căn nhà tạm được xây dựng trên thửa đất 80, tờ bản đồ 56, diện tích 90m² tại đường B thuộc tổ A, phường N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông (nay là đường B thuộc tổ A, phường B, tỉnh Lâm Đồng) với giá 270.000.000đ. Bà H thừa nhận có viết giấy bán nhà nhưng cho rằng do mượn 130.000.000đ của bà V nhưng không trả được nên mới viết giấy bán nhà thực tế là bà H không bán. Mặc dù, các bên đã ký kết hợp đồng, bà V đã nhận căn nhà cấp 4 nhưng theo Điều 160 của Luật nhà ở quy định về điều kiện của nhà ở đối tượng của giao dịch như sau:

“1. Giao dịch về mua bán, thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn bằng nhà ở thì nhà ở phải có đủ điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này;

b) Không thuộc trường hợp đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sở hữu theo quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo;

c) Đang trong thời hạn sở hữu nhà ở đối với trường hợp sở hữu nhà ở có thời hạn;

d) Không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc không thuộc trường hợp bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp ngăn chặn theo quyết định của Tòa án hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

đ) Không thuộc trường hợp đã có quyết định thu hồi đất, có thông báo giải tỏa, phá dỡ nhà ở của cơ quan có thẩm quyền; ...”

Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện, giữa bà V và bà H khi giao dịch biết rõ hiện trạng nhà, đất chưa được cấp GCNQSDĐ và quyền sở hữu tài sản vì thửa đất nằm trong diện quy hoạch, giải tỏa từ năm 2004. Theo đó, hợp đồng mua bán nhà giữa bà V và bà H đã vi phạm Điều 160 Luật nhà ở. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu của bà H là chưa phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của bà Hoàng Thị H sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của bà Hoàng Thị H, tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở giữa bà Hoàng Thị H và bà Lê Thùy V là vô hiệu.

Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Bà Hoàng Thị H không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên không xem xét.

[3]. Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là chưa phù hợp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[4]. Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

[6]. Đối với các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của bà Hoàng Thị H, sửa bản án Dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa (*nay là Tòa án khu vực 6, tỉnh Lâm Đồng*).

1.1. Chấp nhận yêu cầu của bà Hoàng Thị H về việc tuyên hợp đồng mua bán nhà giữa bà Hoàng Thị H và bà Lê Thùy V đối với thửa đất số 80, tờ bản đồ số 56 và 01 căn nhà trên đất là vô hiệu.

1.2. Về án phí dân sự:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Lê Thùy V phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào 3.000.000 đồng (*ba triệu đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0006592 ngày 02/11/2022 bà V được nhận lại số tiền 2.700.000 đồng tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông (*nay là Phòng thi hành án Dân sự khu vực 7, tỉnh Lâm Đồng*).

Trả lại cho bà Hoàng Thị H 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0006466 ngày 18/11/2022 và trả lại ông Phạm Đức T1 tạm ứng án phí là 56.972.000đ (*năm mươi sáu triệu chín trăm bảy mươi hai nghìn đồng*) theo biên lai số 0006744 ngày 17/5/2023 tại Chi cục Thi hành án

Dân sự thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông (*nay là Phòng thi hành án Dân sự khu vực 7, tỉnh Lâm Đồng*).

Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại cho bà Hoàng Thị H 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007746 ngày 09/5/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông (*nay là phòng Thi hành án Dân sự khu vực 6, tỉnh Lâm Đồng*).

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

4. Đối với các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao TP HCM;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND khu vực 6;
- Phòng THADS khu vực 6;
- Các đương sự;
- Lưu: THCTP, Tòa DS, HSVA.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Thị Hải Âu