

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 79/2023/DS-PT

Ngày 16-3-2023

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 TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tài;

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng;

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Ông Phan Văn Lợi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 và 16 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 246/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2022 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 65/2022/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 288/2022/QĐ-PT ngày 05 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ngân D, sinh năm 1992; địa chỉ: 5A7C2, đường L, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà D: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1986; thường trú: xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An; địa chỉ liên hệ: số 361C, đường X, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 30/12/2020), có mặt.

- Bị đơn: Bà Ngô Thị Tuyền V, sinh năm 1979; địa chỉ: số 44/2G đường Đ, Phường N, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

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

1. Bà Ngô Thị Linh T, sinh năm 1973; địa chỉ: số 441/3A đường Đ, Phường N, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Trọng Đ, sinh năm 1995; địa chỉ: số 01/10 đường số 6, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Ngọc A, sinh năm 1995; địa chỉ: số 01/10 đường số 6, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

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

5. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1983; địa chỉ: ấp 1, xã Q, huyện T, tỉnh Long An, vắng mặt.

6. Đại học H; địa chỉ: phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp. Ông Mai Thanh B, chức vụ Phó giám đốc, Ban quản lý dự án xây dựng Đại học H, là đại diện theo ủy quyền (văn bản quyền ngày 14/01/2022), vắng mặt.

7. Ông Trương Thanh B, sinh năm 1971, địa chỉ: số 27/46/19, đường Đ, Phường N, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

8. Ông Tạ Quốc D1, sinh năm 1977; địa chỉ: số 89, đường Út Trà Ôn, khu phố 6, phường Phước Long B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1976; địa chỉ: số 89, đường U, khu phố 6, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

2. Văn phòng Thừa phát lại Q, địa chỉ: số 789A, đường T, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Ngô Thị Tuyền V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngân D trình bày:* Vào ngày 05/3/2020, giữa bà Nguyễn Thị Ngân D và bà Ngô Thị Tuyền V có ký văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng nhà và đất diện tích 67,2m² (kết cấu nhà cấp 4, tường gạch, mái tôn) thuộc một phần thửa đất số 571, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại địa chỉ: tổ 6, ấp Tân Hòa, D, Bình Dương, với giá chuyển nhượng là 420.000.000 đồng (bốn trăm hai mươi triệu đồng). Để đảm bảo cho việc thực hiện việc chuyển nhượng, giữa bà D và bà V có thỏa thuận đặt cọc trước, theo đó vào ngày 26/02/2020, bà D đã đặt cọc cho bà Ngô Thị Tuyền V với số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), do bà V vắng nhà nên nhờ chị gái của mình là bà Ngô Thị Linh T nhận thay. Sau đó, theo thỏa thuận thì hai bên tiến hành ký kết văn bản thỏa thuận ngày 05/3/2020 và cũng ngày này bà D đã thanh toán tiếp cho bà V số tiền còn lại là 320.000.000 đồng (ba trăm hai mươi triệu đồng), việc giao nhận tiền được hai bên lập vi bằng có sự chứng kiến của Thừa phát lại Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh,

(Vi bằng số 436/2020/VB-TPLQ8 ngày 05/3/2020). Theo văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng nhà, đất lập ngày 05/3/2020, bà V cam kết “Nhà đất nêu trên hoàn toàn là hợp pháp, toàn bộ diện tích chuyển nhượng là thuộc quyền sử dụng của bên A, không bị tranh chấp về quyền sở hữu, sử dụng và quyền thừa kế, không thế chấp, bảo 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. Trường hợp trong thời gian bên B chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên bị quy hoạch, giải tỏa thì bên B sẽ được nhận tiền đền bù (tương ứng với phần diện tích đất và nhà mà bên B đã nhận chuyển nhượng của bên A), bên A có nghĩa vụ tạo điều kiện cho bên B nhận tiền đền bù mà không đòi hỏi điều kiện gì”.

Trước lời cam kết của bà V nên bà D đã yên tâm nhận chuyển nhượng diện tích nhà đất nêu trên. Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng thì bà D mới thấy cơ quan Nhà nước có cấm biến “Khu đất thuộc quy hoạch xây dựng Đại học H, nghiêm cấm các hình thức mua bán, sang nhượng nhà đất, tài sản trên đất và xây dựng không phép”, bà D đã chủ động liên hệ cơ quan chức năng và tìm hiểu thêm một số nguồn thông tin đối với căn nhà bà V bán cho bà D thì được biết thêm thông tin căn nhà trên là do lấn chiếm đất và xây dựng trái phép, đồng thời nằm trong diện quy hoạch thuộc quỹ đất của Trường Đại học H, Nhà nước đã tiến hành thu hồi, bồi thường trước đó cho người sử dụng đất và người này cũng đã nhận tiền bồi thường và đi nơi khác sinh sống. Sau khi mọi việc đã rõ được thông tin, bà D đã chủ động liên hệ bà V yêu cầu trả lại số tiền 420.000.000 đồng, tuy nhiên, bà V không đồng ý. Nay, bà Nguyễn Thị Ngân D yêu cầu Toà án giải quyết các vấn đề sau:

Tuyên bố Văn bản thỏa thuận ký ngày 05/3/2020 giữa bà Nguyễn Thị Ngân D và bà Ngô Thị Tuyền V vô hiệu do bị lừa dối.

Buộc bà Ngô Thị Tuyền V phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngân D tổng số tiền 420.000.000 đồng (bốn trăm hai mươi triệu đồng).

- *Bị đơn bà Ngô Thị Tuyền V trình bày:* Vào ngày 07/12/2019, bà V có nhận chuyển nhượng lô đất theo sơ đồ của Công ty TNHH một thành viên Linh Thịnh Hưng vẽ ngày 24/11/2019, diện tích 67,2m² thuộc một phần thửa 571, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại khu phố Tân Hòa, phường Đông Hòa, thành phố D, tỉnh Bình Dương từ ông Nguyễn Trọng Đ và bà Nguyễn Ngọc A với giá 400.000.000 đồng. Hai bên có thực hiện việc chuyển nhượng và giao tiền tại Văn phòng Thừa phát lại Q, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời điểm nhận chuyển nhượng từ ông Đ, bà A thì phía ông Đ có xuất trình cho bà V xem bản vẽ nêu trên nên bà V đã mua và vẫn biết phần đất trên nằm trong khu quy hoạch của Đại học H. Tuy nhiên, bà cũng không biết nhà này do ai xây dựng và xây dựng từ năm nào. Bà nhận chuyển nhượng từ ông Đ và bà A nên chỉ biết ông Đ và bà A ngoài ra không biết ai đã từng sử dụng nhà và đất này. Sau khi mua nhà đất trên thì biến cố gia đình xảy ra không có tiền để trang trải nên bà đăng tin trên trang “Chợ Tốt” để bán và có khách mua tìm đến là bà Nguyễn Thị Ngân D. Bà và bà D thống nhất mua, bán với giá 420.000.000 đồng và phía bà D yêu cầu cung cấp toàn bộ giấy tờ liên quan

đến nhà đất trên cho bà D xem. Bà V đã mang cho bà D xem Vi bằng ngày 07/12/2019 giữa bà V với bà A, ông Đ. Bản vẽ do ông Đ cung cấp và một hợp đồng phô tô việc mua bán giữa ông Đ, bà A mua đất này từ bà C và ông Khai. Sau khi xem các giấy tờ bà D hoàn toàn biết được việc nhà, đất trên nằm trong khu quy hoạch Đại học Quốc gia nhưng vẫn đồng ý mua. Khi thống nhất mua thì bà D đã đến đặt cọc tại nhà cha mẹ bà V tại số 441/3A đường Đ do lúc này bà đang đi làm nên chị gái bà là Ngô Thị Linh T đã nhận tiền cọc và sau đó đã đưa lại cho bà với số tiền: 100.000.000 đồng. Đến ngày 05/3/2020 thì bà và bà D đến Văn phòng Thừa phát lại Q, Thành phố Hồ Chí Minh lập vi bằng và giao nhận hết số tiền. Tổng cộng bà V đã nhận tiền chuyển nhượng từ bà D là 420.000.000 đồng. Nhưng việc mua bán do có cò đất tới nên sau khi bán xong bà đã cho tiền cò là 20.000.000 đồng. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì trước khi nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Ngân D đã biết được nhà đất trên nằm trong khu quy hoạch Đại học Quốc gia nhưng vẫn đồng ý mua nên bà không có lỗi.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Linh T trình bày:* Bà là chị gái của bà Ngô Thị Tuyên V, vào ngày 26/02/2020 bà có nhận thay số tiền 100.000.000 đồng tiền do bà Nguyễn Thị Ngân D đặt cọc mua nhà đất cho bà Ngô Thị Tuyên V. Sau khi nhận thay bà V số tiền trên thì đã giao lại cho bà V. Đối với tranh chấp giữa bà V và bà D, bà T không có ý kiến gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Thanh B trình bày:* Ông là chồng của bà Ngô Thị Tuyên V, ông thống nhất với lời trình bày của bà Ngô Thị Tuyên V và không có ý kiến gì thêm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tạ Quốc D1 trình bày:* Ông là chồng của bà Nguyễn Thị Ngân D, ông thống nhất với lời trình bày của bà D và không trình bày gì thêm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đại học H người đại diện hợp pháp là ông Mai Thanh Bình:* Không có ý kiến gì về việc giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trọng Đ, bà Nguyễn Ngọc A, ông Nguyễn Hoàng K và bà Nguyễn Thị C: đã được Tòa án cấp sơ thẩm tổng đạt thông báo thụ lý và các tài liệu chứng cứ kèm theo đơn khởi kiện do nguyên đơn cung cấp và yêu cầu ông Nguyễn Trọng Đ, bà Nguyễn Ngọc A, ông Nguyễn Hoàng K và bà Nguyễn Thị C có ý kiến đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng ông Đ, bà A, ông K và bà C không tham gia tố tụng, không có ý kiến, không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người làm chứng:

- Văn phòng Thừa phát lại Q, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày: Đối với Vi bằng số 436/2020/VB_TPLQ8 ngày 05/3/2020 và Vi bằng số: 4692/2019 VB – TPLQ8 ngày 07/12/2019 do Thừa phát lại Bạch Quốc Định thuộc Văn phòng Thừa phát lại Q lập. Đối với Vi bằng số 436/2020/ VB – TPLQ8 ngày 05/3/2020

Thừa phát lại Bạch Quốc Định đã trực tiếp chứng kiến bà Nguyễn Thị Ngân D giao và bà Ngô Thị Tuyền V nhận số tiền: 320.000.000 đồng, thực hiện việc lập Vi bằng “ghi nhận sự kiện, hành vi giao nhận tiền” giữa hai bên và có ký tên vào Vi bằng. Thừa phát lại Bạch Quốc Định đã giải thích cho bà Nguyễn Thị Ngân D và bà Ngô Thị Tuyền V nghe về giá trị pháp lý của Vi bằng và sự khác nhau giữa Vi bằng và văn bản công chứng, văn bản chứng thực. Bà D và bà V đã tự nguyện, ký tên và điểm chỉ vào Vi bằng.

Đối với Vi bằng số: 4692/2019/ VB – TPLQ8 ngày 07/12/2019 Thừa phát lại Bạch Quốc Định đã trực tiếp chứng kiến bà Ngô Thị Tuyền V giao và ông Nguyễn Trọng Đ, bà Nguyễn Ngọc A nhận số tiền: 350.000.000 đồng, thực hiện việc lập Vi bằng “ghi nhận sự kiện, hành vi giao nhận tiền” giữa hai bên và có ký tên vào Vi bằng; Thừa phát lại Bạch Quốc Định đã giải thích cho bà Ngô Thị Tuyền V và ông Nguyễn Trọng Đ, bà Nguyễn Ngọc A nghe về giá trị pháp lý của Vi bằng và sự khác nhau giữa Vi bằng và văn bản công chứng văn bản chứng thực. Bà V, ông Đ và bà A đã tự nguyện, ký tên và điểm chỉ vào Vi bằng. Việc Thừa phát lại Bạch Quốc Định thuộc Văn phòng Thừa phát lại Q lập 02 Vi bằng nêu trên đã tuân thủ đầy đủ trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật hiện hành tại thời điểm lập Vi bằng, cũng như đảm bảo ghi nhận trung thực, khách quan sự kiện, hành vi nêu trong mỗi Vi bằng. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Bà Nguyễn Thị M trình bày: Bà M là chị dâu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngân D. Qua môi giới thì bà D đã gặp bà V để thỏa thuận về giá cả mua bán. Thời điểm mua thì hai chị em bà không tìm hiểu kỹ về pháp lý của nhà đất, do tiền ít nên hai chị em bà chấp nhận mua ngôi nhà đó để em bà có chỗ ở tạm, sau này nếu Nhà nước có tiến hành thu hồi, giải tỏa thì sẽ được bồi thường phần nào vì với số tiền đó bà D không thể mua được đất có sổ. Khi chấp nhận mua thì môi giới đã dẫn hai chị em bà đến nhà bố đẻ của bà V để giao cọc, do bà V không có ở nhà nên bà T (là chị gái của bà V) đứng ra làm giấy nhận cọc từ bà D. Đến ngày 05/3/2020 thì bà D và bà V ra Văn phòng Thừa phát lại để chứng nhận việc giao tiền; ngày này bà cũng đi cùng với bà D đến Văn phòng Thừa phát lại Q. Tại Văn phòng Thừa phát lại Q thì bà V có cho bà và bà D xem giấy tờ mua đất của bà V với bà A, ông Đ và bản vẽ thể hiện rõ số tờ, số thửa cụ thể của nhà đất (trên bản vẽ có thể hiện thông tin khu đất nằm trong quy hoạch Đại học quốc gia). Thời điểm mua thì vẫn biết là đất nhà nằm trong quy hoạch nhưng do nghĩ rằng đến khi Nhà nước giải tỏa thì sẽ được bồi thường một khoản tiền theo giá Nhà nước nên vẫn chấp nhận mua (vì trong văn bản thỏa thuận mua bán cam kết tại Văn phòng Thừa phát lại, chị Vân cam kết rõ phần nhà và đất chuyển nhượng cho bà D hoàn toàn hợp pháp, không có tranh chấp, nếu sau này Nhà nước có giải tỏa đền bù Diễm hoàn toàn được nhận phần này ...), vì vậy hai chị em hoàn toàn an tâm và chấp nhận.

Sau khi bà D giao đủ tiền cho bà V thì bà T (là chị gái bà V) dẫn hai chị em bà đến nhà đất đã mua để bà T giao chìa khóa nhà cho bà D. Sau khi nhận nhà thì hai chị em bà đi hỏi hàng xóm ở đô thị mới phát hiện ra là đất này đã được bồi thường, chủ cũ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã nhận tiền bồi

thường không còn quản lý phần đất này và họ đã chuyển đi nơi khác sinh sống từ lâu, người bán nhà trước đó đã lấn chiếm và xây dựng trái phép nhà trên khu đất này để bán nên nếu bà D tiếp tục quản lý và sử dụng nhà đất trên thì sẽ không thuộc trường hợp được Nhà nước bồi thường nên bà D cũng không đến ở và cũng không nhận căn nhà nữa mà liên hệ với bà V để đòi lại tiền.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 65/2022/DS-ST ngày 29/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngân D với bị đơn bà Ngô Thị Tuyền V về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Tuyên bố Văn bản thỏa thuận ký 05/3/2020 giữa bà Nguyễn Thị Ngân D và bà Ngô Thị Tuyền V vô hiệu.

- Buộc bà Ngô Thị Tuyền V phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngân D số tiền đã nhận là 420.000.000 đồng (bốn trăm hai mươi triệu đồng).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12 tháng 8 năm 2022, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên 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 ý kiến:

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: Phần đất các bên chuyển nhượng cho nhau thuộc đất quy hoạch xây dựng Trường Đại học H nên các bên không có quyền giao dịch chuyển nhượng, việc bà V nhận chuyển nhượng từ người khác rồi chuyển nhượng lại cho bà D là trái pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử tuyên vô hiệu giao dịch giữa các bên và buộc bà V trả lại tiền là có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ 2 không có lý do. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vụ án theo quy định.

[2] Nội dung vụ án:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngân D khởi kiện bà Ngô Thị Tuyền V yêu cầu tuyên vô hiệu “Văn bản thỏa thuận” ký ngày 05/3/2020 giữa bà Nguyễn Thị Ngân D và bà Ngô Thị Tuyền V do bị lừa dối. Buộc bà V trả lại cho bà D 420.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng nhà và đất.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì khi chuyển nhượng nhà và đất, bị đơn đã thông báo cho nguyên đơn biết về tình trạng pháp lý nhà đất mà nguyên đơn vẫn nhận chuyển nhượng. Bị đơn không có lỗi.

Tài liệu, chứng cứ thể hiện ngày 05/3/2020, tại số nhà 373, Quốc lộ 13, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, bà Ngô Thị Tuyền V với bà Nguyễn Thị Ngân D lập “Văn bản thỏa thuận”, có nội dung bên A bà Ngô Thị Tuyền V chuyển nhượng cho bên B bà Nguyễn Thị Ngân D nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ: Nhà không số, tổ 6, ấp Tân Hòa, D, Bình Dương, thuộc một phần thửa đất số 571, tờ bản đồ số 37, diện tích nhà đất 67,2m². Văn bản thỏa thuận lập giấy tay, có nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất, kèm với văn bản thỏa thuận có bản vẽ vị trí thửa đất. Tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 quy định “*Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này*” Vì vậy, thỏa thuận ngày 05/3/2020 giữa bà V và bà D đã vi phạm quy định của pháp luật về hình thức của hợp đồng.

Đồng thời tại Công văn số 58/UBND-TNMT ngày 13/01/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố D xác định phần nhà, đất nguyên đơn và bị đơn đang tranh chấp thuộc một phần của hai thửa số 1033 và 1034, tờ bản đồ số 4 (khu phố Tân Hòa, phường Đông Hòa) và tại Quyết định số 4653 ngày 13/11/2003 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương xác định thửa đất số 1033, tờ bản đồ số 4, thuộc quyền sử dụng đất của hộ ông Trần Văn Mừng và thửa số 1054 tờ bản đồ số 4, thuộc quyền sử dụng đất hộ ông Trần Huy Mất, cả hai hộ đều thuộc diện thu hồi đất để phục vụ dự án xây dựng Đại học Quốc Gia - Thành phố Hồ Chí Minh và đã được bồi thường.

Như vậy, giữa bà D và bà V thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 571, tờ bản đồ số 37, ấp Tân Hòa, thửa đất này là không có thật vì phần đất các bên tranh chấp thuộc một phần thửa số 1033 và 1034, tờ bản đồ số 4, khu phố Tân Hòa, phường Đông Hòa, thành phố D mới đúng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 27/4/2022, bị đơn bà Ngô Thị Tuyền V thừa nhận phần nhà đất trên bà V nhận chuyển nhượng lại từ ông Nguyễn Trọng Đ và bà Nguyễn Ngọc A vào ngày 07/12/2019 cũng bằng hình thức giấy viết tay không qua công chứng, chứng thực, thời điểm bà V nhận chuyển nhượng từ ông Đ, bà A thì bà V cũng biết phần đất trên nằm trong khu quy hoạch Đại học Quốc gia - Thành phố Hồ Chí Minh, trên đất có nhà cấp 4 nhưng bà V cũng không biết nhà này do ai xây dựng và xây dựng vào năm nào. Tại khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013 quy định “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có giấy*

chứng nhận”. Như vậy, thời điểm bà V chuyển nhượng nhà đất cho bà D thì bà V chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà V 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, do phần đất bà V chuyển nhượng lại cho bà D đã được Nhà nước thu hồi để thực hiện dự án xây dựng Đại học Quốc gia - Thành phố Hồ Chí Minh. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Ngô Thị Tuyền V và bà Nguyễn Thị Ngân D ngày 05/3/2020 bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được, do đó các bên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự.

Từ các chứng cứ do nguyên đơn và bị đơn cung cấp thấy rằng: Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị Tuyền V và bà Nguyễn Thị Ngân D phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Trọng Đ, bà Nguyễn Ngọc A với bà Ngô Thị Tuyền V ngày 07/12/2019. Bà V cũng cung cấp cho Tòa án hợp đồng mua bán đất (bản phô tô) thể hiện ông Nguyễn Trọng Đ, bà Nguyễn Ngọc A nhận chuyển nhượng nhà đất trên từ ông Nguyễn Hoàng K và bà Nguyễn Thị C hợp đồng được lập ngày 15/9/2018. Quá trình tố tụng Tòa án cấp sơ thẩm đã triệu tập ông Nguyễn Trọng Đ, bà Nguyễn Ngọc A, ông Nguyễn Hoàng K và bà Nguyễn Thị C, yêu cầu ông K, bà C, ông Đ, bà A có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng ông K, bà C, ông Đ, bà A không tham gia tố tụng. Tại cấp phúc thẩm những người này cũng vắng mặt.

Đối với giao dịch chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Trọng Đ, bà Nguyễn Ngọc A với bà Ngô Thị Tuyền V ngày 07/12/2019. Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm bà V không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết đối với giao dịch này. Vì vậy, căn cứ khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết đối với các giao dịch giữa ông Nguyễn Trọng Đ, bà Nguyễn Ngọc A với bà Ngô Thị Tuyền V là đúng. Bà V có quyền khởi kiện tại một vụ án khác.

Với tài liệu, chứng cứ tại hồ sơ Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Tại cấp phúc thẩm, người kháng cáo không có tài liệu chứng cứ gì khác làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[2] Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

[3] Án phí phúc thẩm: Kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 48, khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Ngô Thị Tuyền V
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2022/DS-ST ngày 29/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí phúc thẩm: Người kháng cáo bà Ngô Thị Tuyền V phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu tiền số 0004144 ngày 12/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố D;
- TAND thành phố D;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính, Tư pháp;
- Lưu: HS, Tòa Dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Văn Tài