TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 133/2025/DS-PT
Ngày 06-3-2025
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 TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Ông Nguyễn Văn Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Trong ngày 06 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 633/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 11 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 159/2024/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 16/2025/QĐ-PT ngày 17 tháng 01 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 101/2025/QĐ-PT ngày 13 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Ngô Thị Tuyền V, sinh năm 1979; địa chỉ: số D đường Đ, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Bùi Duy T, sinh năm 1978; địa chỉ: thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Khánh Hòa; địa chỉ liên hệ: G, M, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 02/6/2023), có mặt.

- *Bị đơn*:

1. Ông Nguyễn Trọng Đ, sinh năm 1995; địa chỉ: thôn A, xã M, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2. Bà Nguyễn Ngọc Á, sinh năm 1995; địa chỉ: thôn Y, xã M, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Ông Đ và bà Á cùng địa chỉ liên hệ: số G, đường tỉnh lộ 7, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; ông Đ có mặt, bà Á vắng mặt.

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

1. Ông Nguyễn Hoàng K, sinh năm 1981; địa chỉ: ấp A, xã Q, huyện T, tỉnh Long An, vắng mặt

2. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1983; địa chỉ: ấp A, xã Q, huyện T, tỉnh Long An, vắng mặt

3. Bà Nguyễn Thị Ngân D, sinh năm 1992; địa chỉ: số H, Ú, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: số A, N, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt

4. Trường Đại học Quốc gia Thành phố H; địa chỉ: phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Hải Q – Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện hợp pháp của ông Vũ Hải Q: Bà Thái Thị Tuyết D1 – Chức vụ: Phó Trưởng ban phụ trách Ban Thanh tra - Pháp chế Đại học Quốc gia Thành phố H; địa chỉ: nhà Đ - Hồ Chí Minh, khu phố F, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 402/GUQ-ĐHQG ngày 13/3/2024), vắng mặt

5. Bà Ngô Thị Linh T1, sinh năm 1973; địa chỉ: số D, Đ, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt

6. Ông Trương Thanh B, sinh năm 1971; địa chỉ: số D đường Đ, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: số B, Đ, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

Người kháng cáo: bị đơn ông Nguyễn Trọng Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 02 tháng 6 năm 2023, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Ngô Thị Tuyền V và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Bùi Duy T trình bày:

Vào ngày 24/11/2019 bà Ngô Thị Tuyền V có ký Hợp đồng mua bán nhà đất với ông Nguyễn Trọng Đ và bà Nguyễn Ngọc Á với diện tích 67,2m^2 thuộc một

phần thửa đất số 571, tờ bản đồ số 37 tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Bà V đặt cọc trước cho ông Đ và bà Á số tiền 50.000.000 đồng. Hai bên ký kết hợp đồng công chứng vào ngày 10/12/2019 bà V sẽ thanh toán phần còn lại là 350.000.000 đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng, ông Đ và bà Á có xuất trình bản vẽ và thông tin về phần đất.

Ngày 07/12/2019, bà V với ông Đ và bà Á ký tiếp tục "Văn bản thỏa thuận" xong thì bà V có giao tiền cho ông Đ và bà Á số tiền 350.000.000 đồng. Việc giao nhận tiền được lập Vi bằng vào lúc 11 giờ 30 phút ngày 07/12/2019 của Văn phòng T2 ghi nhận. Nội dung "Văn bản thỏa thuận" ông Đ và bà Á cam kết nhà đất nêu trên hoàn toàn hợp pháp, toàn bộ diện tích chuyển nhượng là thuộc quyền sở hữu, sử dụng và quyền thừa kế, không thế chấp, bão lãnh, tặng cho, cho thuê, trao đổi, kê khai làm vốn của doanh nghiệp hoặc thực hiện nghĩa vụ, không bị cơ quan có thẩm quyền xem xét, xử lý theo pháp luật.

Tuy nhiên, qua tìm hiểu bà V biết được thửa đất trên đã bị nhà nước thu hồi tại Quyết định thu hồi đất số 4653/QĐ - CT ngày 13/11/2003 của Ủy ban nhân dân tỉnh B, thuộc diện giải tỏa, thu hồi đất của dự án Xây dựng Đại học Quốc gia Thành phố H. Mặt khác, thửa đất nêu trên do ông Trần Văn M và ông Trần Huy M1 là chủ sở hữu thực sự và đã nhận tiền bồi thường và nhận hỗ trợ tái định cư. Do đó, ông Đ và bà Á không phải là chủ sở hữu thực sự. Do đó, ông Đ và bà Á không đủ điều kiện để thực hiện các quyền của người sử dụng đất nhưng vẫn tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà V và cam kết về việc nhà đất nêu trên hoàn toàn hợp pháp, toàn bộ diện tích chuyển nhượng là thuộc quyền sử dụng của ông Đ và bà Á là trái với quy định pháp luật.

Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên bố "Hợp đồng mua bán nhà đất" ngày 24/11/2019, "Văn bản thỏa thuận" ngày 07/12/2019 giữa bà Ngô Thị Tuyền V với ông Nguyễn Trọng Đ và bà Nguyễn Ngọc Á là vô hiệu;

Buộc ông Nguyễn Trọng Đ và bà Nguyễn Ngọc Á hoàn trả lại số tiền 400.000.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Trọng Đ và bà Nguyễn Ngọc Á trình bày:

Ông Nguyễn Trọng Đ và bà Nguyễn Ngọc Á mua lại căn nhà giấy tay nêu trên của ông K và bà C sau đó sửa lại tính cho thuê, nhưng lúc đó gia đình có việc gấp cần tiền nên ông Đ, bà Á đăng bán cho ai có nhu cầu sử dụng. Sau khi đăng thì bà Ngô Thị Linh T1 có liên lạc với ông Đại Đ1 xin thông tin và hình ảnh căn nhà, sau đó đi xem căn nhà và nói mua để cho bố mẹ già về ở, có mục đích sử dụng để ở chứ không có mục đích bán lại nên mới bán giá 400.000.000 đồng. Ông Đ và bà Á mua lại 160.000.000 đồng, sửa chữa lại mới điện, bồn nước, lọc nước tất cả hết 140.000.000 đồng nên khi bà T1 nói mua để bố mẹ ở thì ông Đ, bà Á mới bán. Tới ngày 24/11/2019, bà V và bà T1 tới địa chỉ số A đường số F, khu

phố H, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh để thương lượng giá và xem hợp đồng mua bán giữa ông Đ, bà Á với ông K, bà C. Sau khi xem xét thì bà V và bà T1 đồng ý thỏa thuận như trong hợp đồng đã ký ngày 24/11/2019 đặt cọc 50.000.000 đồng, đến ngày 07/12/2019 hai bên ký vi bằng và văn bản thỏa thuận. Đồng thời, ông Đ, bà Á bàn giao căn nhà cho bà V và bà V giao 350.000.000 đồng. Quá trình trên, hai bên hoàn toàn tự nguyện, ông Đ, bà Á cũng đã thông tin đầy đủ cho bà V được thể hiện rõ trên hợp đồng ngày 24/11/2019 và văn bản thỏa thuận ký ngày 07/12/2019.

Đây là giao dịch dựa trên tinh thần tự nguyện của cả hai bên, khi thực hiện giao dịch ngay từ lúc ký hợp đồng ngày 24/11/2019 thì bà Ngô Thị Tuyền V cùng với bà Ngô Thị Linh T1 đã được thông tin đầy đủ về hiện trạng căn nhà pháp lý của căn nhà, cụ thể là chỗ chú thích ghi thêm trong hợp đồng ngày 24/11/2019 có ghi rõ nội dung là nhà nằm trong quy hoạch của Đại học Quốc Gia cả hai cùng ký tên chỗ chú thích. Một lần nữa thông tin ngôi nhà được làm rõ trong văn bản thỏa thuận ký ngày 07/12/2019 tại trang số 3 của văn bản thỏa thuận, đồng thời được in đậm để tránh gây lẫn lộn với các nội dung khác. Đây là căn nhà giấy tay cả hai bên đều biết rõ. Bà V cũng đã nhận nhà từ ngày 07/12/2019 rồi có bán cho bên khác, càng chứng minh bà V đã biết rõ về thông tin của căn nhà. Khi mua nhà bà V cũng hiểu là mua bán giấy tờ tay. Mặt khác, ông Đ, bà Á cũng mua lại của người khác. Vì vậy, ông Đ, bà Á không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Thanh B trình bày:

Ông Trương Thanh B là chồng của bà Ngô Thị Tuyền V, trước yêu cầu khởi kiện của bà V, ông B thống nhất với ý kiến của bà V nên đề nghị Tòa án xem xét giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Tuyền V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Linh T1 trình bày:

Bà T1 là chị gái của bà Ngô Thị Tuyền V, ngày 26/02/2020 bà có nhận thay số tiền 100.000.000 đồng do bà Nguyễn Thị Ngân D đặt cọc mua nhà đất cho bà Ngô Thị Tuyền V. Sau khi nhận thay bà V số tiền trên thì bà T1 đã giao lại cho bà V. Trước yêu cầu khởi kiện của bà V thì đề nghị Tòa án giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Tuyền V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngân D trình bày:

Vào ngày 05/3/2020, giữa bà D với bà Ngô Thị Tuyền V có ký văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng nhà và đất với diện tích 67,2m^2 tại tổ F, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Với giá chuyển nhượng là 420.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà V mới biết phần nhà đất trên thuộc khu quy hoạch xây dựng Trường Đại học Quốc gia Thành phố H, nghiêm cấm các hình thức mua bán, sang nhượng nhà đất, tài sản trên đất và xây

dựng không phép. Bà D đã nộp đơn khởi kiện bà V ra Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An và đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật. Bản án đã quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D. Tuyên bố Văn bản thỏa thuận ký ngày 05/3/2020 giữa bà D và bà Ngô Thị Tuyền V vô hiệu. Buộc bà Ngô Thị Tuyền V phải trả lại cho bà D số tiền đã nhận là 420.000.000 đồng.

Vì vậy, quyền lợi của bà D đã được giải quyết trong bản án dân sự sơ thẩm số 65/2022/DS-ST ngày 29/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương nên hiện nay bà V kiện ông Đ và bà Á để tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà D không còn liên quan gì trong vụ án này.

Đối với căn nhà trên đất tranh chấp do trước giờ bỏ trống, không ai sử dụng nên bà D có cho người quen của bà D là anh Đào Xuân N, sinh năm 1982 ở nhờ vài ngày. Vì vậy, đề nghị Tòa án không đưa bà D và ông Đào Xuân N tham gia tố tụng trong vụ án này với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Tuyền V trong vụ án, bà D không có ý kiến gì và không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trường Đại học Quốc gia Thành phố H trình bày:

Phần đất tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị Tuyền V với ông Nguyễn Trọng Đ và bà Nguyễn Ngọc Á thuộc Quyết định thu hồi đất số 4653/QĐ - CT ngày 13/11/2003 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc thu hồi đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tại xã Đ, xã B, huyện D, tỉnh Bình Dương. Diện tích đất này nằm trong ranh quy hoạch ĐHQG - HCM theo Quyết định số 790/QĐ - TTg ngày 03/07/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 ĐHQG - HCM. Tuy nhiên, qua rà soát hồ sơ bồi thường của các hộ dân lưu trữ tại ĐHGQ - HCM thì không có hồ sơ bồi thường nào liên quan đến bà Ngô Thị Tuyền V, ông Nguyễn Trọng Đ và bà Nguyễn Ngọc Á. Hiện nay, công tác bồi thường, giải quyết mặt bằng Dự án xây dựng ĐHQG-HCM trên địa bàn tỉnh Bình Dương do Ủy ban nhân dân thành phố D làm chủ đầu tư. Do đó, việc lập hồ sơ bồi thường đất và tài sản gắn liền với đất không thuộc thẩm quyền của ĐHQG - HCM. Từ hiện trạng về quy hoạch và công tác thu hồi mặt bằng, ĐHQG - HCM không có dữ liệu và không có yêu cầu gì trong vụ án này. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng K và bà Nguyễn Thị C vắng mặt và không có ý kiến trình bày.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 159/2024/DS-ST ngày 30/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị Tuyền V đối với bị đơn ông Nguyễn Trọng Đ và bà Nguyễn Ngọc Á về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 24/11/2019 giữa ông Nguyễn Trọng Đ, bà Nguyễn Ngọc Á với bà Ngô Thị Tuyền V và bà Ngô Thị Linh T1 vô hiệu;

- Tuyên bố Văn bản thỏa thuận ngày 07/12/2019 giữa ông Nguyễn Trọng Đ, bà Nguyễn Ngọc Á với bà Ngô Thị Tuyền V vô hiệu;

- Buộc ông Nguyễn Trọng Đ, bà Nguyễn Ngọc Á phải trả lại cho bà Ngô Thị Tuyền V số tiền đã nhận là 400.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, chi phí đăng trên các phương tiện thông tin đại chúng, nghĩa vụ chậm trả và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 01/7/2024 bị ông Nguyễn Trọng Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Trọng Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bị đơn bà Nguyễn Ngọc Á, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng K, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị Ngân D, Trường Đại học Quốc gia thành phố H, bà Ngô Thị Linh T1, ông Trương Thanh B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Ngày 24/11/2019, bà Ngô Thị Tuyền V có ký Hợp đồng mua bán nhà đất với ông Nguyễn Trọng Đ và bà Nguyễn Ngọc Á với diện tích 67,2m^2 thuộc một phần thửa đất số 571, tờ bản đồ số 37 (diện tích theo đo đạc thực tế là 53.3m^2 thuộc một phần thửa 673) tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương với giá 400.000.000 đồng. Nguyên đơn đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho bị

đơn và bị đơn đã giao nhà đất cho nguyên đơn. Sau khi nhận chuyển nhượng, ngày 05/3/2020 nguyên đơn bà V đã chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị N1 Diễm phần nhà và đất trên theo Văn bản thỏa thuận ngày 05/3/2020 với giá 420.000.000 đồng. Do phần diện tích đất tranh chấp đã bị Nhà nước thu hồi và căn nhà trên đất do lấn chiếm đất và xây dựng trái phép nên bà D đã khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Văn bản thỏa thuận ký ngày 05/3/2020 giữa bà Nguyễn Thị Ngân D với bà Ngô Thị Tuyền V vô hiệu và buộc bà V trả lại cho bà D số tiền 420.000.000 đồng. Trong vụ án này, ông Đ, bà Á, bà T1, ông K, Trường Đại học quốc gia Thành phố H, ông B tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Vụ án tranh chấp giữa bà D và bà V được được giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2022/DS-ST ngày 29/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An và Bản án dân sự phúc thẩm số 79/2023/DS-PT ngày 16/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Đến tại thời điểm hiện nay, Bản án sơ thẩm và phúc thẩm nêu trên không bị kháng nghị theo thủ tục tái thẩm hoặc giám đốc thẩm nên những tình tiết đã được xác định trong bản án, là tình tiết tình không phải chứng minh theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Tại các bản án trên đều có nhận định giao dịch giữa bà V với ông Đ với bà Á và giao dịch giữa ông Đ, bà Á với ông Nguyễn Hoàng K và bà Nguyễn Thị C, các đương sự có quyền khởi kiện bằng vụ án khác. Do đó, bà V khởi kiện tranh chấp với ông Đ và bà Á, tuy đối tượng cũng là diện tích 67,2m^2 thuộc một phần thửa đất số 571, tờ bản đồ số 37 (diện tích theo đo đạc thực tế là 53.3m^2 thuộc một phần thửa 673) tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương nhưng quyền sử dụng đất trên là giao dịch giữa bà V với ông Đ, bà Á chưa được xem xét, đánh giá nên trong trường hợp này nhưng người từng tiến hành tố tụng đối với vụ án đã được giải quyết không thuộc trường hợp phải thay đổi hoặc từ chối tiến hành tố tụng theo quy định tại Điều 54 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét thấy, theo chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2022/DS-ST ngày 29/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An và Bản án dân sự phúc thẩm số 79/2023/DS-PT ngày 16/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và những tình tiết được xác định tại Bản án có căn cứ xác định thì phần nhà đất Hợp đồng mua bán nhà ngày 24/11/2019 giữa bà V với ông Đ, bà Á thuộc 02 thửa, số 1033 và 1034, tờ bản đồ số 4 và đã được thu hồi tại Quyết định số 4653/QĐ-CT ngày 13/11/2003 của UBND tỉnh B để phục vụ dự án Xây dựng Đại học Quốc Gia Thành phố H và đã được bồi thường. Như vậy, thời điểm ông Đ, bà Á chuyển nhượng nhà đất cho bà V thì ông Đ, bà Á chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông Đ, bà Á cũng không đủ điều kiện để thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 nên Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 24/11/2019 và Văn bản thỏa

thuận ngày 07/12/2019 giữa ông Nguyễn Trọng Đ, bà Nguyễn Ngọc Á với bà Ngô Thị Tuyền V bị vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết.

[5] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng: theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự 2015 về xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải có nghĩa vụ bồi thường.

Quá trình tố tụng, ông Đ, bà Á thừa nhận đã nhận của bà V số tiền là 400.000.000 đồng nên ông Đ, bà Á có nghĩa vụ trả lại bà V số tiền trên và bà V có nghĩa vụ giao trả lại cho bà Á nhà, đất đã nhận. Tuy nhiên, theo như chứng cứ có tại hồ sơ thì diện tích đất tranh chấp đã được thu hồi theo Quyết định số 4653/QĐ-CT ngày 13/11/2003 của UBND tỉnh B nên Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên buộc bà V trả lại đất cho ông N2, bà Á là phù hợp.

Về bồi thường thiệt hại khi giao dịch dân sự vô hiệu: tại thời điểm giao kết hợp đồng, nguyên đơn và bị đơn đều biết nhà và đất trên đều nằm trong quy hoạch của Trường Đại học Quốc gia Thành phố H là không đủ điều kiện để thực hiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật nhưng vẫn tiến hành giao kết hợp đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên, quá trình tố tụng nguyên đơn bà Ngô Thị Tuyền V và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Bùi Duy T xác định chỉ yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đã nhận và không yêu cầu bồi thường, xét thấy việc không yêu cầu bồi thường của nguyên đơn là tự nguyện nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[6] Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trọng Đ, bà Nguyễn Ngọc Á với bà Ngô Thị Tuyền V phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Hoàng K, bà Nguyễn Thị C với ông Nguyễn Trọng Đ và bà Nguyễn Ngọc Á theo Hợp đồng mua bán nhà đất lập ngày 15/9/2018. Quá trình tố tụng Tòa án cấp sơ thẩm đã triệu tập ông Nguyễn Trọng Đ, bà Nguyễn Ngọc Á, ông Nguyễn Hoàng K và bà Nguyễn Thị C và yêu cầu các ông, bà có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, ông K, bà C vắng mặt và không có ý kiến gì; ông Đ và bà Á không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có đơn yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết đối với giao dịch chuyển nhượng nhà đất với ông K và bà C đối với Hợp đồng mua bán nhà đất lập ngày 15/9/2018. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết đối với các giao dịch chuyển nhượng nêu trên là phù hợp theo quy định tại Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[8] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[9] Về chi phí đăng trên các phương tiện thông tin đại chúng: tại Tòa án cấp phúc thẩm là 5.000.000 đồng. Do bà V đã nộp tạm ứng và kháng cáo của ông Đ không được chấp nhận nên ông Đ phải nộp để trả lại cho bà V số tiền trên.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 148; khoản 1 Điều 308; Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơm ông Nguyễn Trọng Đ.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 159/2024/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

3. Về chi phí đăng trên các phương tiện thông tin đại chúng: Ông Nguyễn Trọng Đ phải chịu 5.000.000 đồng (năm triệu đồng). Do bà Ngô Thị Tuyền V đã nộp tạm ứng nên ông Đ phải nộp số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) để trả lại cho bà Nguyễn Thị Tuyền V1.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Trọng Đ phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0001119 ngày 03 tháng 7 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Dĩ An;
- TAND thành phố Dĩ An;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết