

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 493/2023/DS-PT

Ngày: 08/12/2023

“V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền,
hợp đồng thỏa thuận mua bán suất nền
tái định cư, công nhận QSDĐ và chấm
dứt hành vi xây dựng trái phép ”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hải

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Bình

Bà Hà Thị Phương Thanh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Kim Trang là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và 08 tháng 12 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 373/TLPT-DS ngày 11 tháng 10 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng thỏa thuận mua bán suất nền tái định cư, công nhận quyền sử dụng đất, chấm dứt hành vi xây dựng trái phép*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 104/2023/DS-ST ngày 03/8/2023 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng có kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 448/2023/QĐ-PT ngày 19 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

- Ông Phạm Văn T, sinh năm 1981; địa chỉ: Số B, khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

- Bà Trương Trúc T1, sinh năm 1985; địa chỉ: Số B, khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn: Ông Trần Chấn H, sinh năm 1971; địa chỉ: Số C, Z, khu đô thị M, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 22/6/2021); có mặt.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thu Q, sinh năm 1981; địa chỉ: Số B, khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ; có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Văn phòng C; địa chỉ: Số G, khu dân cư H, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ; có đơn xin vắng mặt.

- Quỹ đầu tư phát triển thành phố C; địa chỉ: Số B, L, KDC H, quận C, TP .; vắng mặt.

- Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất quận C; địa chỉ: Số A, đường M, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ; có yêu cầu vắng mặt.

- Ông Nguyễn Trung H1, sinh năm 1990; địa chỉ: Số E N, KP1, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang; chỗ ở hiện nay: Số E, Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang; có mặt.

- Bà Trần Thị Diễm N, sinh năm 1982; địa chỉ: Số C, hẻm A, H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ; chỗ ở hiện nay: Số B, T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ; vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Phạm Văn T, bà Trương Trúc T2. Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu Q. Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung H1.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Cái Răng.

NỘI DUNG VỤ KIẾN

Nguyên đơn trình bày: Hộ ông Phạm Văn T, bà Trương Trúc T2 có nhà và đất bị giải tỏa trắng để thực hiện dự án khu đô thị mới và khu công nghệ thông tin tập trung tại phường H, quận C nên ông T và bà T2 được xét mua 01 nền tái định cư theo Quyết định 4393/QĐ-UBND ngày 24.10.2017 của Ủy ban nhân dân quận C kèm bảng danh sách xét tái định cư.

Vào ngày 26/3/2018 nguyên đơn và bị đơn có lập hợp đồng ủy quyền không có thù lao được công chứng tại Văn phòng C số công chứng 1345 quyền số IV/2018/TP/CC/HĐGD

Ngày 08/5/2020 bà Q đã nhận biên bản giao nền tái định cư ngoài thực địa cụ thể như sau: Vị trí: đường số 9 (LG: 4m-9m) khu đô thị mới và khu công nghệ thông tin tập trung tại phường H, quận C, thành phố Cần Thơ. Lô nền: LK10-40, diện tích: $4,5m \times 16,0m = 72,0m^2$. Bà Q không thông báo cho nguyên đơn được biết đã nhận biên bản giao nền tái định cư cho đến khi nguyên đơn tìm hiểu mới phát hiện.

Theo Quyết định thì nguyên đơn được xét duyệt mua nền diện tích $60m^2$ nhưng ban Q1 đất C đã xét duyệt cho mua nền có diện tích $72m^2$. Trong quá trình thực hiện hợp đồng ủy quyền bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ của người được ủy quyền là không thông báo cho người ủy quyền biết về công việc ủy quyền. Do đó nguyên đơn đã thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền với bị

đơn. Bị đơn đã ủy quyền cho người thứ ba mà không thông báo cho nguyên đơn.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 26/3/2018 giữa ông Phạm Văn T và bà Trương Trúc T2 với bà Nguyễn Thị Thu Q được công chứng tại Văn phòng C số công chứng 1345, quyển số IV/2018/TP/CC/HĐGD.

- Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 26/3/2018 giữa ông Phạm Văn T và bà Trương T3 với và Nguyễn Thị Thu Q được công chứng tại Văn phòng C số công chứng 1355, quyển số IV/2018/TP-SCC/HĐGD

- Hủy hợp đồng ủy quyền lại cho người thứ 3 giữa bà Nguyễn Thị Thu Q với ông Nguyễn Trung H1 được công chứng ngày 04/5/2019 tại Văn phòng C số công chứng 2176, quyển số IV/2018/TP-SCC/HĐGD.

- Buộc bà Nguyễn Thị Thu Q và ông Nguyễn Trung H1 trả lại bản chính biên bản giao nền tái định cư ngoài thực địa số lô nền LK10-40, đường số I, có diện tích $4,5m \times 16m = 72m^2$ tại khu đô thị mới và khu công nghệ thông tin tập trung tại phường H, quận C, thành phố Cần Thơ

- Hủy hợp đồng tay V/v thỏa thuận mua bán suất nền tái định cư được lập ngày 26/3/2018 giữa ông Phạm Văn T và bà Trương Trúc T2 với bà Nguyễn Thị Thu Q. Đồng ý trả lại tiền đã nhận từ bà Q, chứng cứ bà Q đưa ra bao nhiêu tiền sẽ trả bấy nhiêu, không trả lãi.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu Q có đơn phản tố trình bày:

Bị đơn thống nhất có ký hợp đồng ủy quyền với nguyên đơn như đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày. Thực chất hợp đồng ủy quyền nêu trên là hợp đồng chuyển nhượng mua suất nền tái định cư. Ngày 26/3/2018 hai bên giao kết là hợp đồng ủy quyền và hợp đồng thỏa thuận mua suất nền tái định cư với giá 520.000.000 đồng và bị đơn đã giao đủ số tiền cho nguyên đơn. Trong hợp đồng thỏa thuận nếu suất nền tái định cư giảm thì người mua tự chịu, nếu tăng thì bị đơn chỉ có thực hiện nghĩa vụ tài chính với cơ quan nhà nước.

Do chờ đợi sáu tháng mà bị đơn chưa nhận được suất nền tái định cư và biên bản giao nền thực địa đến ngày 27/8/2018 bà Q đã sang lại suất nền tái định này cho bà Trần Thị Diễm N bằng hình thức văn bản thỏa thuận v/v mua bán suất nền tái định cư, có lập hợp đồng ủy quyền ngày 27.8.2018, số công chứng 4154, quyển số XI/2018/TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng C.

Đến ngày 04/5/2019 bà N tiếp tục sang lại suất nền tái định cư cho ông Nguyễn Trung H1. Bà N và ông H1 có lập văn bản thỏa thuận mua bán suất nền tái định cư, bà Q hủy hợp đồng ủy quyền số 4154 với bà N. Bà Q lập hợp đồng ủy quyền cho ông H1, ngày 04/5/2019, số công chứng 2176 và 2177, công chứng tại văn phòng C.

Ngày 08/5/2020 ông H1 được nhận nền suất tái định cư ngoài thực địa lô LK10-40, diện tích $72m^2$, hiện tại nền đã nhận và ông H1 là người quản lý sử dụng lô nền. Bà Q không có giữ bất cứ giấy tờ gì liên quan đến lô nền tái định

cư này. Việc ký kết các hợp đồng nêu trên là tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc và hợp pháp không trái với nội dung được ủy quyền. Do đó, bị đơn không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn có yêu cầu phản tố: Buộc nguyên đơn tiếp tục thực hiện hai Hợp đồng ủy quyền số 1355, và ủy quyền số 1345 được công chứng tại văn phòng C. Buộc nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng V/v thỏa thuận mua bán nền tái định cư, diện tích: 72,0m² tại địa chỉ trên. Đối với yêu cầu hủy văn bản V/v thỏa thuận mua bán nền tái định cư thì bị đơn có ý kiến nếu hủy thì nguyên đơn phải bồi thường giá trị lô nền gấp đôi theo giá thị trường tại thời điểm xét xử chứ không phải số tiền mua bán trước đây mà ông T, bà T2 đã nhận từ bà Q.

Ông Nguyễn Trung H1 trình bày ý kiến và yêu cầu độc lập: Ngày 04/5/2019 ông H1 có thỏa thuận với bà Trần Thị Diễm N mua suất nền trên với giá 1.3 tỷ đồng đã giao tiền cho bà N. Nhưng hợp đồng ủy quyền của bà Q cho bà N thì bà N không được ủy quyền lại cho người thứ 3. Nên để hợp thức hóa việc mua bán thì bà Q mới làm hợp đồng ủy quyền cho ông H1 hợp đồng ủy quyền ngày 04.5.2019, số công chứng 2176 và 2177 công chứng tại văn phòng C. Ông H1 đã nhận bóc thăm và nhận nền ngoài thực địa đối với lô nền LK10-40, đường số I, diện tích: 72,0m² tại địa chỉ trên. Khi nhận nền ông H1 trực tiếp quản lý sử dụng có xây hàng rào B40 với giá 50 triệu đồng, nhưng ông T và bà T2 đã tháo dỡ và chuẩn bị xây nhà, ông H1 đã ngăn chặn. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn, ông H1 có yêu cầu độc lập với nguyên đơn như sau:

Yêu cầu công nhận quyền sở hữu, quản lý sử dụng lô nền cho ông Nguyễn Trung H1. Đồng thời ngăn chặn mọi hành vi xây dựng trái phép của ông Phạm Văn T, bà Trương Trúc T2.

Yêu cầu công nhận hợp đồng ủy quyền của ông Phạm Văn T, bà Trương Trúc T2 cho bà Nguyễn Thị Thu Q cũng như công nhận hợp đồng ủy quyền từ bà Nguyễn Thị Thu Q với ông Nguyễn Trung H1.

Nếu ông Phạm Văn T và bà Trương Trúc T2 muốn nhận lại nền thì phải trả cho ông H1 giá trị nền gấp đôi theo giá thị trường tại thời điểm hiện tại và trả lại tiền hàng rào cho ông Nguyễn Trung H1 số tiền 50.000.000 đồng.

Hiện tại nền đang tranh chấp ông H1 đang quản lý sử dụng. Không có vật kiến trúc gì.

Đại diện ủy quyền của Văn phòng C có ông Ngô Công M trình bày ý kiến: Tất cả các hợp đồng ủy quyền và văn bản thỏa thuận đang tranh chấp mà được Văn phòng C đã được thực hiện xong các hợp đồng ủy quyền nêu trên là đúng theo Luật công chứng, các bên xuất trình đầy đủ các giấy tờ liên quan. Các hợp đồng ủy quyền được công chứng là hoàn toàn hợp pháp và đúng với quy định pháp luật nên Văn phòng C không đồng ý hủy.

Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất có văn bản số: 377/BQLDAPTQĐ, ngày 7.7.2021 nêu ý kiến: Ông Phan Văn T4 bị ảnh hưởng

dự án xây dựng khu đô thị mới và khu công nghệ thông tin tập trung tại phường H:

Phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ tại Quyết định số 4381/QĐ-UBND ngày 23.10.2017 của Ủy ban nhân dân quận C, thành phố Cần Thơ.

Phê duyệt chính sách tái định cư tại quyết định số 4393/QĐ-UBND ngày 23.10.2017 của Ủy ban nhân dân quận C

Ông Phạm Văn T đã nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và bàn giao mặt bằng cho dự án xong.

Ngày 08/5/2020, Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất quận phối hợp với phòng Tài nguyên và môi trường quận, Ủy ban nhân dân phường H tiến hành tổ chức bốc thăm và giao nền tái định cư cho ông Phạm Văn T theo quyết định phê duyệt, cụ thể: nền LK10-40, đường số I, diện tích 72m², tại khu đô thị mới và khu công nghệ thông tin tập trung tại phường H. Ông Nguyễn Trung H1 nhận thay (theo hợp đồng ủy quyền số 1345 ngày 26/3/2018 và hợp đồng ủy quyền số 2176 ngày 04/5/2019, được công chứng tại văn phòng C). Việc bồi thường, hỗ trợ và giao nền tái định cư của ông Phạm Văn T đã thực hiện đầy đủ theo quy định pháp luật.

Bà Trần Thị Diễm N trình bày: Bà N có nhận ủy quyền từ bà Nguyễn Thị Thu Q 01 suất nền tái định cư. Sau đó bà N lấy suất nền này đổi với ông Nguyễn Văn P. Ông P nhờ bà N ký ủy quyền lại cho ông Nguyễn Trung H1 và ông H1 đã nhận tiền từ ông P bao nhiêu thì bà N không nắm rõ. Hiện tại ông H1 đã nhận được lô nền tái định cư trên. Bà N chỉ ký các văn bản với ông H1 còn giao nhận tiền là giữa ông H1 và ông Phương N1 không biết. Bà N1 biết rõ địa chỉ của ông P.

Do các đương sự không thống nhất được cách giải quyết nên vụ kiện được đưa ra xét xử. Tại Bản án số 104/2023/DSST ngày 18/8/2023 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng đã tuyên xử:

[1] Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T và bà Trương Trúc T2.

Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 26.3.2018 giữa ông Phạm Văn T và bà Trương Trúc T2 với bà Nguyễn Thị Thu Q được công chứng tại Văn phòng C số công chứng 1345 quyền số IV/2018/TP/CC/HĐGD.

Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 26.3.2018 giữa ông Phạm Văn T và bà Trương Trúc T2 với và Nguyễn Thị Thu Q được công chứng tại Văn phòng C số công chứng 1355, quyền số IV/2018/TP-SCC/HĐGD.

Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 04.5.2019 giữa bà Nguyễn Thị Thu Q với ông Nguyễn Trung H1 được công chứng tại Văn phòng C số công chứng 2176, quyền số IV/2018/TP-SCC/HĐGD.

Buộc ông Nguyễn Trung H1 phải giao trả lại cho ông T và bà T2 bản chính “biên bản về việc giao nền tái định cư ngoài thực địa cho các hộ dân bị ảnh hưởng dự án Khu đô thị mới và Khu công nghệ thông tin tập trung tại

phường H (đợt 1)” ngày 08.5.2020, số lô nền LK10-40, đường số I, diện tích $4,5m \times 16m = 72m^2$ tại khu đô thị mới và khu công nghệ thông tin tập trung tại phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng tay V/v thỏa thuận mua bán suất nền tái định cư được lập ngày 26/3/2018 giữa ông Phạm Văn T và bà Trương Trúc T2 với bà Nguyễn Thị Thu Q.

[2] Chấp nhận 01 phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Thu Q:

Chấp nhận yêu cầu về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng V/v thỏa thuận mua bán suất nền tái định cư ngày 26/3/2018 giữa ông Phạm Văn T và bà Trương T3 với bà Nguyễn Thị Thu Q.

Không chấp nhận yêu cầu về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng ủy quyền ngày 26/3/2018 số công chứng 1345 quyền số IV/2018/TP/CC/HĐGD và hợp đồng ủy quyền số công chứng 1355, quyền số IV/2018/TP-SCC/HĐGD được công chứng tại văn phòng C giữa ông Phạm Văn T và bà Trương Trúc T2 với bà Nguyễn Thị Thu Q.

[3] Chấp nhận 01 phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Trung H1.

Công nhận công nhận lô nền LK10-40, đường số I, diện tích $72m^2$ tại khu đô thị mới và khu công nghệ thông tin tập trung tại phường H quận C, thành phố Cần Thơ. Buộc ông Phạm Văn T và bà Trương Trúc T2 hoàn thành thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông Nguyễn Trung H1.

(Vị trí, diện tích lô nền theo bản trích đo địa chính số 18/TTKTTNMT ngày 12 tháng 01 năm 2023 của trung tâm K).

Ông T, bà T2 không được phép xây dựng công trình trên lô nền LK10-40, đường số I, diện tích $72m^2$ tại khu đô thị mới và khu công nghệ thông tin tập trung tại phường H quận C, thành phố Cần Thơ

Không chấp nhận yêu cầu của ông H1 về việc buộc ông T và bà T2 bồi thường số tiền 50.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu về việc công nhận hợp đồng ủy quyền ngày 26.3.20218 số công chứng 1345 quyền số IV/2018/TP/CC/HĐGD, hợp đồng ủy quyền số công chứng 1355, quyền số IV/2018/TP-SCC/HĐGD được công chứng tại văn phòng C giữa ông Phạm Văn T và bà Trương Trúc T2 với bà Nguyễn Thị Thu Q và hợp đồng ủy quyền ngày 04/5/2019 giữa bà Nguyễn Thị Thu Q với ông Nguyễn Trung H1, số công chứng 2176, quyền số IV/2018/TP-SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng C.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về tiền án phí dân sự sơ thẩm các đương sự phải chịu, chi phí đo đạc thẩm định và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án của Tòa án nhân dân quận Cái Răng đã tuyên xử nguyên đơn, bị đơn, người có quyền và nghĩa vụ liên quan kháng cáo bản án trên. Viện kiểm sát nhân dân quận C đã kháng nghị bản án trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Chấn H đại diện ủy quyền cho nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu hủy tất cả các ủy quyền và văn bản thỏa thuận chuyển nhượng lô nền. Nguyên đơn đồng ý trả lại 480.000.000 đồng và 240.000.000 đồng nếu như ông H1 không đồng ý thì nguyên đơn đồng ý bồi thường gấp đôi theo thời giá hiện tại là: 4.248.000.000 đồng như đã thỏa thuận.

Bị đơn Nguyễn Thị Thu Q đồng ý với bản án của Tòa án sơ thẩm và rút kháng cáo trước khi tòa xét xử.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung H1 đồng ý với bản án sơ thẩm và đã rút kháng cáo trước khi tòa xét xử.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Quá trình thụ lý và giải quyết, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm thể hiện vào ngày 26/3/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn có lập hợp đồng ủy quyền không có thù lao được công chứng tại Văn phòng C và hợp đồng thỏa thuận mua bán suất nền tái định cư. Theo đó bên nguyên đơn đồng ý bán cho bà Q một nền tái định cư với giá 520.000.000 đồng, bà Q đã giao tiền xong. Nay nguyên đơn cho rằng việc chuyển nhượng trên là không đúng quy định pháp luật nên yêu cầu hủy bỏ các văn bản ủy quyền và hủy hợp đồng thỏa thuận mua bán nền tái định cư, nguyên đơn sẽ trả lại số tiền theo văn bản thỏa thuận mua bán nền tái định cư thì phía nguyên đơn phải bồi thường gấp hai lần giá trị tài sản mà hai bên thỏa thuận mua bán trong hợp đồng này theo giá thị trường tại thời điểm giải quyết tranh chấp là 4.248.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay bị đơn bà Q và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông H1 chỉ xin nhận nền vì hiện nay ông H1 đang quản lý nền, không đồng ý nhận tiền bồi thường theo văn bản thỏa thuận.

Xét kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận mua bán nền tái định cư, nguyên đơn sẽ trả lại số tiền 4.248.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với kháng nghị số 05 ngày 18/8/2023 của Viện kiểm sát nhân dân quận Cái Răng. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng tay về việc thỏa thuận mua bán suất nền tái định cư được lập ngày 26/3/2018 giữa ông Phạm Văn T và bà Trương Trúc T2 với bà Nguyễn Thị Thu Q là chưa phù hợp. Bởi lẽ, việc chuyển nhượng của các bên không tuân thủ theo hình thức và nội dung của hợp đồng được quy định tại các Điều 422, 428 Bộ luật dân sự năm 2015. Hiện nay nền chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa đảm bảo thủ tục chuyển nhượng nên cần thiết hủy văn bản thỏa thuận và giải quyết hậu quả văn bản thỏa thuận vô hiệu theo khoản khoản 1 Điều 3 của Văn bản thỏa thuận là nguyên đơn bồi thường gấp 2 lần giá trị tài sản mà hai bên thỏa thuận trong hợp đồng theo giá thị trường tại thời điểm tranh chấp là 4.248.000.000 đồng. Tuy nhiên, trong vụ án này bị đơn thống nhất chuyển giao quyền lợi cho người thứ ba là ông H1 và không yêu cầu nhận lại số tiền 4.248.000.000 đồng mà chỉ xin nhận nền. Xét thấy hiện nay giá trị nền tái định cư được định giá là 2.124.000.000 đồng, bị đơn và người liên quan chỉ xin nhận nền vì thực tế hiện

nay người liên quan là ông H1 đang quản lý nên việc cấp sơ thẩm công nhận nền cho ông H1 là có lợi cho nguyên đơn nên không đề nghị Hội đồng xét chấp nhận.

Từ những phân tích như trên, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Cái Răng yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận mua bán suất nền tái định cư được lập ngày 26/3/2018 giữa ông Phạm Văn T và bà Trương Trúc T2 với bà Nguyễn Thị Thu Q là có căn cứ chấp nhận. Đối với phần giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu như đã phân tích theo hướng có lợi cho nguyên đơn và phù hợp với lợi ích của người thứ ba là ông Nguyễn Trung H1.

Từ những căn cứ như trên, xét thấy nguyên đơn kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Cái Răng là có căn cứ chấp nhận một phần.

Đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS năm 2015, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 104/2023/DS-ST ngày 03/8/2023 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng theo hướng chấp nhận một phần đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm văn T5 bà Trương Trúc T2 và một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận C, thành phố Cần Thơ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng dân sự: Xét mối quan hệ pháp luật thì đây là vụ kiện: *“Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng thỏa thuận mua bán suất nền tái định cư, công nhận quyền sử dụng đất, chấm dứt hành vi xây dựng trái phép”* thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân quận Cái Răng thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền. Kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền và nghĩa vụ liên quan bị đơn trong hạn luật định nên được xem xét. Việc ủy quyền là hợp lệ và đúng quy định.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhận thấy: nguyên đơn có nhà và đất bị giải tỏa trắng nên được xét mua 01 nền tái định cư. Sau đó, nguyên đơn và bị đơn có lập hợp đồng ủy quyền giao cho bị đơn quyền quyết định đối với lô nền trên. Bên cạnh đó thì nguyên đơn và bị đơn có làm hợp đồng viết tay thỏa thuận nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn lô nền trên với giá 520.000.000 đồng và nguyên đơn đã nhận đủ tiền. Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng viết tay và giấy ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn chuyển nhượng cho người liên quan là bà N1, bà N1 chuyển nhượng cho ông H1 với giá 1,3 tỷ đồng. Ông H1 đang là người quản lý lô nền trên. Nguyên đơn yêu cầu hủy hết tất cả các hợp đồng, các ủy quyền, nguyên đơn đồng ý trả lại số tiền 480.000.000 đồng và 240.000.000 đồng tiền lãi. Nguyên đơn yêu cầu được nhận lại đất. Phía

bị đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng (viết tay) yêu cầu công nhận người chuyển nhượng sau cùng là ông H1. Bị đơn không đồng ý hủy hợp đồng. Ông H1 yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng do đã trả tiền đủ và vào đây xây dựng.

Qua xem xét, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Hợp đồng ủy quyền ngày 26/3/2018, số công chứng 1345, quyển số IV/2018/TP/CC/HĐGD; Hợp đồng ủy quyền ngày 26/3/2018 số công chứng 1355, quyển số IV/2018/TP-SCC/HĐGD giữa ông Phạm Văn T, bà Trương Trúc T2 với bà Nguyễn Thị Thu Q tại Văn phòng C. Nguyên đơn yêu cầu hủy, bị đơn phản tố không đồng ý hủy với lý do thực chất hợp đồng ủy quyền này là hợp đồng chuyển nhượng mua suất nền tái định cư. Ông H1 yêu cầu độc lập công nhận hợp đồng ủy quyền này.

Xét thấy, Hợp đồng ủy quyền do các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết, không bị ép buộc, lừa dối và hợp đồng ủy quyền là hợp đồng không thù lao nên bên ủy quyền có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền nhưng phải thông báo cho bên được ủy quyền biết trong thời gian hợp lý. Nguyên đơn có thông báo đơn phương chấm dứt vào ngày 24/01/2021 nhưng không thể hiện bị đơn đã nhận được thông báo này. Tuy vi phạm về thời gian thông báo về đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền nhưng chưa gây thiệt hại cho bị đơn. Bị đơn phản tố yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, ông H1 yêu cầu công nhận hợp đồng là không có cơ sở chấp nhận. Do đó, nguyên đơn yêu cầu hủy hai Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1345, số công chứng 1355 là có cơ sở chấp nhận.

Xét hợp đồng ủy quyền ngày 04/5/2019 số công chứng 2176, quyển số IV/2018/TP-SCC/HĐGD giữa bà Nguyễn Thị Thu Q và ông Nguyễn Trung H1 được công chứng tại Văn phòng C1 thể hiện các bên chủ thể có đầy đủ năng lực hành vi dân sự tự nguyện ký kết, không bị ép buộc, lừa dối có nội dung phù hợp Điều 562 của Bộ luật Dân sự và được công chứng đúng trình tự, thủ tục nên có hiệu lực thi hành. Tuy nhiên, do hai hợp đồng ủy quyền trên bị hủy nên Hợp đồng bị vô hiệu theo. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận. Yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Trung H1 là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Đối với yêu cầu buộc bà Q và ông H1 trả lại bản chính biên bản giao nền tái định cư ngoài thực địa ngày 8/5/2020, đối với lô nền LK10-40, đường số 9, có diện tích $4,5\text{m} \times 16\text{m} = 72\text{m}^2$ tại khu đô thị mới và khu công nghệ thông tin tập trung tại phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

Xét thấy, theo quy định tại Điều 427 Bộ luật dân sự 2015 thì ông H1 đã trực tiếp nhận nền ngoài thực địa và hiện đang giữ biên bản này. Do đó, ông H1 phải trả cho nguyên đơn bản chính biên bản về việc giao nền tái định cư ngoài thực địa cho các hộ dân bị ảnh hưởng dự án Khu đô thị mới và Khu công nghệ thông tin tập trung tại phường H (đợt 1), ngày 08/5/2020 đối với lô nền LK10-40, đường số I, diện tích $4,5\text{m} \times 16\text{m} = 72\text{m}^2$ như bản án sơ thẩm tuyên là phù hợp.

[4] Đối với yêu cầu hủy hợp đồng tay được lập ngày 26/3/2018 giữa ông Phạm Văn T và bà Trương Trúc T2 với bà Nguyễn Thị Thu Q.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông T và bà Q đồng ý trả số tiền 480.000.000 đồng và tiền lãi là 240.000.000 đồng (05 năm). Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện nguyên đơn đồng ý trả gấp đôi số tiền bồi thường theo giá thị trường đối với lô nền trên là 4.248.000.000 đồng nếu hủy hợp đồng viết tay này. Bà Q, ông H1 không đồng ý nhận số tiền trên mà yêu cầu nhận lô nền.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Lúc ông T, bà T2 và bà Q thỏa thuận lập hợp đồng viết tay thì chưa có lô nền thực tế, quyền sử dụng đất chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định tại Điều 168, Điều 188 Luật đất đai do đó hợp đồng viết tay không thể tiếp tục thực hiện nên phải hủy.

Tuy nhiên, tại thời điểm xét xử thì lô nền LK10-40, có diện tích 72,0m² đã được xét cấp cho ông Phạm Văn T (nền tái định cư được bồi thường cho ông T do bị thu hồi đất theo Quyết định 4393/QĐ-UBND ngày 24/10/2017 của Ủy ban nhân dân quận C và Quyết định số 4381/QĐ-UBND ngày 23/10/2017 của Ủy ban nhân dân quận C, thành phố Cần Thơ về phương án bồi thường, hỗ trợ) đã có đất thực tế đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H1 đã nhận nền ngoài thực địa vào ngày 8/5/2020 đang quản lý sử dụng cho đến nay. Ông H1 đã trả đủ tiền. Do đó, mặc dù hủy văn bản thỏa thuận viết tay nhưng để đảm bảo quyền lợi cho ông H1 nên Hội đồng xét chấp nhận yêu cầu của ông H1, công nhận lô nền LK10-40, đường số I, diện tích 72,0m² là của ông H1. Ông H1 đồng ý nhận lô nền là có lợi cho nguyên đơn (Giá thực tế của lô nền là 2.124.000.000 đồng). Buộc ông Phạm Văn T và bà Trương Trúc T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng trên cho ông H1. Ông T, bà T2 có trách nhiệm hoàn thành thủ tục sang tên cho ông Nguyễn Trung H1. Bà Q cũng đồng ý sang tên qua cho ông H1. Vì vậy, cần điều chỉnh lại phần tuyên của bản án sơ thẩm và cũng phù hợp với một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận C.

[5]. Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Trung H1 về việc chấm dứt hành vi xây dựng trái phép trên lô nền. Xét thấy, do lô nền được công nhận cho ông Nguyễn Trung H1 nên buộc nguyên đơn chấm dứt hành vi xây dựng trái phép đối với lô nền LK10-40, đường số I, diện tích 72,0m². Đối với yêu cầu bồi thường 50.000.000 đồng xây dựng hàng rào, trong quá trình tố tụng ông H1 không cung cấp hóa đơn chứng từ giá trị xây dựng hàng rào, ông T, bà T2 không thừa nhận và không có biên bản thể hiện ông T, bà T2 tháo dỡ hàng rào của ông H1 nên không có cơ sở chấp nhận. Đối với phần bó nền, trụ cột, hồ ga hầm cầu do ông T và bà T2 xây dựng do không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết. Bản án sơ thẩm tuyên là có căn cứ nên giữ nguyên.

Đình chỉ yêu cầu kháng cáo của bà Q và ông H1 do các đương sự rút đơn.

[6] Chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, thẩm định, định giá, bản vẽ là 6.000.000 đồng. Bà Q đã nộp 3.000.000 đồng, ông H1 đã nộp 3.000.000 đồng. Do yêu cầu của bà Q và ông H1 được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu và hoàn trả cho bà Q 3.000.000 đồng và ông H1 3.000.000 đồng ở giai đoạn thi hành án.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Q phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Ông H1 phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố được chấp nhận và yêu cầu độc lập được chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định.

[9] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Cái Răng và phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có cơ sở chấp nhận một phần như nhận định trên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228, Khoản 1, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

- Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 169, Điều 422, Điều 562, Điều 566, Điều 567, Điều 568, Điều 569 Bộ luật dân sự 2015;

- Điều 168, Điều 188, Điều 203 Luật Đất đai 2013.

- 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.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn T, bà Trương Trúc T2. Chấp nhận việc rút đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu Q, ông Nguyễn Trung H1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

1. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T và bà Trương Trúc T2.

- Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 26/3/2018 giữa ông Phạm Văn T và bà Trương Trúc T2 với bà Nguyễn Thị Thu Q được công chứng tại Văn phòng C số công chứng 1345 quyển số IV/2018/TP/CC/HĐGD.

- Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 26/3/2018 giữa ông Phạm Văn T và bà Trương Trúc T2 với và Nguyễn Thị Thu Q được công chứng tại Văn phòng C số công chứng 1355, quyển số IV/2018/TP-SCC/HĐGD

- Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 04/5/2019 giữa bà Nguyễn Thị Thu Q với ông Nguyễn Trung H1 được công chứng tại Văn phòng C số công chứng 2176, quyển số IV/2018/TP-SCC/HĐGD.

Buộc ông Nguyễn Trung H1 phải giao trả lại cho ông T và bà T2 bản chính “biên bản về việc giao nền tái định cư ngoài thực địa cho các hộ dân bị ảnh hưởng dự án Khu đô thị mới và Khu công nghệ thông tin tập trung tại phường H (đợt 1)” ngày 08/5/2020, số lô nền LK10-40, đường số I, diện tích 4,5m x 16m = 72m² tại khu đô thị mới và khu công nghệ thông tin tập trung tại phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

Hủy hợp đồng viết tay về việc thỏa thuận mua bán suất nền tái định cư được lập ngày 26/3/2018 giữa ông Phạm Văn T và bà Trương Trúc T2 với bà Nguyễn Thị Thu Q.

2. Chấp nhận 01 phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Thu Q:

Không chấp nhận yêu cầu về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng thỏa thuận mua bán suất nền tái định cư ngày 26/3/2018 giữa ông Phạm Văn T và bà Trương T3 với bà Nguyễn Thị Thu Q.

Không chấp nhận yêu cầu về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng ủy quyền ngày 26/3/2018 số công chứng 1345 quyền số IV/2018/TP/CC/HĐGD và hợp đồng ủy quyền số công chứng 1355, quyền số IV/2018/TP-SCC/HĐGD được công chứng tại văn phòng C giữa ông Phạm Văn T và bà Trương Trúc T2 với bà Nguyễn Thị Thu Q.

3. Chấp nhận 01 phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Trung H1.

Công nhận công nhận lô nền LK10-40, đường số I, diện tích 72m² tại khu đô thị mới và khu công nghệ thông tin tập trung tại phường H quận C, thành phố Cần Thơ là của ông Nguyễn Trung H1. Buộc ông Phạm Văn T và bà Trương Trúc T2 hoàn thành thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông Nguyễn Trung H1. (lệ phí đăng kí sang tên (nếu có) các đương sự phải chịu theo quy định).

(Vị trí, diện tích lô nền theo bản trích đo địa chính số 18/TTKTTNMT ngày 12 tháng 01 năm 2023 của Trung tâm K).

Ông T, bà T2 không được phép xây dựng công trình trên lô nền LK10-40, đường số I, diện tích 72m² tại khu đô thị mới và khu công nghệ thông tin tập trung tại phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

Không chấp nhận yêu cầu của ông H1 về việc buộc ông T và bà T2 bồi thường số tiền 50.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu về việc công nhận hợp đồng ủy quyền ngày 26/3/2018 số công chứng 1345 quyền số IV/2018/TP/CC/HĐGD, hợp đồng ủy quyền số công chứng 1355, quyền số IV/2018/TP-SCC/HĐGD được công chứng tại văn phòng C giữa ông Phạm Văn T và bà Trương Trúc T2 với bà Nguyễn Thị Thu Q và hợp đồng ủy quyền ngày 04/5/2019 giữa bà Nguyễn Thị Thu Q với ông Nguyễn Trung H1, số công chứng 2176, quyền số IV/2018/TP-SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng C.

4. Chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định, đo đạc định giá, bản vẽ là 6.000.000 đồng. Nguyên đơn hoàn trả cho bà Q 3.000.000 đồng, ông H1 3.000.000 đồng ở giai đoạn thi hành án.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thu Q phải chịu 300.000 đồng. Chuyển tiền tạm ứng án phí bị đơn đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008331 ngày 07/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng thành án phí.

Ông Nguyễn Trung H1 phải chịu 2.800.000 đồng. Chuyển tiền tạm ứng án phí ông H1 đã nộp 1.550.000 đồng theo biên lai thu số 0008535 ngày 11/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng thành án phí. Ông H1 còn phải nộp thêm 1.250.000 đồng.

Ông Phạm Văn T và bà Trương Trúc T2 phải chịu 300.000 đồng. Chuyển tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 006927 ngày 31/5/2021 thành án phí. Ông T và bà T2 được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0008510 ngày 26/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phạm Văn T, bà Trương Trúc T2 phải chịu 300.000 đồng. Chuyển tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003406 ngày 30/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C án phí. Ông T, bà T2 đã nộp đủ tiền án phí phúc thẩm.

Bà Nguyễn Thị Thu Q phải chịu 150.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003388 ngày 03/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng thành án phí. Bà Q được nhận lại 150.000 đồng.

Ông Nguyễn Trung H1 phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003389 ngày 23/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng thành án phí. Ông H1 được nhận lại 150.000 đồng.

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay.

Trường hợp bản án, quyết định 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND quận Cái Răng
- Chi cục THADS quận Cái Răng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Hải