TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 130/2025/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 Ngô Thị Bích Diệp

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng

Ông Nguyễn Văn Tài

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quốc Nhi - 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.

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 565/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2024 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2024/DS-ST ngày 06 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 40/2024/QĐ-PT, ngày 24 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1982; địa chỉ: tổ D, ấp B, xã T, huyện D, tỉnh BD.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thanh Q, sinh năm 1985; địa chỉ: Ấp F, xã B, huyện G, tỉnh T, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 22/7/2024); có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1971; địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện D, tỉnh BD; vắng mặt.

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

3.1. Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1975; địa chỉ: ấp Đ, xã V, huyện C, tỉnh B. Chỗ ở hiện nay: Ấp B, xã T, huyện D, tỉnh BD; có mặt.

3.2. Bà Nguyễn Lệ T, sinh năm 1976; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện D, tỉnh BD; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

3.3. Bà Nguyễn Thị Cẩm T1, sinh năm 1994; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện D, tỉnh BD; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

3.4. Quỹ tín dụng nhân dân T2; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện D, tỉnh BD; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo Đơn khởi kiện ngày 15/5/2023, Đơn sửa đổi yêu cầu khởi kiện ngày 01/4/2024, nguyên đơn trình bày: Ngày 09/10/2017 bà Nguyễn Ngọc H với ông Nguyễn Văn M có thỏa thuận để chuyển nhượng phần đất chiều ngang 50m, chiều dài hết đất (khoảng trên 20m) thuộc một phần thửa đất số 76, tờ bản đồ số 24 tại ấp B, xã T, huyện D, tỉnh BD. Nguồn gốc thửa đất số 76 của cha, mẹ của ông M chuyển nhượng cho ông M. Bà H và ông M có lập "Giấy đặt cọc v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ghi ngày 09/10/2017, viết tại nhà ông M, người viết là bà T1 (con gái của ông M), khi viết có mặt bà H, ông M, bà T1. Sau khi bà T1 viết xong có đọc lại cho mọi người cùng nghe, cùng ký tên, lăn tay xác nhận. Các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 625.000.000 đồng, bà H đã thanh toán hết số tiền cho ông M, việc thanh toán làm nhiều lần, cụ thể như sau: Ngày 09/10/2017, bà H thanh toán tiền đặt cọc cho ông M là 100.000.000 đồng; ngày 07/01/2018, bà H thanh toán tiền đặt cọc cho ông M 50.000.000 đồng; ngày 08/02/2018, bà H thanh toán tiền đặt cọc cho ông M 400.000.000 đồng; ngày 24/4/2021, bà H thanh toán tiền đặt cọc cho ông M là 75.000.000 đồng. Ngày 09/10/2017, khi bà H và ông M ký kết hợp đồng đặt cọc cũng như sau này khi bà H giao tiền đặt cọc cho ông M thì chỉ có ông M là ký tên tại hợp đồng đặt cọc, ký tên nhận tiền cọc, vợ ông M là bà T không ký tên tại Giấy đặt cọc, không ký tên nhận tiền cọc.

Bà H và ông M thỏa thuận miệng, bà H là người lo các thủ tục để tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 09/10/2017, ông M có đưa cho bà H bản gốc của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H thực hiện các thủ tục pháp lý để tách thửa. Đến khoảng năm 2020, ông M làm đơn cớ mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lấy lại từ bà H bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2019, bà H cùng với ông M đã liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D để thực hiện thủ tục đo đạc thửa đất, lên thổ cư của thửa đất diện tích 300m^2 nhằm tách thửa đất số 76 nhưng sau đó ông M không chịu

ký thủ tục để lên thổ cư nên bà H không thể chuyển mục đích sử dụng đất của diện tích đất đã thỏa thuận chuyển nhượng.

Theo bà H, lý do đến nay giữa bà H và ông M vẫn chưa thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do quy định của Nhà nước không cho tách thửa đối với thửa đất số 76 tờ bản đồ số 24 tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương. Đồng thời hiện nay giá đất lên nên ông M không muốn chuyển nhượng đất cho bà H. Từ năm 2017 đến nay, ông M và gia đình vẫn là người quản lý, sử dụng diện tích đất 1.119,2m^2 trên đất ông M có trồng cỏ để nuôi bò.

Theo kết quả đo đạc tại Mảnh trích lục địa chính số 1071-2023 ngày 07/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D thì phần đất tranh chấp giữa bà H và ông M theo Giấy đặt cọc ngày 09/10/2017 là phần đất có diện tích 1.119,2m^2 thuộc một phần thửa đất số 76 tờ bản đồ số 24 tại xã T, huyện D. Bà H yêu cầu ông M và bà T phải tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng. Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà T.

Tại phần tranh luận, bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện độc lập của bà T và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bà H yêu cầu ông M và bà T phải tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.119,2m^2 thuộc một phần của thửa đất số 76 tờ bản đồ số 24 tại xã T, huyện D.

Bà H đồng ý về kết quả đo đạc tại Mảnh trích lục địa chính số 1071-2023 ngày 07/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D và đồng ý với kết quả định giá ngày 17/01/2024 của Hội đồng định giá có giá trị là 1.902.640.000 đồng.

Chứng cứ nguyên đơn cung cấp: Đơn khởi kiện ngày 15/5/2023; Đơn sửa đổi yêu cầu khởi kiện ngày 01/4/2024 của bà Nguyễn Ngọc H; Bản sao căn cước công dân; Xác nhận thông tin về cư trú; bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bản photo hợp đồng đặt cọc ngày 09/10/2017; đơn yêu cầu Toà án hỗ trợ gửi tài liệu, chứng cứ; đơn yêu cầu không hoà giải theo Luật Hoà giải Đối thoại tại Toà án; hợp đồng ủy quyền ngày 22/7/2024.

Quá trình trình tiến hành tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông M trình bày: Ngày 09/10/2017 ông M với bà H có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có chiều ngang 50m, chiều dài hết đất (khoảng trên 20m) thuộc một phần của thửa đất số 76, tờ bản đồ số 24 tại ấp B, xã T, huyện D, tỉnh BD. Thửa đất trên có nguồn gốc do ông M nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị L là mẹ ruột của ông M. Ông M được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H0173/QĐ-UB ngày 15/5/2006, giá chuyển nhượng 625.000.000 đồng (sáu trăm hai mươi lăm triệu đồng). Bà H đã giao đủ tiền, ông M đã nhận tiền đủ làm nhiều lần nhưng không nhớ rõ chỉ nhớ ngày 09/10/2017 nhận số tiền 100.000.000 đồng

(một trăm triệu đồng) và lần cuối nhận hơn 70.000.000 đồng. Bà H sẽ đứng ra làm các thủ tục giấy tờ, tuy nhiên, bà H muốn phân phần đất ông M và bà H thỏa thuận chuyển nhượng với nhau làm nhiều thửa, làm nhiều lô đất khác nhau nên bà H đã lấy bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M để đi làm các thủ tục pháp lý. Từ ngày 10/10/2017, bà H giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đến năm 2021 ông M lấy lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong thời gian bà H giữ sổ đất nhưng không làm được bản vẽ để công chứng, ông M nhiều lần yêu cầu bà H trả lại nhưng bà H không trả cho ông M bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì vậy năm 2021 ông M có làm đơn cớ mất bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi chưa được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cán bộ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D kêu ông M lên gặp ông C là Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D. Ông C kêu vợ chồng bà H lên gặp rồi đưa lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M ngay tại trụ sở Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D.

Hiện nay thửa đất số 76 chưa được đăng ký biến động quyền sử dụng đất. Từ năm 2017 đến nay, ông M và gia đình vẫn quản lý, sử dụng đất. Hiện nay ông M đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước đây ông M có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Quỹ tín dụng nhân dân T2 để vay tiền nhưng hiện nay đã tất toán khoản vay.

Hiện nay, bà H khởi kiện yêu cầu ông M tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy đặt cọc ngày 09/10/2017 đối với diện tích đất 1.119,2m^2 theo kết quả đo đạc tại Mảnh trích lục địa chính số 1071-2023 ngày 07/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D thì ông M không đồng ý vì diện tích đất không đủ điều kiện để tách thửa. Ông M đồng ý với yêu cầu khởi kiện độc lập của bà T về việc yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng ngày 09/10/2017.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông M trình bày: Ông M tự nguyện trả lại cho bà H số tiền đặt cọc đã nhận 625.000.000 đồng, đối với việc ông M chuyển nhượng đất cho bà H thì bà T không biết, số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông M đã nhận từ bà H, ông M đã tiêu xài cá nhân hết.

Ông M đồng ý về kết quả đo đạc tại Mảnh trích lục địa chính số 1071-2023 ngày 07/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D, đồng ý với kết quả định giá ngày 17/01/2024 của Hội đồng định giá.

Chứng cứ bị đơn cung cấp: Bản photo căn cước công dân; bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bản photo Hợp đồng tín dụng số 0101/2023-HĐTD ngày 13/4/2023 giữa Quỹ tín dụng nhân dân T2 với ông Nguyễn Văn M và bà

Nguyễn Lệ T; bản photo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0101/2023/HĐ-TC ngày 13/4/2023 giữa Quỹ tín dụng nhân dân T2 với ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Lệ T; bản photo Biên bản định giá tài sản thế chấp; bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bản photo phiếu nhập tài sản ngày 13/4/2023; bản photo Giấy đặt cọc ngày 09/10/2017; bản sao giấy chứng nhận kết hôn; Bản photo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 321-2019 ngày 27/6/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D.

Tại Đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 25/8/2023, quá trình tiến hành tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà T có ý kiến:

Bà T và ông M là vợ chồng, chung sống với nhau từ năm 1993, đến năm 2001 thì đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương. Bà T và ông M có 01 con chung tên Nguyễn Thị Cẩm T1, sinh năm 1994.

Trong thời kỳ hôn nhân, bà T và ông M có tạo dựng được một tài sản chung là phần đất 1.805m^2 thuộc thửa đất số 76 tờ bản đồ số 24 tại ấp B, xã T, huyện D và được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0173/QĐ-UB ngày 15/5/2006 cho ông Nguyễn Văn M. Thửa đất trên có nguồn gốc ông M nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị L (đã chết), vì vậy diện tích 1.805m^2 là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa bà T và ông M.

Ngày 18/8/2023, khi Tòa án nhân dân huyện D thực hiện xem xét, thẩm định và tiến hành đo đạc diện tích 1.805m^2 thuộc thửa đất số 76 tờ bản đồ số 24 thì bà T mới được biết nội dung sự việc ông M chuyển nhượng đất cho bà H và biết bà H khởi kiện ông M tại Tòa án, bà H yêu cầu ông M phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy đặt cọc ngày 09/10/2017 đối với phần đất có chiều ngang 50m, chiều dài hết đất thuộc một phần của thửa đất số 76, tờ bản đồ số 24.

Do làm công nhân, sáng đi sớm đến tối muộn mới về nhà nên bà T hoàn toàn không biết sự việc vào ngày 09/10/2017 ông M và bà H thỏa thuận chuyển nhượng đất. Bà T cũng không biết được ông M đã sử dụng số tiền bà H đặt cọc nhằm vào mục đích gì. Việc ông M tự ý chuyển nhượng cho bà H một phần của thửa đất 76, tờ bản đồ số 24 tại ấp B, xã T, huyện D là xâm phạm đến quyền và lợi ích của bà T.

Bà T yêu cầu Tòa án tuyên bố Giấy đặt cọc lập ngày 09/10/2017 giữa ông M với bà H là vô hiệu. Tại phiên tòa, bà T đồng ý cùng liên đới với ông M trả lại số tiền mà ông M có nghĩa vụ phải thanh toán lại cho bà H.

Quá trình tiến hành tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ông B trình bày: Ông B là chồng của bà H. Ông B biết bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông M và đồng ý. Số tiền bà H đưa cho ông

M là tài sản chung của vợ chồng. Ông B thống nhất như yêu cầu của bà H, nếu Tòa án buộc ông M có nghĩa vụ thanh toán lại tiền cho bà H thì Ông B đồng ý để bà H đứng ra nhận tiền.

Quá trình tiến hành tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T1 trình bày: Bà T1 có mối quan hệ là con gái của ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Lệ T và có quen biết với bà H. Khoảng 19 giờ tối ngày 09/10/2017, khi bà T1 mới đi làm về thì bà H đến nhà có kêu bà T1 ký tên thì bà T1 có hỏi ông M và bà H ký để làm gì thì ông M kêu cứ ký đi. Do tin tưởng nên bà T1 đã ký tên mà không đọc lại nội dung, sau này bà T1 mới biết là bà T1 đã ký tên vào giấy đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Ngọc H. Bà T1 hoàn toàn không biết giữa bà H với ông M có thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà T1 không biết số tiền bà H với ông M thỏa thuận đặt cọc là bao nhiêu, cũng không nhận số tiền nào.

Quá trình tiến hành tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Quỹ tín dụng nhân dân T2 trình bày: Ngày 13/4/2023, ông M và bà T có vay vốn tại Quỹ tín dụng nhân dân T2 với số tiền 60.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 0101/2023-HĐTD ngày 13/4/2023. Thời hạn vay là 01 năm từ ngày 13/4/2023 đến ngày 14/4/2024.

Lúc thời điểm vay vốn là tài sản thế chấp không có tranh chấp và đã được Ủy ban nhân dân xã T xác nhận, như vậy Quỹ tín dụng nhân dân T2 đã cho vay đúng theo quy định. Vì lý do công việc nên Quỹ tín dụng nhân dân T2 không tham gia trong toàn bộ quá trình tố tụng giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 100/DS-ST ngày 06/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc H đối với bị đơn ông Nguyễn Văn M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Lệ T về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 1.119,2m^2 thuộc một phần thửa đất số 76, tờ bản đồ số 24 tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Lệ T về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu đối với "Giấy đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 09/10/2017 giữa ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Ngọc H.

2.1. Tuyên bố "Giấy đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 09/10/2017 giữa ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Ngọc H về việc chuyển

nhượng phần đất qua đo đạc có diện tích 1.119,2m^2 thuộc một phần thửa đất số 76, tờ bản đồ số 24 tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương là vô hiệu.

2.2. Buộc ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Lệ T có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà Nguyễn Ngọc H số tiền 1.263.820.000 đồng (một tỷ hai trăm sáu mươi ba triệu tám trăm hai mươi nghìn đồng).

Ngoài ra bản án dân sự sơ thẩm về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Về thủ tục tố tụng, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dụng vụ án, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xử có căn cứ nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Quỹ tín dụng nhân dân T2, bà Nguyễn Thị Cẩm T1, bà Nguyễn Lệ T có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt và ông Nguyễn Văn M vắng mặt, phiên tòa được mở lần thứ 2 nên căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Nguyên đơn bà H khởi kiện yêu cầu ông M và bà T phải tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng diện tích đất 1.119,2m^2 (thuộc một phần thửa đất số 76 tờ bản đồ số 24) tại xã T, huyện D theo "Giấy đặt cọc v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ghi ngày 09/10/2017 đã ký giữa bà H với ông M. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T có yêu cầu khởi kiện độc lập, yêu cầu tuyên bố "Giấy đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 09/10/2017 giữa ông M với bà H vô hiệu.

[3] Nguyên đơn bà H và bị đơn ông M đều thừa nhận: Ngày 09/10/2017, giữa ông M với bà H có thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chiều ngang 50m, chiều dài hết đất (khoảng trên 20m) thuộc một phần thửa đất số 76, tờ bản đồ số 24 tại ấp B, xã T, huyện D, tỉnh BD, với giá 625.000.000

đồng. Theo Mảnh trích lục địa chính số 1071-2023 ngày 07/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D có diện tích 1.119,2m^2.

Xét thấy thửa đất số 76, tờ bản đồ số 24 tại xã T, huyện D, ông M được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 145928, số vào sổ H0173/QĐ-UB ngày 15/5/2006, cấp trong thời kỳ hôn nhân giữa ông M và bà T theo quy định tại Điều 27 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000; Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 nên đây là tài sản chung của ông M và bà T, ông M và bà T có các quyền được quy định tại các Điều 166, 167, 188 của Luật Đất đai. Ngày 09/10/2017, giữa ông M và bà H chuyển nhượng diện tích đất 1.119,2m^2 nhưng bà T không biết, không có sự đồng ý của bà T là xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà T. Mặt khác, dù bà H đã giao đủ số tiền 625.000.000 đồng cho ông M nhưng không có căn cứ xác định bà T có nhận tiền nên bà T không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng, bà H chưa nhận đất, từ năm 2017 đến nay ông M và bà H chưa ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, gia đình ông M và bà T vẫn là người đang quản lý, sử dụng đất đồng thời tại Công văn số 377/CNVPĐKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 07/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D xác định vào bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện D thì thửa đất số 76, tờ bản đồ số 24 thuộc quy hoạch đất ở nông thôn (ONT) + đất trồng cây lâu năm (CLN) nên việc tách thửa đối với diện tích đất 1.119,2m^2 thuộc một phần của thửa đất số 76, tờ bản đồ số 24 không đủ điều kiện tách thửa theo quy định tại Điều 3 của Quyết định số 12/2023/QĐ-UB ngày 15/5/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc quy định điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương. Căn cứ bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 huyện D thì thửa đất số 76, tờ bản đồ số 24 tại xã T, huyện D phù hợp đất trồng cây lâu năm. Căn cứ theo Điều 3 Quyết định số 38/2014/ ngày 22/10/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc quy định diện tích tối thiểu đối với đất ở được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Bình Dương; Mục 4 Chỉ thị số 09/CT-UBND ngày 28/3/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc tách thửa đối với loại đất không phải là đất ở trên địa bàn tỉnh Bình Dương thì tại thời điểm ngày 09/10/2017 được phép tách thửa. Như vậy, mặc dù tại thời điểm ngày 09/10/2017, diện tích đất 1.119,2m^2 được phép tách thửa nhưng tới thời điểm hiện nay giữa nguyên đơn và bị đơn chưa hoàn thành hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và diện tích đất nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng vi phạm quy định tại Điều 3 của Quyết định số 12/2023/QĐ-UB ngày 15/5/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc quy định điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương. Do đó, hiện nay cả nguyên đơn và bị đơn đều không thể thực hiện được hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.119,2m^2 theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự. Vì vậy, giao dịch dân sự giữa bà H và ông M lập ngày 09/10/2017 là vô hiệu theo quy định tại Điều 117, 123 của Bộ luật Dân sự. Hợp đồng vô hiệu thì phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự: "*1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch dân sự được xác lập. 2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả*.". Ông M thừa nhận đã nhận đủ số tiền 625.000.000 đồng của bà H, do đó ông M có nghĩa vụ phải trả lại cho bà H. Bà T tự nguyện cùng ông M liên đới trả số tiền 625.000.000 đồng cho bà H. Vì vậy cần buộc ông M và bà T có nghĩa vụ liên đới trả số tiền 625.000.000 đồng cho bà H. Cũng theo quy định tại khoản 4 Điều 131 của Bộ luật Dân sự thì *"Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường*". Xét thấy, tại thời điểm bà H và ông M ký hợp đồng đặt cọc ngày 09/10/2017, cả bà H và ông M đều biết thửa đất số 76, tờ bản đồ số 24 tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương là tài sản chung của vợ chồng ông M và bà T nhưng cả hai đều nhất trí ký kết hợp đồng đặt cọc. Đồng thời từ năm 2017 đến đến nay, ông M và bà H chưa ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Do đó, lỗi của ông M và bà H dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu ngang nhau. Theo kết quả định giá tại Biên bản định giá tài sản ngày 17/01/2024 của Hội đồng định giá thể hiện diện tích đất 1.119,2m^2 có giá trị 1.902.640.000 đồng. Giá trị thiệt hại được xác định là 1.227.640.000 đồng (giá trị đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm 1.902.640.000 đồng – giá trị đất khi nhận chuyển nhượng 625.000.000 đồng = 1.227.640.000 đồng). Do ông M và bà H mỗi bên có lỗi 50% nên ông M có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bà H là ½ của số tiền 1.227.640.000 đồng, tức là 638.820.000 đồng. Tổng số tiền ông M và bà T có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà H là 1.263.820.000 đồng (số tiền ông M nhận 625.000.000 đồng + số tiền ông M phải bồi thường 638.820.000 đồng = 1.263.820.000 đồng).

Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xử có căn cứ nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, cần giữ nguyên án sơ thẩm.

[4] Ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148 và khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc H.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 100/DS-ST ngày 06/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Ngọc H phải nộp số tiền 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng theo biên lai thu số 0000382 ngày 07/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu luật pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện D;
- TAND huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

Ngô Thị Bích Diệp