

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
QUẬN C
THÀNH PHỐ T
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 60/2022/DS-ST

Ngày 31/5/2022

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
QSD đất và hợp đồng ủy quyền*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN C

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Phan Vũ Linh**.

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1/ Ông Phạm Văn Vĩ.

2/ Bà D Thúy Hà.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Trần Thị Hạnh Nhung** – Thư ký Tòa án nhân dân quận C, thành phố T.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận C tham gia phiên tòa:* Bà **Phạm Thị Cúc** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 31 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận C đưa ra xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 21/2022/TLST-DS ngày 18/01/2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 283/2022/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Phạm Văn T, sinh năm: 1990.

1.2. Bà Trần Thị Thùy D, sinh năm: 1989.

Cùng địa chỉ: Số 21/6 khu vực 4, phường H, quận C, thành phố T.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Trần Chấn H**, sinh năm 1971 (Văn bản ủy quyền ngày 22/6/2021) (Có mặt).

Địa chỉ: Số 388Z65 khu đô thị mới Z, đường Nguyễn Văn Cừ, phường A, quận N, thành phố T.

2. Bị đơn: Ông **Trương Long V**, sinh năm: 1964.

Địa chỉ: Khu phố N, thị trấn L, huyện K, tỉnh K.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Thúy L**, sinh năm: 1989 (Văn bản ủy quyền ngày 10/02/2022) (Có mặt).

Địa chỉ: Số 21K hẻm 9 đường Mậu Thân, phường Xuân Khánh, quận N, thành phố T.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư **Hồ Thị T** – Công ty Luật TNHH MTV HT, thuộc Đoàn Luật sư thành phố T (Có mặt).

Địa chỉ: Số 378E12/7A khu vực 3, phường An Khánh, quận N, thành phố T.

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

3.1. Ông Bùi Kiến T, sinh năm: 1975 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 98/14 đường Tầm Vu, phường L, quận N, thành phố T.

3.2. Văn phòng Công chứng T (Xin giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: Số 70A3 khu dân cư H 1, phường H, quận C, thành phố T.

3.3. Quỹ Đầu tư và Phát triển thành phố T (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số 26 đường Lý Thái Tổ, khu dân cư H 1, phường H, quận C, thành phố T.

3.4. Ban Quản lý Dự án và Phát triển quỹ đất quận C (Xin giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: Số 162 đường Mai Chí Thọ, phường P, quận C, thành phố T.

3.5. Bà Huỳnh Thị Kim H, sinh năm: 1965 (Xin giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố N, thị trấn L, huyện K, tỉnh K.

3.6. Bà Trần Thị Cẩm T, sinh năm: 1981 (Yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: Số 51D đường 3 tháng 2, phường X, quận N, thành phố T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn T, bà Trần Thị Thùy D (đề ngày 28/5/2021) và trong quá trình giải quyết vụ án ông Trần Chấn H (đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn) trình bày: Trước đây hộ gia đình ông Phạm Văn T và bà Trần Thị Thùy D 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, thành phố T nên hộ gia đình Ông T, bà D được xét mua 01 (một) nền tái định cư theo Quyết định số: 4393/QĐ-UBND ngày 24/10/2017 của UBND quận C kèm bảng danh sách xét tái định cư. Ông T, bà D và ông Trương Long V lập hợp đồng thỏa thuận mua bán nền tái định cư tại Dự án Khu đô thị mới và Khu công nghệ thông tin tập trung tại phường H, quận C, thành phố T với giá tiền là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) và lập Hợp đồng ủy quyền được công chứng ngày 27/02/2018 giữa Ông T, bà D và ông Trương Long V lập tại Văn phòng

công chứng T số công chứng 850 quyền số III/2018/TP/CC-SCC/HĐGD, có ông Bùi Kiến T làm chứng do ông Phạm Văn T không biết chữ. Theo Quyết định thì hộ Ông T, bà D được xét mua nền có diện tích là 60m² đất thổ cư nhưng hiện tại Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất quận C đã thông báo các hộ dân được xét cho mua nền có diện tích là 72m² nên Ông T và bà D liên lạc với ông V để thỏa thuận việc mua bán suất tái định cư lại và nhiều lần yêu cầu phía ông V thỏa thuận lại hợp đồng mua bán nền tái định cư trên nhưng ông V không đồng ý.

Nay nguyên đơn ông Phạm Văn T và bà Trần Thị Thùy D khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng thỏa thuận mua bán nền tái định cư ngày 27/02/2018 do vi phạm pháp luật và Hợp đồng ủy quyền ngày 27/02/2018 giữa Ông T, bà D với ông V; phía nguyên đơn Ông T, bà D tự nguyện hoàn trả số tiền đã nhận của ông V là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) và lãi suất là 10%/năm kể từ thời điểm nhận tiền (ngày ký hợp đồng công chứng 27/02/2018). Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông V thì phía nguyên đơn Ông T và bà D không đồng ý.

** Bà Nguyễn Thị Thúy L (đại diện ủy quyền của bị đơn ông Trương Long V) trình bày:* Do quen biết qua giới thiệu nên trước đây vào năm 2018, ông V có thỏa thuận mua một nền tái định cư của hộ Ông T và bà D bị ảnh hưởng Dự án Khu đô thị mới và Khu công nghệ thông tin tập trung tại phường H, quận C, thành phố T, theo Quyết định số: 4393/QĐ-UBND ngày 24/10/2017 của UBND quận C, theo bảng danh sách xét tái định cư thì Ông T và bà D được xét mua một nền tái định cư, hai bên thỏa thuận giá mua bán là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng), hai bên có lập hợp đồng mua bán với nhau. Thực hiện nội dung hợp đồng đã ký thì ông V đã thanh toán đủ số tiền là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) cho Ông T, bà D, đồng thời phía nguyên đơn lập hợp đồng ủy quyền giao toàn bộ việc nhận tài sản trên cho ông V vào ngày 27/02/2018 được công chứng tại Văn phòng Công chứng T. Đến ngày 02/10/2020 ông V ký Văn bản thỏa thuận mua bán nền tái định cư trên bán lại cho ông Bùi Kiến T với giá là 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng), ông T đã thanh toán đủ cho ông V, và ông V có ký hợp đồng ủy quyền lại cho ông T được công chứng tại Văn phòng Công chứng T vào ngày 02/10/2020.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì phía ông V không đồng ý, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị phía nguyên đơn tiếp tục thực hiện nội dung của Hợp đồng thỏa thuận mua bán nền tái định cư ngày 27/02/2018 và Hợp đồng ủy quyền ngày 27/02/2018 giữa Ông T, bà D với ông V. Phía bị đơn ông Trương Long V có yêu cầu phản tố là trường hợp hủy Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng thỏa thuận mua bán nền tái định cư thì yêu

cầu nguyên đơn Ông T và bà D có nghĩa vụ bồi thường gấp 02 (hai) lần giá thị trường của nền tái định cư hiện nay, tương đương số tiền là 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng).

** Phần trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Bùi Kiến T trình bày: Ngày 02/10/2020 ông với ông Trương Long V có lập Hợp đồng thỏa thuận mua bán suất tái định cư giấy tay với nhau và Hợp đồng ủy quyền được công chứng tại Văn phòng Công chứng T về việc ông V bán lại cho ông suất tái định cư của Ông T, bà D bị ảnh hưởng tại Khu đô thị mới Công nghệ tập trung tại phường H, quận C, thành phố T, mà Ông T và bà D được phê duyệt theo Quyết định số: 4393/QĐ-UBND ngày 24/10/2017 của Ủy ban nhân dân quận C. Ông với ông V thỏa thuận giá mua bán là 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng), ông đã trả đủ cho ông V. Ông đề nghị Tòa án xem xét giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn Ông T, bà D với ông V theo quy định của pháp luật, ông không có ý kiến, trường hợp sau này có tranh chấp giữa ông với ông V sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

- Bà Trần Thị Cẩm T trình bày: Vào ngày 02/10/2020 sau khi bàn bạc thống nhất, ông Trương Long V có bán cho ông Bùi Kiến T là chồng của bà suất nền tái định cư được thể hiện cụ thể tại hợp đồng thỏa thuận mua bán nền tái định cư và hợp đồng ủy quyền ký ngày 02/10/2020, theo Quyết định số: 4393 ngày 24/10/2017 của UBND quận C, thành phố T thì Ông T bà D được xem xét hỗ trợ xét mua 01 (một) nền tái định cư Dự án Khu đô thị mới và khu công nghệ thông tin tập trung tại phường H, quận C, thành phố T, giá thỏa thuận 800.000.0đ (Tám trăm triệu đồng) ông T đã trả đủ tiền. Trong vụ việc tranh chấp này bà Thùy không có ý kiến gì thêm, trường hợp có phát sinh tranh chấp giữa ông V và ông T sẽ giải quyết thành vụ kiện khác.

- Văn phòng Công chứng T trình bày: Vào ngày 27/02/2018, ông Phạm Văn T, bà Trần Thị Thùy D có suất nền tái định cư bị ảnh hưởng Dự án Khu đô thị mới và khu công nghệ thông tin tập trung tại phường H, quận C, thành phố T. Do hai bên thỏa thuận nên có đến Văn phòng Công chứng T chứng nhận hợp đồng ủy quyền giữa vợ chồng Ông T, bà D ủy quyền cho ông Trương Long V toàn quyền đối với suất nền nêu trên. Đến ngày 02/10/2020, ông Trương Long V ủy quyền cho ông Bùi Kiến T đối với suất nền nêu trên với nội dung ủy quyền như nhau. Các hợp đồng ủy quyền mà Văn phòng Công chứng T chứng nhận là đúng quy định của pháp luật.

- Bà Huỳnh Thị Kim H: Có ý kiến là thống nhất với phần trình bày của ông Trương Long V, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông T, bà D, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông V.

Có mặt tại phiên tòa sơ thẩm ông Trần Chấn H (đại diện ủy quyền của nguyên đơn), bà Nguyễn Thị Thúy L (đại diện ủy quyền của bị đơn), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Kiến T vẫn giữ phần trình bày và ý kiến của mình như trên.

Luật sư Hồ Thị T (bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Trương Long V) có ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông V, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông T, bà D, do việc thỏa thuận mua bán suất nền tái định cư giữa Ông T, bà D với ông V trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với ý chí của hai bên, tại thời điểm giao kết hai bên có đầy đủ năng lực và nhận thức khi ký giao dịch. Đồng thời theo Quyết định số: 4393/QĐ-UBND ngày 24/10/2017 của UBND quận C đã xác định Ông T, bà D được quyền mua một nền tái định cư tại Dự án Khu đô thị mới và khu công nghệ thông tin tập trung tại phường H, quận C, Ông T và bà D làm căn cứ tự nguyện bán cho ông V và phía nguyên đơn đã nhận đủ số tiền là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) của ông V, phía Ông T và bà D cũng đã ký Hợp đồng ủy quyền lại cho ông V toàn quyền nhận và quyết định đối với quyền mua lô nền trên, sau đó ông V đã bán lại cho ông T.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về thủ tục tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử, cũng như tại phiên tòa hôm nay: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định về trình tự, thủ tục tố tụng. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền thụ lý giải quyết đúng quy định; Tòa án đã tiến hành thủ tục hòa giải, thu thập chứng cứ đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật; không phát hiện vi phạm về tố tụng.

- Việc chấp hành pháp luật của các đương sự: Nguyên đơn, bị đơn là đúng quy định. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thị Kim H, bà Trần Thị Cẩm T, Văn phòng Công chứng T và Ban Quản lý Dự án và Phát triển quỹ đất quận C có yêu cầu giải quyết vắng mặt; riêng đối với Quỹ Đầu tư và Phát triển thành phố T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt mà không có lý do, nên đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông T, bà D, tuyên hủy Hợp đồng thỏa thuận mua bán nền tái định cư ngày 27/02/2018 giữa ông Phạm Văn T, bà Trần Thị Thùy D với ông Trương

Long V; Hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 27/02/2018 giữa người ủy quyền là Ông T, bà D với người nhận ủy quyền là ông V được công chứng tại Văn phòng Công chứng T. Do hợp đồng thỏa thuận mua bán nền tái định cư giữa nguyên và bị đơn vô hiệu về hình thức và nội dung, vi phạm pháp luật dân sự và pháp luật về đất đai. Đối với tài sản các đương sự giao dịch là quyền được xét mua nền tái định cư, đây không phải là đối tượng được phép đem ra mua bán, không phù hợp với quy định của pháp luật, tại thời điểm hai bên giao kết hợp đồng với nhau và đến thời điểm hiện tại phía Ông T và bà D chưa được xét mua nền tái định cư. Đối với hợp đồng ủy quyền giữa nguyên đơn với bị đơn thể hiện đây là hợp đồng ủy quyền không có thù lao nên theo quy định của pháp luật thì người ủy quyền có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền này. Hợp đồng mua bán quyền mua nền tái định cư vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, hậu quả là phía nguyên đơn Ông T và bà D có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận cho bị đơn ông V số tiền là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng), ghi nhận ý kiến của nguyên đơn tự nguyện trả lãi cho bị đơn đối với số tiền này kể từ thời điểm nhận tiền theo mức lãi suất là 10%/năm. Tại phiên tòa đại diện ủy quyền bị đơn xin rút lại một phần yêu cầu phản tố về việc yêu cầu nguyên đơn bồi thường số 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng), nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ theo quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn ông Phạm Văn T và bà Trần Thị Thùy D cho rằng trước đây vào ngày 27/02/2018 có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Trương Long V một nền tái định cư được xét mua tại Khu đô thị mới và khu công nghệ thông tin tập trung tại phường H, quận C, thành phố T có diện tích là 60m² với số tiền là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng). Tuy nhiên, phần diện tích được dự xét mua hiện nay là 72m², phía Ông T, bà D yêu cầu ông V thỏa thuận và giao dịch lại nhưng ông V không đồng ý. Nên Ông T và bà D khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng thỏa thuận mua bán nền tái định cư vào ngày 27/02/2018, hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 27/02/2018 giữa Ông T, bà D với ông V, phía Ông T và bà D tự nguyện trả lại số tiền 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) và lãi suất 10%/năm, từ ngày nhận tiền 27/02/2018 cho đến nay.

Trong quá trình giải quyết vụ án thì phía bị đơn ông Trương Long V có yêu cầu phản tố trường hợp hủy Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng thỏa thuận mua bán nền tái định cư thì yêu cầu nguyên đơn Ông T và bà D có nghĩa vụ bồi thường gấp 02 (hai) lần giá thị trường của nền tái định cư hiện nay, tương đương số tiền là 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng).

Quan hệ pháp luật của vụ án được xác định là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền”, vụ việc được Tòa án nhân dân quận C thụ lý giải quyết theo quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là bà Huỳnh Thị Kim H, bà Trần Thị Cẩm T, Văn phòng Công chứng T và Ban Quản lý Dự án và Phát triển quỹ đất quận C có yêu cầu giải quyết vắng mặt, xét đây là quyền của đương sự và phù hợp quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Riêng đối với Quỹ Đầu tư và Phát triển thành phố T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt mà không có lý do, nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 3 Điều 228 và khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét yêu cầu của các đương sự:

- Xét yêu cầu hủy Hợp đồng thỏa thuận mua bán nền tái định cư ngày 27/02/2018 giữa ông Phạm Văn T, bà Trần Thị Thùy D với ông Trương Long V, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện, trong quá trình thực hiện Dự án xây dựng Khu đô thị mới và công nghệ thông tin tập trung tại phường H, quận C, thành phố T, để đảm bảo quyền lợi của các hộ dân bị ảnh hưởng của Dự án này thì phía Nhà nước có xét cấp và xét mua nền tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng. Theo Quyết định 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 đối với những hộ dân có bị ảnh hưởng bởi Dự án, theo đó Hội đồng bồi thường thống nhất chủ trương xét cho Ông T, bà D được mua 01 (một) nền tái định cư với diện tích tối thiểu là 60m². Sau đó ngày 27/02/2018 Ông T, bà D lập Hợp đồng thỏa thuận mua bán nền tái định cư trên cho ông Trương Long V, hai bên chỉ lập văn bản với nhau, với giá thỏa thuận mua bán là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng), các bên đương sự thừa nhận ông V đã đưa đủ số tiền này cho Ông T, bà D ngay khi ký hợp đồng, tại Biên bản đối chất ngày 14/4/2022 nguyên đơn và

bị đơn cũng thừa nhận Ông T, bà D có nhận số tiền 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) của ông V (BL 139).

Xét Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng nền tái định cư ngày 27/02/2018 giữa ông Phạm Văn T, bà Trần Thị Thùy D với ông Trương Long V, Hội đồng xét xử xét thấy: Theo quy định của pháp luật dân sự thì trong giao dịch dân sự các bên đương sự có quyền tự thỏa thuận, tự định đoạt với nhau liên quan đến quyền sở hữu tài sản, quyền tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình. Tuy nhiên, đối với thỏa thuận chuyển nhượng (mua bán) nền tái định cư giữa các bên đương sự có đối tượng chính là quyền sử dụng đất, do vậy đối với giao dịch này phải tuân thủ đúng quy định của pháp luật về hình thức và nội dung được điều chỉnh của pháp luật dân sự và luật đất đai.

Xét về hình thức thỏa thuận chuyển nhượng (mua bán) nền tái định cư của Ông T, bà D với ông V là không tuân thủ về hình thức, cụ thể trong quá trình giải quyết vụ án cả hai bên đương sự khai thông nhất là chỉ lập văn bản với nhau mà không được công chứng, chứng thực, theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 quy định “Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực...”, về điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 quy định “Người sử dụng đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê....có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...”. Mặt khác, tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng (tháng 02 năm 2018) thì Ông T, bà D chưa được xét mua nền tái định cư và tại Văn bản số: 123/BQLDAPTQĐ ngày 28/3/2022 của Ban Quản lý Dự án và Phát triển quỹ đất quận C xác định “...Tuy nhiên, hiện nay do quỹ nền tái định cư của dự án còn thiếu, do đó Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án chưa giao nền cho ông Phạm Văn T...” (BL 78). Đồng thời trong Hợp đồng thỏa thuận mua bán nền tái định cư ngày 27/02/2018 (bản gốc) (BL 182 đến 184) và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và bị đơn cũng thừa nhận nội dung hợp đồng thỏa thuận giữa các bên không xác định cụ thể về số nền, mã nền, diện tích cụ thể là bao nhiêu; cũng như tứ cận, loại đất, v.v.... Tức tại thời điểm này hai bên chưa xác định cụ thể về đối tượng chuyển nhượng mà chỉ là giao dịch “*mua bán lúa non*” với nhau, chỉ xác định là Ông T và bà D bán cho ông V một lô nền xét cấp hay xét mua do bị ảnh hưởng Dự án Khu đô thị mới và Khu công nghệ thông tin tập trung tại phường H, quận C và trong hợp đồng có ghi là “Tài sản hình thành trong tương lai”.

Xét về nội dung thì thỏa thuận mua bán giữa nguyên và bị đơn là suất xét mua nền tái định cư của Ông T và bà D tại Dự án xây dựng khu đô thị mới và công nghệ thông tin tập trung tại phường H, quận C, như phân tích ở trên là chưa xác định cụ thể về đối tượng chuyển nhượng, mua bán với nhau. Tại thời điểm giao kết, chưa xác định cụ thể về quyền sở hữu tài sản, trong khi đối với nền tái định cư bản chất là quyền sử dụng đất là tài sản đặc định phải được cấp đúng đối tượng khi thỏa mãn đầy đủ điều kiện và được Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quyết định cấp bằng văn bản. Việc các bên chỉ dựa vào chính sách được xét mua nền tái định cư rồi xác định đó là tài sản hình thành trong tương lai đem ra giao dịch mua bán với nhau là không phù hợp quy định của pháp luật về đất đai, cũng như pháp luật dân sự và không đúng quy định về chủ trương bồi thường, bố trí tái định cư của Nhà nước, việc các đương sự lấy chính sách về bố trí tái định cư ra giao dịch mua bán với nhau là không đúng bản chất, đối tượng cũng như chính sách của Nhà nước. Về bản chất của bố trí tái định cư là chính sách của Nhà nước áp dụng khi thu hồi đất, tài sản của người dân bị ảnh hưởng, mục đích nhằm đảm bảo cho người bị thu hồi đất, tài sản có điều kiện để tiếp tục duy trì, ổn định cuộc sống.

Như vậy, từ những phân tích trên, xét Hợp đồng thỏa thuận mua bán nền tái định cư ngày 27/02/2018 giữa ông Phạm Văn T, bà Trần Thị Thùy D với ông Trương Long V, là vô hiệu về hình thức và nội dung, hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định “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 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...”. Các bên đương sự khai nhận ngay sau khi ký hợp đồng trên thì bị đơn ông V thanh toán cho nguyên đơn Ông T, bà D số tiền là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng), tại Biên bản đối chất ngày 14/4/2022 phía ông Hoàng (đại diện ủy quyền của nguyên đơn Ông T, bà D) thừa nhận có nhận số tiền 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) của ông V. Đối chiếu với pháp luật vừa được viện dẫn thì hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu thì phía nguyên đơn Ông T, bà D phải trả lại cho bị đơn số tiền là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) là phù hợp và có căn cứ.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như có mặt tại phiên tòa sơ thẩm ông Trần Chấn H (đại diện ủy quyền của nguyên đơn) có ý kiến là ngoài việc trả lại số tiền gốc đã nhận là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) thì phía nguyên đơn đồng ý tự nguyện trả lãi cho phía bị đơn ông V theo mức lãi suất là

10%/năm, tương ứng là 0,83%/tháng, thời gian từ ngày 27/02/2018 cho đến ngày xét xử hôm nay là 51 tháng (làm tròn), thành tiền là: 400.000.000đ X 0,83%/tháng X 51 tháng = 169.320.000đ (Một trăm sáu mươi chín triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng). Xét ý kiến tự nguyện này của phía nguyên đơn Ông T, bà D là hoàn toàn có lợi cho bị đơn ông V nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Như vậy, tổng số tiền phía nguyên đơn Ông T, bà D phải trả lại cho ông V là: 400.000.000đ + 169.320.000đ = 569.320.000đ (Năm trăm sáu mươi chín triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng).

- Xét yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 27/02/2018 giữa người ủy quyền là ông Phạm Văn T, bà Trần Thị Thùy D với người nhận ủy quyền là ông Trương Long V được công chứng tại Văn phòng Công chứng T, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo quy định của pháp luật dân sự thì người ủy quyền có quyền thỏa thuận với người nhận ủy quyền để giao kết ủy quyền, theo đó sẽ giao cho người nhận ủy quyền có nghĩa vụ thực hiện công việc nhân danh bên ủy quyền hoặc thực hiện một số quyền về tài sản theo quy định của pháp luật. Đối với Hợp đồng ủy quyền ngày 27/02/2018 mà ông V xuất trình thì phía nguyên đơn Ông T, bà D thừa nhận chữ ký trong văn bản này là của nguyên đơn ký ra. Theo nội dung Hợp đồng ủy quyền (bản gốc) thể hiện tại Điều 3 xác định đây là hợp đồng ủy quyền không có thù lao (BL 133), có mặt tại phiên tòa sơ thẩm nguyên và bị đơn cũng thừa nhận hợp đồng ủy quyền này là không có thù lao. Theo quy định của pháp luật quy định tại khoản 1 Điều 569 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định “...*nếu ủy quyền không có thù lao thì bên ủy quyền có thể chấm dứt thực hiện hợp đồng bất cứ lúc nào...*”. Như vậy, đối chiếu quy định của pháp luật vừa viện dẫn do hợp đồng ủy quyền ngày 27/02/2018 là hợp đồng thực hiện công việc nhất định và không có thù lao nên người ủy quyền là Ông T, bà D có quyền chấm dứt hợp đồng ủy quyền này bất cứ lúc nào, đây là quyền của người ủy quyền. Riêng đối với hậu quả của hợp đồng này thì ông V thừa nhận là từ khi ký Hợp đồng ủy quyền cho đến nay phía ông V không có thực hiện công việc ủy quyền theo nội dung của hợp đồng đã ký. Do đó Hội đồng xét xử nghĩ nên hủy hợp đồng ủy quyền ngày 27/02/2018 giữa Ông T, bà D với ông V là đúng quy định của pháp luật.

Như vậy, từ những phân tích trên xét thấy yêu cầu hủy Hợp đồng thỏa thuận mua bán nền tái định cư ngày 27/02/2018 và hợp đồng ủy quyền ngày 27/02/2018 của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

- Xét yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trương Long V yêu cầu trường hợp hủy Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng thỏa thuận mua bán nền tái định cư thì yêu cầu nguyên đơn Ông T và bà D có nghĩa vụ bồi thường gấp 02 (hai) lần giá trị trường của nền tái định cư hiện nay, tương đương số tiền là 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng), Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo nội dung Hợp đồng thỏa thuận mua bán nền tái định cư ngày 27/02/2018 giữa Ông T, bà D với ông V (bản gốc) tại khoản 1 Điều 3 của hợp đồng có nội dung “...Nếu không thực hiện hoặc đổi ý không bán, bên A 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...” (BL 184), bị đơn phản tố đưa ra số tiền yêu cầu nguyên đơn bồi thường 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng). Như phân tích ở phần trên đối với Hợp đồng thỏa thuận mua bán nền tái định cư ngày 27/02/2018 giữa Ông T, bà D với ông V là vô hiệu về hình thức và nội dung, hậu quả của giao dịch này vô hiệu là hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, cụ thể là phía nguyên đơn Ông T, bà D có nghĩa vụ trả lại cho ông V số tiền đã nhận là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng), theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch giữa hai bên vô hiệu không phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, nên yêu cầu phản tố của bị đơn là không có cơ sở xem xét chấp nhận. Tuy nhiên, có mặt tại phiên tòa sơ thẩm bà Loan (đại diện ủy quyền của bị đơn ông V) xin rút lại yêu cầu phản tố đòi nguyên đơn bồi thường số tiền 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng), xét đây là ý kiến tự nguyện của phía bị đơn và phù hợp quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Riêng đối với Văn bản thỏa thuận mua bán lô nền ngày 02/10/2020 và Hợp đồng ủy quyền ngày 02/10/2020 giữa ông Trương Long V với ông Bùi Kiến T, các bên đương sự khai thống nhất không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này, theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định “*Đương sự có quyền quyết định việc khởi kiện, yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ việc dân sự. Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó*”. Cho nên, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét đối với Văn bản thỏa thuận mua bán và Hợp đồng ủy quyền ngày 02/10/2020 giữa ông V với ông T trong vụ án này, được tách ra giải quyết thành vụ án khác nếu đương sự có yêu cầu.

Xét ý kiến của Luật sư Hồ Thị T (bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông V) đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông V là không có cơ sở chấp nhận.

Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm là phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Phạm Văn T và bà Trần Thị Thùy D phải chịu án phí có giá ngạch, số tiền phải nộp là 26.772.800đ (Hai mươi sáu triệu bảy trăm bảy mươi hai nghìn tám trăm đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 006928 ngày 31/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C, thành phố T. Nguyên đơn ông Phạm Văn T và bà Trần Thị Thùy D còn phải nộp số tiền là 26.472.800đ (Hai mươi sáu triệu bốn trăm bảy mươi hai nghìn tám trăm đồng).

Bị đơn ông Trương Long V được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.000.000đ (Ba mươi sáu triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 0008344 ngày 14/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C, thành phố T.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227 và khoản 1, 3 Điều 228, các Điều 147, 157, 165, 235, 244, 264 và 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 116, 117, 118, 119, 122, 129, 131, 500, 501, 502, 503, 562, 563 và 569 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 167, 188 và 203 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 18 và 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên ông Phạm Văn T và bà Trần Thị Thùy D.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trương Long V về việc yêu cầu nguyên đơn ông Phạm Văn T, bà Trần Thị Thùy D bồi thường 02 (hai) lần giá thị trường của nền tái định cư với số tiền là 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng).

- Hủy Hợp đồng thỏa thuận mua bán nền tái định cư ngày 27/02/2018 giữa ông Phạm Văn T, bà Trần Thị Thùy D với ông Trương Long V về việc mua bán lô nền tái định cư của Ông T được xét mua do bị ảnh hưởng Dự án Khu đô thị mới và Công nghệ thông tin tập trung tại phường H, quận C, thành phố T.

- Hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 27/02/2018 giữa người ủy quyền là ông Phạm Văn T, bà Trần Thị Thùy D với người nhận ủy quyền là ông Phạm Văn T

được công chứng tại Văn phòng Công chứng T, số công chứng: 850, quyển số: III/2018/TP/CC-SCC/HĐGD.

- Nguyên đơn ông Phạm Văn T, bà Trần Thị Thùy Dương có nghĩa vụ trả cho ông Trương Long V tổng số tiền là 569.320.000đ (Năm trăm sáu mươi chín triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng), trong đó gồm 400.000.000đ tiền gốc và số tiền lãi là 169.320.000đ.

Kể từ ngày ông Trương Long V có đơn yêu cầu thi hành án, mà phía Ông T, bà D chậm thi hành thì còn phải trả lãi chậm thi hành án với mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Tách nội dung thỏa thuận tại Văn bản thỏa thuận mua bán lô nền ngày 02/10/2020 và Hợp đồng ủy quyền ngày 02/10/2020 giữa ông Trương Long V với ông Bùi Kiến T, thành vụ án khác nếu đương sự có yêu cầu.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Phạm Văn T và bà Trần Thị Thùy D phải chịu án phí có giá ngạch, số tiền phải nộp là 26.772.800đ (Hai mươi sáu triệu bảy trăm bảy mươi hai nghìn tám trăm đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 006928 ngày 31/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C, thành phố T. Nguyên đơn ông Phạm Văn T và bà Trần Thị Thùy D còn phải nộp số tiền là 26.472.800đ (Hai mươi sáu triệu bốn trăm bảy mươi hai nghìn tám trăm đồng).

Bị đơn ông Trương Long V được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.000.000đ (Ba mươi sáu triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 0008344 ngày 14/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C, thành phố T.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, nên có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai theo quy định để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm theo quy định.

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 tự 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, 7a 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./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

*** Nơi nhận:**

- TAND Tp.T;
- VKSND Q.C;
- Chi cục THADS Q.C.
- Các đương sự;
- Lưu HS.

Phan Vũ Linh