

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 234/2025/DS-PT
Ngày 15-4-2025
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: Ông Lê Hoàng Vương.

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết;
Bà Trần Thị Thanh Trúc.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Hùng Cường - 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 các ngày 11 và 15 tháng 4 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 726/2024/TLPT-DS ngày 11/12/2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 333/2024/DS-ST ngày 11/10/2024 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 106/2025/QĐ-PT ngày 11 tháng 02 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 162/2025/QĐ-PT ngày 11 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Đoàn Văn Đ, sinh năm 1959; địa chỉ: số A L, khu phố D, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: số A T, khu phố B, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt ngày 11/4/2025, vắng mặt khi tuyên án.

- *Bị đơn:* ông Phạm Minh H, sinh năm 1991 và bà Lê Thị T, sinh năm 1990; địa chỉ: số G đường số I, tổ F, khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: nhà không số, tổ A, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

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

1. Ông Trần Văn H1, sinh năm 1972 và bà Phạm Thị Thu H2, sinh năm 1973; địa chỉ: số F đường số A, khu dân cư A, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

2. Ông Lê Quang H3, sinh năm 1985 và bà Dương Thị Thanh L, sinh năm 1990; địa chỉ: thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Quảng Trị; địa chỉ liên hệ: nhà không số, tổ A, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương; ông H3 vắng mặt, bà L có mặt ngày 11/4/2025, vắng mặt khi tuyên án.

3. Bà Dương Thị Ánh N, sinh năm 1991; địa chỉ: số F, khu phố C, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: nhà không số, tổ A, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

4. Ông Trần Công C, sinh năm 1980; địa chỉ: số E đường N, khu dân cư M, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

5. Văn phòng C1; địa chỉ: số D Quốc lộ A, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người làm chứng*: bà Đoàn Thị N1, sinh năm 1968; địa chỉ: số F, khu phố C, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: nhà không số, tổ A, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

- *Nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ trình bày*:

Ngày 22/11/2022, ông Đoàn Văn Đ nhận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất của ông Phạm Minh H và bà Lê Thị T, theo đó: hai bên ký kết “Hợp đồng bán, chuyển nhượng nhà, đất” với diện tích 63m² (không tiến hành đo đạc thực tế), không thể hiện loại đất chuyển nhượng, thực tế đất là loại đất gò thì chuyển nhượng loại đất đó, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 và các tài sản khác thuộc một phần thửa đất số 3074, tờ bản đồ 9 (3DH.2) tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương, giá chuyển nhượng 1.430.000.000 đồng, không thỏa thuận làm thủ tục tách thửa để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì hai bên chỉ mua bán giấy tay với nhau.

Thực hiện thỏa thuận, ông Đ đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho ông H và bà T; nhưng ông H và bà T chưa giao nhà và đất cho ông Đ vì có xin ở thêm mấy tháng để sắp xếp. Sau đó, ông Đ đến yêu cầu ông H và bà T bàn giao nhà và đất thì được biết ông H và bà T không còn sinh sống tại địa chỉ nhà và đất chuyển nhượng.

Nguồn gốc quyền sử dụng đất mà ông Đ nhận chuyển nhượng: bà Phạm Thị Thu H2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CS16186 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 30/7/2019, cập nhật biến động cho bà H2 ngày 09/12/2020, diện tích 123,1m² thửa đất số 3074, tờ bản đồ 9(3DH.2). Ngày 25/5/2021, bà H2 và ông Trần Văn H1 (chồng bà H2) chuyển

nhường một phần quyền sử dụng đất cho ông Phạm Minh H và bà Lê Thị T. Sau đó, ông H và bà T chuyển nhượng lại cho ông Đ như trình bày ở trên.

Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, ông Đ được biết vào ngày **07/8/2023**, ông H và bà T chuyển nhượng phần đất mà đã chuyển nhượng cho ông Đ cho ông Trần Công C. Ngày 21/10/2023, ông C chuyển nhượng lại cho ông Lê Quang H3 và bà Dương Thị Thanh L. Ngoài ra, bà Phạm Thị Thu H2 còn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với bà Dương Thị Ánh N được Văn phòng C1 công chứng ngày 13/9/2022 và bà Dương Thị Ánh N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, bà N ký Bản cam kết chuyển nhượng cho ông Phạm Minh H ngày 19/12/2022 đối với phần đất mà ông Đ nhận chuyển nhượng.

Nay, ông Đ khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc một phần thửa đất số 3074 tờ bản đồ số 9 tại tổ A, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương, diện tích 59,4m² (theo diện tích đo đạc thực tế) được ký ngày 22/11/2022 giữa ông Đ với ông H và bà T là hợp pháp.

- Công nhận quyền quản lý, sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Đ đối với một phần thửa đất số 3074 tờ bản đồ số 9 tại tổ A, khu phố T, thành phố Đ, tỉnh Dĩ An, tỉnh Bình Dương, diện tích 59,4m² (diện tích đo đạc thực tế).

- Tuyên Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất ngày 07/8/2023 giữa ông H và bà T với ông C bị vô hiệu.

- Tuyên Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất ngày 21/10/2023 giữa ông C với ông H3 và bà L bị vô hiệu.

- Buộc ông H3 và bà L giao trả lại cho ông Đ diện tích đất 59,4m² và căn nhà gắn liền trên đất thuộc một phần thửa đất số 3074 tờ bản đồ số 9 tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

- Tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với phần diện tích 59,4m² giữa bà N với bà H2 được Văn phòng C1 công chứng ngày 13/9/2022 bị vô hiệu.

- Tuyên bố bản cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 19/12/2022 giữa bà N với ông H bị vô hiệu.

Trường hợp, Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông Đ nhận chuyển nhượng của ông H và bà T là hợp pháp mà tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì ông Đ yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu và bồi thiệt hại theo quy định của pháp luật.

Đối với diện tích 0,9m² (ký hiệu A) và diện tích 3,6m² (ký hiệu B) của Mảnh trích lục địa chính ngày 19/4/2024 thì ông Đ không yêu cầu giải quyết.

- *Bị đơn ông Phạm Minh H và bà Lê Thị T:* trong quá trình tố tụng để giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành thủ tục cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng và các tài liệu, chứng cứ theo quy định pháp luật để báo cho ông Phạm Minh H và bà Lê

Thị T biết và thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình nhưng ông H và bà T vẫn vắng mặt không có lý do.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H1 và bà Phạm Thị Thu H2 trình bày:

Ngày 25/5/2021, ông H1 và bà H2 có ký bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất với ông H và bà T, theo đó: hai bên thỏa thuận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất có diện tích khoảng 63m² thuộc một phần quyền sử dụng đất thuộc thửa số 3074, tờ bản đồ số 9 (3DH.2) tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CS16186 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 30/7/2019 cho bà H2, giá chuyển nhượng 1.430.000.000 đồng. Ông H và bà T đã giao đủ số tiền và đã nhận nhà và đất; hai bên chỉ thỏa thuận mua bán bằng giấy tay, còn giấy chứng nhận vẫn đứng tên của bà H2.

Ngày 29/10/2021, ông H1 và bà H2 chuyển nhượng phần đất còn lại thuộc thửa đất trên cho bà Đoàn Thị N1, giá chuyển nhượng 1.800.000.000 đồng thông qua hình thức lập giấy ủy quyền, theo đó bà N1 được toàn quyền quyết định liên quan đến thửa đất. Bà N1 đã thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng, ông H1 và bà H2 bàn giao đất cho bà N1. Sau đó, bà N1 ký chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho bà Dương Thị Ánh N (là con gái của bà N1) và bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi chuyển nhượng cho bà N1, ông H1 và bà H2 có cho bà N1 biết một phần diện tích đất khoảng 63m² đã chuyển nhượng cho ông H và bà T. Sau này, bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với tổng diện tích 123,1m² thì phải ký hợp thức hóa việc mua bán trước đây giữa ông H1 và bà H2 với ông H và bà T. Sau khi bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà N đã thực hiện đúng như những gì các bên cam kết với nhau. Cụ thể, bà N ký bản cam kết chuyển nhượng đúng phần đất mà vợ ông H1 và bà H2 chuyển nhượng cho ông H và bà T, đồng thời thực tế bà N cũng chỉ quản lý, sử dụng một phần quyền sử dụng đất mà bà N nhận chuyển nhượng trên tổng số diện tích đất được cấp theo giấy chứng nhận.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của ông Đ thì ông H1 và bà H2 không đồng ý.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Ánh N trình bày:

Ngày 29/10/2021, bà N1 là mẹ của bà N, có nhận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất của bà H2 có diện tích 60,1m² thuộc một phần quyền sử dụng đất trong tổng diện tích 123,1m² thuộc thửa đất số 3074, tờ bản đồ số 9 (3DH.2) tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS16186 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 30/7/2019 cho bà H2 với giá chuyển nhượng 1.800.000.000 đồng. Giữa bà N1 và bà H2 không lập hợp đồng chuyển nhượng mà lập Hợp đồng ủy quyền ngày 29/10/2021 được Văn phòng C1 công chứng. Bà N1 đã thanh toán hết số tiền chuyển nhượng cho bà H2 và đã nhận quyền sử dụng đất.

Khi nhận chuyển nhượng, bà H2 có nói là một phần quyền sử dụng đất diện tích khoảng 63m² còn lại của giấy chứng nhận là của ông H và bà T đã nhận chuyển nhượng của bà H2. Do bà N1 không có nhu cầu sử dụng nên bà N1 cho bà N quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng từ bà H2. Ngày 13/9/2022, bà N1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N; bà N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên toàn bộ diện tích 123,1m² theo sổ vào sổ cấp GCN CS21430 ngày 07/10/2022. Trong tổng diện tích bà được cấp thì phần diện tích đất của bà là 60,1m² và bà xây dựng nhà ở ổn định cho đến nay, diện tích đất còn lại là của ông H và bà T. Ông H và bà T thống nhất để bà N đứng tên trên giấy chứng nhận. Để hợp thức hóa việc mua bán giữa ông H, bà T với bà H2, ông H1 thì bà N có lập bản cam kết chuyển nhượng cho ông H và bà T đúng với phần đất mà ông H nhận chuyển nhượng của bà H2 trước đây, còn thực tế giữa bà với ông H và bà T không có giao dịch chuyển nhượng gì. Hiện phần đất của ai thì người đó sử dụng, có xây dựng nhà ở và ranh giới thực tế sử dụng rõ ràng nên bà không có ý kiến. Đối với vụ án, bà N yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Công C trình bày:

Ngày 07/8/2023, ông C với ông H và bà T có ký bản cam kết về việc mua nhà gắn liền với đất, theo đó hai bên thỏa thuận ông C nhận chuyển nhượng phần diện tích khoảng 62,363m² và căn nhà trên đất thuộc một phần quyền sử dụng đất thửa đất số 3074, tờ bản đồ số 9 tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CS21430 ngày 07/10/2022 cấp cho bà Dương Thị Ánh N. Cùng ngày, các bên ra văn phòng thừa phát lại để lập vi bằng về việc nhận đủ số tiền chuyển nhượng, sau đó ông H và bà T giao đất và nhà cho ông C. Do không có nhu cầu sử dụng nên ngày 21/10/2023, ông chuyển nhượng cho vợ chồng ông H3 và bà L. Vợ chồng ông H3 và bà L đã giao hết tiền chuyển nhượng và ông giao đất và nhà cho vợ chồng ông H3 và bà L. Việc mua bán giữa ông H và bà T với ông Đ thì ông hoàn toàn không biết, và ông cũng không biết ông Đ là ai.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của ông Đ thì ông không đồng ý. Đối với giao dịch chuyển nhượng giữa ông với ông H, bà T và giữa ông với vợ chồng ông H3 và bà L thì ông không có tranh chấp, không có yêu cầu giải quyết.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang H3 và bà Dương Thị Thanh L trình bày:

Ông H3 và bà L là vợ chồng. Ngày 21/10/2023, ông H3 và bà L nhận chuyển nhượng của ông C một phần quyền sử dụng đất diện tích 62,363m² (không có đo đạc thực tế) và căn nhà thuộc một phần quyền sử dụng đất tổng diện tích 123,1m² thuộc thửa đất số 3074, tờ bản đồ số 9 tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CS21430 ngày 07/10/2022 cho bà N, giá chuyển nhượng 1.430.000.000 đồng. Ông H3 và bà L giao hết tiền chuyển nhượng và ông C giao đất và nhà cho ông, bà quản lý sử dụng và sinh sống cho đến nay. Quá trình sinh sống ông, bà

không đầu tư xây dựng thêm tài sản nào khác. Còn giao dịch của ông Đ như thế nào thì ông, bà không biết.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của ông Đ thì ông không đồng ý. Đối với giao dịch chuyển nhượng giữa vợ chồng ông, bà với ông C thì không có tranh chấp, không có yêu cầu giải quyết.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng CI trình bày:* đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- *Người làm chứng bà Đoàn Thị N1 trình bày:* thống nhất toàn bộ phần trình bày của bà N, không bổ sung ý kiến nào khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 333/2024/DS-ST ngày 11 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Đoàn Văn Đ về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phạm Minh H và bà Lê Thị T.

Tuyên bố “Hợp đồng bán, chuyển nhượng nhà, đất” ngày 22/11/2022 giữa ông Đoàn Văn Đ với ông Phạm Minh H và bà Lê Thị Trang B vô hiệu.

Buộc ông Phạm Minh H và bà Lê Thị T phải trả lại cho ông Đoàn Văn Đ số tiền 1.430.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm ba mươi triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 16/10/2024 nguyên đơn ông Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được 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: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án là đúng quy định pháp luật; bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo, 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] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: đơn kháng cáo của ông Đ nộp trong thời hạn, có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Bị đơn ông H và bà T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H1, bà H2, ông H3, bà N và ông C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không lý do, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên 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.

[3] Tại cấp sơ thẩm, Tòa án đã tiến hành thủ tục cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng và các tài liệu, chứng cứ theo quy định pháp luật để báo cho bị đơn ông H và bà T biết và thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình nhưng ông H và bà T vẫn vắng mặt không có lý do, không trình bày ý kiến cũng như cung cấp tài liệu, chứng cứ.

[4] Tài liệu, chứng cứ tại hồ sơ thể hiện: “Hợp đồng bán, chuyển nhượng nhà, đất” ngày 22/11/2022 (bút lục số 19) được giao kết giữa nguyên đơn và bị đơn nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà thuộc một phần thửa đất số 3074, tờ bản đồ số 9, tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Tại thời điểm giao kết, bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên; thửa đất này thuộc quyền sử dụng của bà N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 773733 sổ cấp GCN CS21430 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/10/2022 (bút lục số 65). Đồng thời, tại Công văn số 3771/CNVPĐKĐĐ-LT ngày 30/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D (bút lục số 233) thì thửa đất số 3074, tờ bản đồ số 9 theo GCN CS21430 của bà N thì chưa có thông tin đăng ký biến động nào.

[5] Như vậy, tại thời điểm bị đơn ký hợp đồng chuyển nhượng với nguyên đơn thì bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đồng thời, tính đến ngày 30/8/2024 thì Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D cũng xác định bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 3074, tờ bản đồ số 9 theo GCN CS21430 của bà N thì chưa có thông tin đăng ký biến động nào. Do đó, việc bị đơn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn là vi phạm quy định tại Điều 168 Luật Đất đai năm 2013. Mặt khác, việc xác lập giữa các bên bằng hình thức viết tay, không có công chứng, chứng thực là không đúng quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Do đó, “Hợp đồng bán, chuyển nhượng nhà, đất” ngày 22/11/2022 được giao kết giữa nguyên đơn và bị đơn bị vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu, không công nhận hợp đồng và không công nhận quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 59,4m² và căn nhà gắn liền với đất cho nguyên đơn là có căn cứ.

[6] Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận, nên đối với các yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn không trực tiếp ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn; Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết trong cùng vụ án là đúng luật định.

[7] Lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông C cho rằng bị đơn ông H và bà T có chuyển nhượng thửa đất trên cho ông C. Xét thấy, tại Công văn số 4813/VPCQCSĐT ngày 13/9/2024 của Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an tỉnh B (bút lục số 263) thể hiện không đủ căn cứ để khởi tố vụ án hình sự đối với hành vi cùng một thửa đất nhưng chuyển nhượng cho ông Đ và ông C của bị đơn ông H và bà T; cho nên, Tòa án cấp sơ thẩm tiếp tục giải quyết vụ án dân sự là đúng luật định.

[8] Về giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự: do hợp đồng bị vô hiệu, hai bên phải trao trả cho nhau những gì đã nhận và lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu là của cả hai bên vì các bên giao kết nhưng không đảm bảo hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng. Vì vậy, mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ nghĩa vụ bồi thường thiệt hại. Bị đơn phải trả số tiền 1.430.000.000 đồng cho nguyên đơn.

Tại Biên bản định giá ngày 30/5/2024 (bút lục 182-183) xác định tổng trị giá tài sản là 1.158.348.800 đồng, trong khi đó, giá chuyển nhượng nguyên đơn thanh toán cho bị đơn là 1.430.000.000 đồng, như vậy thiệt hại thực tế không xảy ra nên không có căn cứ để bồi thường theo quy định tại Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[9] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp và chi phí trích lục hồ sơ: nguyên đơn chịu 3.671.184 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp.

[10] Về chi phí đăng thông báo tại Tòa án cấp sơ thẩm: nguyên đơn chịu 6.581.674 đồng, được khấu trừ vào tiền nguyên đơn đi đăng báo.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: nguyên đơn là người cao tuổi và có đơn yêu cầu miễn án phí; do đó, nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[12] Do nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên kháng cáo không được chấp nhận.

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

[14] Về chi phí đăng thông báo tại Tòa án cấp phúc thẩm: nguyên đơn chịu 1.765.818 đồng, đã thực hiện xong.

[15] Về án phí dân sự phúc thẩm: nguyên đơn là người cao tuổi và có đơn yêu cầu miễn án phí; do đó, nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; Điều 296; khoản 1 Điều 308; Điều 313 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 333/2024/DS-ST ngày 11 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.
3. Về án phí dân sự phúc thẩm: nguyên đơn không phải chịu.
4. Về chi phí đăng thông báo tại Tòa án cấp phúc thẩm: nguyên đơn chịu 1.765.818 đồng, đã thực hiện xong.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể 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**

Lê Hoàng Vương