

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 61/2022/DS-PT
Ngày: 23-3-2022
V/v tranh chấp về hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Phúc

Các Thẩm phán: Ông Lê Minh Tuấn

Ông Đặng Văn Những

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 23 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 16/2021/TLPT-DS ngày 13 tháng 01 năm 2022 về việc “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2021/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 27/2021/QĐ-PT ngày 07 tháng 02 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Ngô Tuấn B, sinh năm 1975.

Địa chỉ: ấp B, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B: Ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1977; Địa chỉ: Số nhà 231 Đường số 12, phường 6, Thành phố T, tỉnh Long An (Theo văn bản ủy quyền ngày 17 tháng 8 năm 2019).

- *Bị đơn:*

Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1951 (*có phần tố*).

Ông Thân Văn A, sinh năm 1974.

Bà Thân Thị Hồng T, sinh năm 1982.

Bà Thân Hồng G, sinh năm 1984.

Ông Thân Hồng H, sinh năm 1987.

Cùng địa chỉ: ấp C, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Long An.

Ông Thân Hồng P, sinh năm 1975.

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện Đ1, tỉnh Long An.

Bà Thân Thị Hồng L, sinh năm 1980.

Địa chỉ: ấp Bàu Trai Thượng, xã Tân Phú, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của các ông Án, bà Giàu: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1951; Địa chỉ: Ô 3 khu A thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đ, tỉnh Long An (Theo văn bản ủy quyền ngày 09 tháng 11 năm 2021)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N: Ông Nguyễn Tiêu L – Luật sư thuộc Công ty Luật hợp danh H - Đoàn luật sư tỉnh Long An.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lâm Minh Chánh, sinh năm 1987, xin vắng mặt.

Địa chỉ: Khu vực 4, thị trấn Đ, huyện Đ1, tỉnh Long An.

Người làm chứng: Bà Thân Thị T, sinh năm 1953.

Địa chỉ: Ô3, khu A, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đ, tỉnh Long An.

(ông B, bà N, bà L có mặt, những người còn lại vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* bà Nguyễn Thị N, ông Thân Văn Án, bà Thân Thị Hồng T, bà Thân Hồng G, ông Thân Hồng H, ông Thân Hồng P, bà Thân Thị Hồng L.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 07 tháng 8 năm 2019 cùng những lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Nguyễn Minh C là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Ngô Tuấn B trình bày:

Ngày 31 tháng 5 năm 2017, vợ chồng ông Thân Văn L và bà Nguyễn Thị N có chuyển nhượng cho ông Ngô Tuấn B 01 suất nền tái định cư tại dự án đường 3/2 nối dài trên địa bàn thị trấn Hậu Nghĩa với giá là 230.000.000đồng. Hai bên có lập giấy nhận tiền đặt cọc ghi ngày 31/5/2017, số tiền cọc là 180.000.000đồng, số tiền còn lại 50.000.000đồng khi nào khi nào có quyết định cấp nền, ký chuyển quyền sẽ đưa đủ.

Cùng ngày 31/5/2017, ông Thân Văn L và bà Nguyễn Thị N có làm giấy ủy quyền cho ông Ngô Tuấn B tại Văn phòng Công chứng Lê Ngọc Minh với nội dung ông L và bà N ủy quyền cho ông B thay mặt ông L và bà N đóng tiền tái định cư, nhận phiếu nền và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến ngày 16/4/2018, ông L và bà N với ông B lập giấy mua bán với nội dung là ông L và bà N bán toàn bộ suất tái định cư của ông L và bà N theo quyết định số 5140 ngày 07/6/2017 của UBND huyện Đ cho ông B, hai bên thỏa thuận lại giá chuyển nhượng là 380.000.000đồng, ông L và bà N có nhận thêm của ông B số tiền là 150.000.000đồng. Tính đến ngày 16/4/2018, ông B đã trả cho ông L và bà N số tiền là 330.000.000đồng, còn lại 50.000.000đồng khi nào ông L và bà N hoàn chỉnh thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nền tái định cư cho ông B thì nhận tiếp số tiền

50.000.000đồng. Trong giấy mua bán hai bên thỏa thuận bên ông B nộp tiền tái định cư, chịu phí chuyển quyền sử dụng đất.

Ngày 15/8/2018, Ủy ban nhân dân huyện Đ ban hành Quyết định số 6220/QĐ-UBND về việc bố trí tái định cư bằng đất đối với ông L, ông L được bố trí lô nền tái định cư tại lô A17, khu A, diện tích lô đất 114,7m², đơn giá 2.572.000đồng/m², tiền sử dụng đất phải nộp là 295.008.400đồng.

Ngày 11/9/2018, ông Thân Văn L chết.

Ngày 20/01/2019, do cần tiền nên bà N đề nghị ông B thanh toán thêm tiền và ông B đã đưa thêm cho bà N số tiền 20.000.000đồng. Tổng số tiền chuyển nhượng ông B đã thanh toán cho bà ông L, bà N là 350.000.000đồng. Số tiền còn lại chưa thanh toán là 30.000.000đồng.

Ngày 07/6/2019, Ủy ban nhân dân huyện Đ có Quyết định số 3459/QĐ-UBND về việc điều chỉnh một phần nội dung điều 1 trong quyết định số 6220/QĐ – UBND ngày 15/8/2018 của Ủy ban nhân dân huyện Đ về việc bố trí nền tái định cư và nền được mua trong khu tái định cư đối với hộ ông (bà) Thân Văn L thuộc dự án đường 3/2 với nội dung điều chỉnh như sau:

Vị trí nền tái định cư lô số 55, khu A, thửa số 1584 tờ bản đồ số 13, loại đất ODT, diện tích lô đất 110m², đơn giá 2.572.300đồng/m², tiền sử dụng đất phải nộp là 282.953.000đồng.

Căn cứ theo nội dung thỏa thuận ông B đã đóng tiền nền tái định cư đợt 1 là 88.502.520đồng. Đối với số tiền tái định cư phải đóng đợt 2 là 194.455.480đồng, do ngày 10/6/2019 bà N yêu cầu ông B phải đưa thêm tiền thì bà N mới đồng ý cho ông B tiếp tục đóng tiền, ông B không đồng ý nên bà N đã đơn ngăn chặn không cho ông B đóng tiền tái định cư đợt 2 và bà N nộp tiền tái định cư đợt 2 là 194.455.480đồng. Đến ngày 12/8/2019 ông L bà N được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1584, tờ bản đồ số 13, diện tích 110m², loại đất ODT tại thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đ, tỉnh Long An.

Do bà N và các ông/bà Thân Văn A, Thân Hồng P, Thân Thị Hồng L, Thân Thị Hồng T, Thân Thị Hồng G, Thân Hồng H (các con ông L - ông L đã chết) không tiếp tục thực hiện theo giấy nhận tiền cọc ngày 31/5/2017 và giấy mua bán ngày 16/4/2018 nên ông B khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà N và các ông/bà Thân Văn A, Thân Hồng P, Thân Thị Hồng L, Thân Thị Hồng T, Thân Thị Hồng G, Thân Hồng H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc lô số 55, khu A, thửa số 1584 tờ bản đồ số 13, loại đất ODT, diện tích lô đất 110m², tọa lạc tại thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đ, tỉnh Long An; Ông B đồng ý trả lại cho bà N và các ông/bà Thân Văn A, Thân Hồng P, Thân Thị Hồng L, Thân Thị Hồng T, Thân Thị Hồng G, Thân Hồng H số tiền đóng tái định cư đợt 2 là 194.455.480đồng và số tiền chuyển nhượng đất còn lại chưa thanh toán là 30.000.000đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N và các ông/bà Thân Văn A, Thân Hồng P, Thân Thị Hồng L, Thân Thị Hồng T, Thân Thị Hồng G, Thân Hồng H trình bày:

Bà N và các ông/bà Thân Văn A, Thân Hồng P, Thân Thị Hồng L, Thân Thị Hồng T, Thân Thị Hồng G, Thân Hồng H thống nhất phân trình bày của phía nguyên đơn về việc giữa nguyên đơn và ông L và bà N có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông

B một suất tái định cư. Giá chuyển nhượng là 230.000.000đồng. Khi mua bán có làm giấy nhận tiền cọc ngày 31/5/2017, ông B đặt cọc số tiền 180.000.000đồng, còn lại 50.000.000đồng hai bên cam kết sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ giao tiếp số tiền còn lại. Đến ngày 16 tháng 4 năm 2018, hai bên thỏa thuận lại giá chuyển nhượng suất nền tái định cư là 380.000.000đồng, ông B có đưa thêm cho ông L và bà N số tiền 150.000.000đồng; Ngày 20 tháng 01 năm 2019, do cần tiền nên bà N yêu cầu ông B đưa thêm 20.000.000đồng bà N có viết biên nhận và cam kết. Tổng số tiền ông L và bà N đã nhận từ ông B là 350.000.000đồng, còn lại 30.000.000đồng hai bên thỏa thuận khi nào được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ thanh toán đủ.

Bà N và các ông/bà Thân Văn A, Thân Hồng P, Thân Thị Hồng L, Thân Thị Hồng T, Thân Thị Hồng G, Thân Hồng H đồng ý trả lại cho ông B số tiền cọc là 180.000.000đồng, số tiền nhận thêm 170.000.000đồng và số tiền tái định cư đợt 1 ông B đã nộp là 88.502.520đồng, không đồng ý phạt cọc.

Bà N và các ông/bà Thân Văn A, Thân Hồng P, Thân Thị Hồng L, Thân Thị Hồng T, Thân Thị Hồng G, Thân Hồng H thừa nhận việc ký tên và lăn tay trên giấy nhận cọc ngày 31/5/2017 và giấy bán đất ngày 16/4/2018, tuy nhiên bà N có yêu cầu phản tố là yêu cầu Tòa án hủy giấy nhận tiền cọc ngày 31/5/2017 và giấy mua bán ngày 16/4/2018 giữa ông B với ông L và bà N.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, phía bị đơn không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Minh Chánh có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt và có văn bản trình bày ý kiến như sau: Vào ngày 16/4/2018, ông Chánh có chứng kiến giao dịch mua bán suất tái định cư giữa ông B với ông L và bà N, theo đó ông B trả cho ông L và bà N 330.000.000đồng, đến ngày 20/01/2019 ông B có nhờ ông giao thêm cho ông L và bà N 20.000.000đồng, bà N có viết cam kết nếu không bán đất sẽ bồi thường cho ông Chánh gấp 10 lần số tiền đã nhận, việc ghi chuyển nhượng cho ông Chánh là vì nêu ngày ký hợp đồng chuyển nhượng ông B không có mặt thì ông Chánh là người ký nhận chuyển nhượng. quá trình giải quyết vụ án ông Chánh có bản tường trình không có yêu cầu gì trong vụ án này và xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người làm chứng là bà Thuận trình bày: Bà Thuận biết giữa nguyên đơn ông B và bị đơn có thỏa thuận chuyển nhượng như các bên đã trình bày và bà Thuận biết ông L và bà N đã nhận của ông B tổng số tiền 350.000.000đồng. Ngoài ra, bà Thuận không biết thêm vấn đề nào khác.

Các đương sự thống nhất biên bản thẩm định ngày 01/11/2019; chứng thư định giá ngày 22/11/2019 của Chi nhánh Công ty cổ phần dịch vụ và tư vấn Hồng Đức tại tỉnh Long An và kết luận giám định số 562/2021/KLGD ngày 26/7/2021 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Long An.

Tại công Văn số 855/UBND - NC ngày 27/01/2021 Ủy ban nhân dân huyện Đ xác định Quyết định thu hồi đất là thu hồi của cá nhân nên quyết định cấp nền tái định cư cũng là cấp cho cá nhân.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2021/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Tuấn B đối với bà Nguyễn Thị N và các ông/bà Thân Văn A, Thân Hồng P, Thân Thị Hồng L, Thân Thị Hồng T, Thân Thị Hồng G, Thân Hồng H về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2. Công nhận giấy mua bán ngày 16/4/2018 giữa ông Ngô Tuấn B với ông Thân Văn L và bà Nguyễn Thị N.

3. Ông Ngô Tuấn B được quyền sử dụng thửa lô số 55, khu A, thửa số 1584 tờ bản đồ số 13, loại đất ODT, diện tích lô đất 110m², tọa lạc tại thị trấn Hậu Nghĩa huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Ông Ngô Tuấn B được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của pháp luật về đất đai. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan tài nguyên và môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để điều chỉnh biên động hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với quyết định của bản án.

5. Buộc bà Nguyễn Thị N và các ông/bà Thân Văn A, Thân Hồng P, Thân Thị Hồng L, Thân Thị Hồng T, Thân Thị Hồng G, Thân Hồng H liên đới có nghĩa vụ giao lại cho ông Ngô Tuấn B giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) số CP 921081 ngày 12/8/2019 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho hộ ông Thân Văn L để làm thủ tục chỉnh lý biên động. Trong trường hợp bà Nguyễn Thị N và các ông/bà Thân Văn A, Thân Hồng P, Thân Thị Hồng L, Thân Thị Hồng T, Thân Thị Hồng G, Thân Hồng H không cung cấp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào quyết định của bản án để giải quyết thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Thân Văn L và trình cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Tuấn B theo quy định tại khoản 6 điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ –CP ngày 15/5/2014.

6. Buộc ông Ngô Tuấn B có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị N và các ông/bà Thân Văn A, Thân Hồng P, Thân Thị Hồng L, Thân Thị Hồng T, Thân Thị Hồng G, Thân Hồng H số tiền là 224.455.480đồng.

7. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu hủy “Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 31/5/2017 và Giấy mua bán ngày 16/4/2018” giữa ông Thân Văn L bà Nguyễn Thị N với ông Ngô Tuấn B.

8. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị N và các ông/bà Thân Văn A, Thân Hồng P, Thân Thị Hồng L, Thân Thị Hồng T, Thân Thị Hồng G, Thân Hồng H có nghĩa vụ liên đới chịu tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản là 9.500.000đồng. Toàn bộ số tiền định giá, thẩm định ông B đã nộp xong, nên bà Nguyễn Thị N và các ông/bà Thân Văn A, Thân Hồng P, Thân Thị Hồng L, Thân Thị Hồng T, Thân Thị Hồng G, Thân Hồng H phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông B. Tiền chi phí giám định 6.800.000đồng bà Nguyễn Thị N đã nộp và chi phí xong.

9. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải

thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

10. Về án phí: Ông Ngô Tuấn B phải chịu 11.347.650 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0003503 ngày 28/8/2019. Ông B còn phải nộp thêm 11.047.650 đồng. Bà Nguyễn Thị N không phải chịu án phí do bà N là người cao tuổi được miễn theo quy định tại điểm đ Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Ngày 26/11/2021 bà Nguyễn Thị N, ông/bà Thân Văn A, Thân Hồng P, Thân Thị Hồng L, Thân Thị Hồng T, Thân Thị Hồng G, Thân Hồng H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, tuyên hủy giấy nhận tiền cọc ngày 31/5/2017 và giấy mua bán ngày 16/4/2018 giữa ông L bà N với ông B, bà N và các con đồng ý chịu phạt cọc gấp đôi số tiền cọc là 700.000.000 đồng.

Ngày 24/11/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ ban hành Quyết định kháng nghị số 584/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị bản án sơ thẩm, đề nghị tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên vô hiệu giấy nhận cọc ngày 31/5/2017 và giấy mua bán ngày 16/4/2018 và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo thay đổi yêu cầu kháng cáo, cụ thể yêu cầu kháng cáo như sau yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm tuyên vô hiệu giấy nhận cọc ngày 31/5/2017 và giấy mua bán ngày 16/4/2018, đồng ý trả lại cho ông B 350.000.000 đồng và số tiền ông B nộp tiền tái định cư đợt 1 là 88.502.520 đồng.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An vẫn nguyên Quyết định kháng nghị số 584/QĐKNPT-VKS-DS ngày 24/11/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ.

Phản tranh luận:

Luật sư Nguyễn Tiểu L bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N trình bày:

Nguyên đơn căn cứ vào Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 31/5/2017, Giấy mua bán ngày 16/4/2018 và biên nhận tiền ngày 20/01/2019 để yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Về giấy nhận tiền đặt cọc ngày 31/5/2017 ông B có tham gia giao dịch đặt cọc và chi trả tiền cọc vào ngày 31/5/2017. Còn giấy mua bán ngày 16/4/2018 qua 2 vụ án trước (vụ Biển - Xi; vụ Biển – Cái) kết luận giám định trong vụ án của ông Xi, ông Cái xác định chữ ký và chữ viết trong Giấy mua bán ngày 16/4/2018 không phải của ông B. Tại phiên tòa phúc thẩm bên bà N yêu cầu giám định lại chữ ký của ông B trong giấy mua bán ngày 16/4/2018 nhưng không được Hội đồng xét xử đồng ý. Mục đích yêu cầu giám định để xác định ai là người thực hiện giao dịch, nếu không phải chữ ký của ông B trong giấy mua bán thì hợp đồng mua bán ngày 16/4/2018 không hình thành, chưa thỏa mãn điều kiện hình thành hợp đồng, hợp đồng chưa phát sinh; tuy có

chữ ký của bà N, ông L và ông L bà N có nhận thêm 150.000.000đồng theo giấy mua bán này và nhận thêm 20.000.000đồng vào ngày 20/01/2019 nhưng đây chỉ là ý chí cá nhân bên bà N, chưa có giá trị ràng buộc để hình thành hợp đồng mua bán đất với ông B. Do đó giao dịch giữa hai bên chỉ còn giấy nhận tiền đặt cọc ngày 31/5/2017.

Trong giấy nhận tiền đặt cọc thể hiện nội dung: mua 01 suất tái định cư dự án Đường 3/2 (không có diện tích, số thửa, tờ bản đồ kèm theo) với giá 230.000.000đồng, ông B đã đưa trước 180.000.000đồng. Xét thấy đối tượng giao dịch là “01 suất tái định cư” dự án Đường 3/2 nhưng suất tái định cư, chưa xác định được đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số mấy, tờ bản đồ số mấy, không xác định được diện tích đất, vị trí đất tại đâu. Thời điểm các bên lập giao dịch đặt cọc, UBND huyện Đ chưa ban hành quyết định bố trí tái định cư, đến ngày 07/6/2017 mới có quyết định bố trí tái định cư bằng đất. Cho đến thời điểm hiện nay các bên không có văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng thửa đất số mấy, vị trí đất tại đâu. Căn cứ Điều 117, 123 Bộ luật Dân sự thì thỏa thuận của các bên tại giấy nhận tiền đặt cọc là vi phạm điều cấm của pháp luật vì đối tượng giao dịch chưa hình thành, chưa được phép giao dịch nên thỏa thuận này bị vô hiệu. Ông L bà N có nhận 180.000.000đồng tiền cọc nên đồng ý hoàn trả; ông B với ông L bà N đều có lỗi nên tự gánh chịu thiệt hại, ông L bà N không có nghĩa vụ phải bồi thường.

Cấp sơ thẩm xác định đối tượng của giao dịch là tài sản hình thành trong tương lai nhằm xác định đối tượng giao dịch phù hợp pháp luật là không đúng theo luật kinh doanh bất động sản vì đất không phải là tài sản hình thành trong tương lai. Trong trường hợp này đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa đủ điều kiện chuyển nhượng, do đó hợp đồng mua bán ngày 16/4/2018 vi phạm điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu. Quan điểm của Viện kiểm sát huyện Đ cho rằng quyền sử dụng đất là tài sản của hộ gia đình, ông L bà N không có toàn quyền định đoạt khi thực hiện giao dịch với ông B là phù hợp. Tuy nhiên, Viện kiểm sát cho rằng giấy mua bán đất được lập giữa 02 bên ông L bà N với ông B và đề nghị xử lý theo hướng vô hiệu, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật là chưa xem xét hết các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên luật sư không đồng ý với quan điểm này của Viện kiểm sát.

Với các lý do trên, đề nghị không công nhận giá trị pháp lý của giấy mua bán ngày 16/4/2018; đối với số tiền 170.000.000đồng mà bị đơn đã nhận thêm theo giấy mua bán ngày 16/4/2018, biên nhận ngày 20/01/2019 và 88.502.520đồng ông B nộp tiền tái định cư đợt 1 thì bị đơn đồng ý hoàn trả cho ông B.

Với những luận cứ trên đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà N và các ông/bà Thân Văn A, Thân Hồng P, Thân Thị Hồng L, Thân Thị Hồng T, Thân Thị Hồng G, Thân Hồng H, chấp nhận 1 phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, sửa bản án sơ thẩm theo hướng phân tích nêu trên.

Ông Nguyễn Minh C là người đại diện theo ủy quyền của ông B trình bày: không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, không đồng ý với quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, thống nhất với các ý kiến đã trình bày ở cấp sơ thẩm, yêu cầu công nhận hiệu lực của Giấy mua bán được ký ngày 16/4/2018 giữa ông Ngô Tuấn B với ông Thân Văn L, bà Nguyễn Thị N, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đ.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: Kháng cáo của bà Nguyễn Thị N, ông/bà Thân Văn A, Thân Hồng P, Thân Thị Hồng L, Thân Thị Hồng T, Thân Thị Hồng G, Thân Hồng H và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án, yêu cầu kháng cáo của các bị đơn Nguyễn Thị N, Thân Văn A, Thân Thị Hồng T, Thân Hồng G, Thân Hồng H, Thân Hồng P, Thân Thị Hồng L và Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ nhận thấy:

Ngày 31/5/2017 khi ông Thân Văn L, bà Nguyễn Thị N ký “Giấy nhận tiền đặt cọc” của ông Ngô Tuấn B và ngày 16/4/2018 ký “Giấy mua bán” cho ông B thì các bên chưa biết lô nền tái định cư ở tại vị trí nào.

Ngày 15/8/2018, Ủy ban nhân dân huyện Đ có Quyết định số 6220/QĐ-UBND về việc bố trí nền tái định cư trong khu tái định cư đối với hộ ông (bà) Thân Văn L là lô nền tái định cư tại Lô A17, khu A, diện tích lô đất 114,7m², đơn giá 2.572.000đồng/m², tiền sử dụng đất phải nộp là 295.008.400đồng.

Ngày 07/6/2019, Ủy ban nhân dân huyện Đ có Quyết định số 3459/QĐ-UBND về việc điều chỉnh một phần nội dung Điều 1 trong Quyết định số 6220/QĐ-UBND ngày 15/8/2018 của Ủy ban nhân dân huyện Đ về việc bố trí nền tái định cư trong khu tái định cư đối với hộ ông (bà) Thân Văn L nội dung điều chỉnh như sau: Vị trí nền tái định cư lô số 55, khu A, thửa số 1584, tờ bản đồ số 13, loại đất ODT, diện tích lô đất 110 m², đơn giá 2.572.300đồng/m², tiền sử dụng đất phải nộp là 282.953.000đồng.

Ngày 17/9/2018, ông B đã đóng tiền nền tái định cư đợt 1 là 88.502.520đồng, số tiền còn lại phải đóng đợt 2 là 194.455.480đồng ông B chưa đóng thì ngày 10/6/2019 bà N làm đơn ngăn chặn không cho ông B đóng và đến ngày 28/6/2019 bà N đã đóng tiền nền tái định cư đợt 2 là 194.455.480đồng. Đến ngày 12/8/2019, hộ ông Thân Văn L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 921081 đối với thửa đất số 1584, tờ bản đồ số 13, loại đất ở tại đô thị, diện tích 110m², đất tọa lạc tại thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đ, tỉnh Long An.

Xét thấy, khi ông L, bà N ký “Giấy mua bán ngày 16/4/2018” cho ông B thì các bên chưa biết lô nền tái định cư ở tại vị trí nào và hộ ông L, bà N cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên các bên chỉ lập giấy tay mua bán, không lập thành hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng hoặc chứng thực theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013.

Số tiền tái định cư đợt 2 phải đóng đợt 2 là 194.455.480đồng ông B chưa đóng do bà N làm đơn ngăn chặn không cho ông B đóng xem như lô nền tái định cư chưa được thực hiện xong nghĩa vụ tài chính. Do bà N và các con của ông L, bà N không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng lô nền tái định cư vào thời điểm chưa thực hiện xong nghĩa vụ tài chính và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên “Giấy

mua bán ngày 16/4/2018” không thể tiếp tục thực hiện vì trái quy định tại khoản 1 Điều 168 và điểm a khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013.

Mặt khác, theo Quyết định số 6220/QĐ-UBND ngày 15/8/2018 của Ủy ban nhân dân huyện Đ về việc bố trí nền tái định cư trong khu tái định cư đối với hộ ông (bà) Thân Văn L, Quyết định số 3459/QĐ-UBND ngày 07/6/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Đ về việc điều chỉnh một phần nội dung Điều 1 trong Quyết định số 6220/QĐ-UBND ngày 15/8/2018 của Ủy ban nhân dân huyện Đ về việc bố trí nền tái định cư trong khu tái định cư đối với hộ ông (bà) Thân Văn L và theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 921081 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho hộ ông Thân Văn L ký ngày 12/8/2019 đối với thửa đất số 1584, tờ bản đồ số 13, loại đất ở tại đô thị, diện tích 110m², đất tọa lạc tại thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đ, tỉnh Long An có cơ sở xác định việc bố trí và cấp nền tái định cư thửa đất số 1584 là cấp cho hộ ông Thân Văn L. Tại Công văn số 5706/UBND-NC ngày 11/5/2020 và Công văn số 7503/UBND-NC ngày 11/6/2020 của Ủy ban nhân dân huyện Đ đã xác định: “Đối với hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Thân Văn L (2019) tại thửa đất số 1584, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc thị trấn Hậu Nghĩa thể hiện trong sổ hộ khẩu gồm ông Thân Văn L và Thân Hồng P”. Tại Công văn số 855/UBND-NC ngày 27/01/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Đ đã xác định: “Theo hồ sơ lưu trữ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ cung cấp thể hiện như sau: Đối với hồ sơ cấp giấy của ông Thân Văn L thể hiện trong sổ hộ khẩu gồm ông Thân Văn L và Thân Hồng P”. Tại “Giấy mua bán ngày 16/4/2018” các bên xác định “Bên bán là hộ gia đình ông Thân Văn L”, tuy nhiên chỉ có ông Thân Văn L ký tên, còn ông Thân Hồng P không có ký tên “Giấy mua bán” là vi phạm quyền định đoạt tài sản chung của các thành viên gia đình quy định tại khoản 2 Điều 212 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Như vậy, có cơ sở xác định “Giấy mua bán ngày 16/4/2018” giữa ông Thân Văn L, bà Nguyễn Thị N với ông Ngô Tuấn B bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật dân sự năm 2015 do vi phạm điều cấm của luật.

Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015. Các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

Do ông L đã chết nên bà N và các con là Thân Văn A, Thân Thị Hồng T, Thân Hồng G, Thân Hồng H, Thân Hồng P, Thân Thị Hồng L phải hoàn trả lại số tiền ông B đã đặt cọc và thanh toán là 350.000.000đồng và số tiền ông B đã đóng mua nền tái định cư đợt 1 là 88.502.520đồng.

Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 22/11/2019 của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn Hồng Đức kết quả thẩm định giá trị thửa đất số 1584 là 2.862.750.000đồng. Theo “Giấy mua bán ngày 16/4/2018” các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng lô nền tái định cư là 380.000.000đồng. Như vậy, chênh lệch giá đất tăng tại thời điểm ngày 22/11/2019 là 2.482.750.000đồng. Xét về lỗi làm “Giấy mua bán ngày 16/4/2018” bị vô hiệu thì bên bán ông L, bà N có lỗi nhiều hơn vì bà N và các con không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nên xác định bên bán bà N và các con chịu 70% thiệt hại, bên mua ông B chịu 30% thiệt hại đối với số tiền chênh lệch giá đất tăng. Như vậy, nếu giải quyết theo hướng hợp đồng bị vô hiệu thì bà N và các

con phải bồi thường cho ông B 70% số tiền chênh lệch giá đất tăng là 1.737.925.000đồng (= 2.482.750.000 đồng x 70%).

Tuy nhiên, tại “Giấy mua bán ngày 16/4/2018” các bên có thỏa thuận: “Nếu bên A (bên bán) không thực hiện hợp đồng hay có lý do gì khác thì phải bồi thường cho bên B (bên mua) số tiền gấp 5 lần so với số tiền bên B đã giao cho bên A, tương đương 1.650.000.000đồng”. Thỏa thuận này của các bên là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực thực hiện đối với các bên theo quy định tại khoản 2 Điều 3 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Như vậy, theo thỏa thuận do bên bán là bà N và các con yêu cầu hủy “Giấy mua bán ngày 16/4/2018”, không tiếp tục thực hiện hợp đồng nên phải bồi thường cho bên mua ông B số tiền 1.650.000.000đồng.

Từ những căn cứ nêu trên, kháng cáo của các bị đơn Nguyễn Thị N, Thân Văn A, Thân Thị Hồng T, Thân Hồng G, Thân Hồng H, Thân Hồng P, Thân Thị Hồng L và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ là có cơ sở chấp nhận một phần.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng vô hiệu “Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 31/5/2017” và “Giấy mua bán ngày 16/4/2018” giữa ông Thân Văn L, bà Nguyễn Thị N với ông Ngô Tuấn B. Bà Nguyễn Thị N và các con là Thân Văn A, Thân Thị Hồng T, Thân Hồng G, Thân Hồng H, Thân Hồng P, Thân Thị Hồng L phải bồi thường cho ông Ngô Tuấn B số tiền 1.650.000.000đồng và hoàn trả cho ông B số tiền ông B đã đóng tiền nền tái định cư đợt 1 là 88.502.520đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về tố tụng*: Kháng cáo của bà Nguyễn Thị N, ông/bà Thân Văn A, Thân Hồng P, Thân Thị Hồng L, Thân Thị Hồng T, Thân Thị Hồng G, Thân Hồng H và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Ông Lâm Minh Chánh là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Các ông/bà Thân Thị Hồng T, Thân Hồng H, Thân Hồng P có đơn kháng cáo, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 mà vẫn vắng mặt thì coi như từ bỏ việc kháng cáo. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của các ông/bà Thân Thị Hồng T, Thân Hồng H, Thân Hồng P.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm bà N và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N cho rằng chữ ký trong giấy mua bán ngày 16/4/2018 không phải là của ông B, đề nghị hoãn phiên tòa và yêu cầu trưng cầu giám định lại chữ ký của ông B trong giấy mua bán ngày 16/4/2018.

[4] Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm bên bà N có đơn yêu cầu giám định chữ ký của ông B trong giấy mua bán ngày 16/4/2018. Tại kết luận giám định số 562/2021/KLGD ngày 26/7/2021 (bút lục 225-227) của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Long An kết luận chữ ký tên Biển trong giấy mua bán ngày 16/4/2018 (TLCGD) và chữ ký tên Biển trong các tài liệu mẫu so sánh tại đơn xin xác nhận nơi

cư trú, biên nhận tiền là do cùng một người ký ra. Quá trình giải quyết vụ án các đương sự cũng thống nhất với kết luận giám định trên, không có ý kiến gì. Tại cấp phúc thẩm Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N và bà N yêu cầu giám định lại chữ ký của ông B trong giấy mua bán ngày 16/4/2018, tuy nhiên Luật sư và bà N không cung cấp được chứng cứ cho rằng kết luận giám định nêu trên không chính xác hoặc có vi phạm pháp luật theo khoản 5 Điều 102 Bộ luật tố tụng dân sự. Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận có ký giấy mua bán ngày 16/4/2018, bị đơn có nhận tiền của ông B theo giấy mua bán ngày 16/4/2018 (bút lục 206, 207, 203) và nhận thêm 20.000.000đồng vào ngày 20/01/2019 (mặt sau giấy mua bán ngày 16/4/2018). Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà N và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N về việc yêu cầu giám định lại chữ ký của ông B trong giấy mua bán ngày 16/4/2018.

[5] *Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo, kháng nghị:*

Bị đơn kháng cáo, Viện kiểm sát kháng nghị yêu cầu tuyên bố vô hiệu Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 31/5/2017 và Giấy mua bán ngày 16/4/2018, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[6] Về giấy nhận tiền đặt cọc ngày 31/5/2017:

[6.1] Ông B với ông L bà N đều xác nhận có giao kết đặt cọc được thể hiện tại Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 31/5/2017. Nội dung đặt cọc thể hiện ông L, bà N có nhận của ông B 180.000.000đồng tiền cọc để đảm bảo mua bán một suất nền tái định cư với giá 230.000.000đồng. Do đó Hội đồng xét xử xác định giữa hai bên có giao dịch đặt cọc như trên.

[6.2] Kháng cáo cho rằng giao dịch đặt cọc bị vô hiệu vì đối tượng đặt cọc là một suất nền tái định cư mà tại thời điểm đặt cọc nền tái định cư chưa hình thành, tức là đối tượng không có, giao dịch mà không có đối tượng là trái pháp luật; Kháng nghị cho rằng chủ thể tham gia giao dịch đặt cọc phải là hộ gia đình ông L bà N nhưng chỉ có ông L bà N ký kết nên giao dịch đặt cọc cũng bị vô hiệu.

[6.3] Xét thấy, giấy nhận tiền đặt cọc ngày 31/5/2017 được ký kết giữa ông L bà N với ông B nhằm để đảm bảo giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là suất nền tái định cư và số tiền đặt cọc được trừ vào số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015. Đối tượng của giao dịch đặt cọc không phải là một suất nền tái định cư mà là số tiền cọc 180.000.000đồng nhằm để đảm bảo mua bán một suất nền tái định cư theo Điều 328 Bộ luật dân sự; Mặt khác tại Văn bản số 855/UBND-NC ngày 27/01/2021 (bút lục 131) của Ủy ban nhân dân huyện Đ xác định “*Quyết định thu hồi đất của cá nhân thì Quyết định cấp nền tái định cư phải là cá nhân*”. Đối chiếu với Quyết định thu hồi đất số 20584/QĐ-UBND ngày 29/12/2016 (bút lục 133) của Ủy ban nhân dân huyện Đ thể hiện thu hồi đất của cá nhân ông (bà) Thân Văn L; Ông L và bà N là vợ chồng, do vậy ông L bà N tham gia giao dịch đặt cọc là phù hợp mà không nhất thiết phải đầy đủ các thành viên trong hộ gia đình ông L tham gia.

[6.4] Trong giấy nhận tiền đặt cọc ngày 31/5/2017 hai bên có thỏa thuận như sau: “*Khi nào có quyết định cấp nền thì ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sẽ đưa tiền đủ; Nếu ông B không chồng đủ số tiền còn lại trong thời gian khi có sổ đỏ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thì ông B bị mất số tiền đặt cọc. Ngược lại nếu*

ông L bà N thay đổi ý kiến về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông L phải đền bù gấp đôi số tiền cọc đã nhận cho ông B”. Do đó, hợp đồng đặt cọc này là giao dịch dân sự có điều kiện theo Điều 125 Bộ luật dân sự năm 2005 (Điều 120 Bộ luật dân sự năm 2015), mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội. Điều kiện cụ thể của giao dịch này là khi nào ông L bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với suất nền tái định cư thì hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao đủ số tiền còn lại. Đến ngày 12/8/2019 ông L được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất đối với suất nền tái định cư. Như vậy, điều kiện mà 2 bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 31/5/2019 đã xảy ra, đã được đáp ứng đầy đủ, nên giao dịch dân sự phát sinh theo khoản 1 Điều 125 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 120 Bộ luật dân sự năm 2015.

[6.5] Từ những nhận định và căn cứ trên xét thấy giao dịch đặt cọc ngày 31/5/2017 là phù hợp với quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có hiệu lực pháp luật. Do đó, không chấp nhận kháng cáo, kháng nghị về yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc được thể hiện tại Giấy nhận tiền cọc ngày 31/5/2017, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần này.

[7] Về giấy mua bán ngày 16/4/2018:

[7.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư bảo vệ cho bị đơn cho rằng ông B không ký Giấy mua bán ngày 16/4/2018 nên giao dịch mua bán chưa xác lập, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên từ giấy mua bán này.

[7.2] Xét thấy, theo kết luận giám định (bút lục 225-227) thì chữ ký và chữ viết mang tên Ngô Tuấn B trong Giấy mua bán ngày 16/4/2018 là của ông B. Quá trình giải quyết vụ án ông B, bà N ông L thừa nhận có tham gia thực hiện theo giấy mua bán ngày 16/4/2018. Thực tế ông B, ông L bà N đã căn cứ vào các thỏa thuận trong giấy mua bán này để thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình, cụ thể ông B giao thêm cho ông L bà N 150.000.000đồng vào ngày 16/4/2018, ông B cũng đã đóng tiền nền tái định cư đợt 1 với số tiền là 88.502.520đồng, bên bà N không có ý kiến phản đối mà cùng phối hợp với ông B thực hiện theo thỏa thuận đã ký kết ngày 16/4/2018. Quá trình giải quyết vụ án bên bà N thừa nhận có ký tên và lấn tay trong giấy mua bán ngày 16/4/2018. Do đó, có căn cứ xác định ông B với ông L bà N có tham gia giao dịch và thực hiện theo Giấy mua bán xác lập ngày 16/4/2018.

[7.3] Kháng nghị cho rằng chủ thể tham gia giao dịch chuyển nhượng phải là hộ gia đình ông L nhưng chỉ có ông L bà N ký kết. Xét thấy, như nhận định tại phần [6.3] căn cứ vào Văn bản 855 ngày 27/01/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Đ (bút lục 131) khẳng định quyết định thu hồi đất đối với cá nhân thì quyết định cấp suất tái định cư là cấp cho cá nhân. Đối chiếu với Quyết định thu hồi đất số 20584/QĐ-UBND ngày 29/12/2016 (bút lục 133) của Ủy ban nhân dân huyện Đ thể hiện thu hồi đất của cá nhân ông (bà) Thân Văn L vì vậy suất tái định cư là cấp cho cá nhân ông L là phù hợp với quy định tại các điều 5, 83, 86, 166 Luật đất đai năm 2013; Điều 22, Điều 28 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP của Chính phủ. Do ông L và bà N là vợ chồng nên cùng ký giấy mua bán suất tái định cư cho ông B là phù hợp quy định tại Điều 117, Điều 218 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, không chấp nhận ý kiến kháng nghị của Viện kiểm sát xác định suất tái định cư là cấp cho hộ gia đình ông L. Ông L bà N tham gia ký kết Giấy mua bán ngày 16/4/2018 với ông B là đảm bảo về mặt chủ thể.

[7.4] Xét giấy mua bán suất tái định cư ký ngày 16/4/2018 có nội dung như sau: *Hai bên thống nhất thời gian giao nhận tiền như sau: Đợt 1 bên B (ông B) giao cho bên A (ông L bà N) 330.000.000đồng vào ngày 16/4/2018; Đợt 2 khi bên A hoàn chỉnh các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nền tái định cư nói trên cho bên B thì nhận tiếp 50.000.000đồng*”. Tại phiên tòa phúc thẩm bên ông L bà N và bên ông B thống nhất giải thích cụm từ: *“Đợt 2 khi bên A hoàn chỉnh các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nền tái định cư nói trên cho bên B thì nhận tiếp 50.000.000đồng”* có nghĩa là khi nào bên ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền tái định cư cho bên ông B thì nhận tiếp số tiền còn lại. Như vậy, hợp đồng mua bán suất nền tái định cư ký ngày 16/4/2018 cũng là giao dịch dân sự có điều kiện theo Điều 125 Bộ luật dân sự năm 2005, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội. Điều kiện cụ thể của giao dịch này là khi nào ông L bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với suất nền tái định cư thì hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao đủ số tiền còn lại. Đến ngày 12/8/2019 ông L được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất đối với suất nền tái định cư. Như vậy, điều kiện mà 2 bên thỏa thuận trong hợp đồng mua bán ngày 16/4/2018 đã xảy ra, đã được đáp ứng đầy đủ, giao dịch dân sự phát sinh theo khoản 1 Điều 120 Bộ luật dân sự năm 2015. Từ những nhận định và căn cứ trên xét thấy Giấy mua bán ký ngày 16/4/2018 là phù hợp với quy định tại Điều 117, 218 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có hiệu lực pháp luật. Do đó, không chấp nhận kháng cáo, kháng nghị về yêu cầu tuyên bố vô hiệu giấy mua bán ngày 16/4/2018.

[7.5] Kháng nghị của Viện kiểm sát cho rằng giao dịch chuyển nhượng giữa hai bên chưa thực hiện được 2/3 nghĩa vụ; và có thỏa thuận nếu ông L bà N không thực hiện hợp đồng thì phải bồi thường 1.650.000.000đồng, tức ông L bà N được quyền không thực hiện hợp đồng, bị đơn kháng cáo không đồng ý tiếp tục thực hiện đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn đồng ý bồi thường cho ông B 1.650.000.000đồng, trong đơn kháng cáo bị đơn đồng ý bồi thường cho ông B 700.000.000đồng, tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn chỉ đồng ý trả cho ông B 350.000.000đồng đã nhận, không đồng ý bồi thường do không tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[7.6] Xét thấy, theo Giấy mua bán ngày 16/4/2018 số tiền ông B phải trả cho ông L bà N để mua suất nền tái định cư là 380.000.000đồng và ông B có nghĩa vụ đóng tiền nền tái định cư cho nhà nước. Ông B đã thực hiện nghĩa vụ đối với ông L bà N là 350.000.000đồng/380.000.000đồng là hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch. Do đó, căn cứ vào khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 có cơ sở công nhận hiệu lực của Giấy mua bán suất tái định cư được xác lập ngày 16/4/2018 giữa ông B với ông L bà N.

[7.7] Đối với phần bồi thường do không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo hợp đồng mua bán ký ngày 16/4/2018 hai bên thỏa thuận nếu bên bà N không tiếp tục chuyển nhượng phải bồi thường gấp 5 lần số tiền đã nhận là 1.650.000.000đồng. Đến ngày 20/01/2019 bên bà N và ông B đã thỏa thuận lại nếu không tiếp tục chuyển nhượng thì bồi thường gấp 10 lần số tiền đã nhận (mặt sau giấy mua bán ngày 16/4/2018). Mặc dù, trong cam kết này ghi khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ ký tên chuyển quyền cho ông Nguyễn Minh Chánh, tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm bà N trình bày lúc đó do ông Chánh là người giao cho bà N số tiền 20.000.000đồng nên ghi tên ông Chánh, thực tế ông Chánh là người giao tiền dùm cho ông B. Tại bản tự khai ngày 27/02/2020 (bút lục 201) ông Chánh nêu rõ “dự trù

chuyển quyền cho ông Chánh khi ông L có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu ông B bận. Trong vụ án này ông Chánh không có yêu cầu gì”. Như vậy, ngày 20/01/2019 bên ông B và bên bà N đã thỏa thuận lại điều khoản về bồi thường nếu không tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét về mặt ý chí thì đến ngày 20/01/2019 bên bà N vẫn đồng ý tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu không sẽ bồi thường gấp 10 lần số tiền đã nhận. Ngày 12/8/2019 ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện tại bà N và các con không đồng ý tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B theo cam kết ngày 16/4/2018 và ngày 20/01/2019 thì bên bà N phải bồi thường cho ông B số tiền 3.500.000.000 đồng (350.000.000đ x 10) lớn hơn giá trị lô nền hiện nay (lô nền hiện nay theo chứng thư thẩm giá có giá 2.862.750.000 đồng), như vậy sẽ thiệt hại nhiều hơn cho bên bà N. Vì vậy, án sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 công nhận hiệu lực của giấy mua bán ngày 16/4/2018 là có căn cứ.

[7.8] Về việc nộp tiền tái định cư: Trong hợp đồng mua bán ngày 14/6/2018 ngoài thỏa thuận về giá chuyển nhượng, thời gian giao tiền như đã nêu trên, hai bên còn thỏa thuận quyền và nghĩa vụ của các bên như sau: “*Bên A (ông L bà N) có trách nhiệm ký các loại hồ sơ liên quan đến chế độ tái định cư theo yêu cầu của bên B (ông B) mà không có lý do nào khác. Bên B có trách nhiệm đóng tiền nền tái định cư, chịu chi phí chuyển quyền sử dụng đất từ bên A sang bên B*”. Thực hiện hợp đồng trên, ngày 17/9/2018 ông B đã nộp tiền nền tái định cư đợt 1 là 88.502.520 đồng. Đến ngày 10/6/2019 bà N đã gửi đơn ngăn chặn không cho ông B nộp tiền nền tái định cư đợt 2, như vậy lỗi trong việc ông B không đóng tiền nền tái định cư đợt 2 không thuộc về ông B mà thuộc về phía bà N. Việc bà N ngăn chặn không cho Bên nộp tiền nền tái định cư đợt 2 và bà N đã tự ý nộp tiền nền tái định cư đợt 2 với số tiền 194.455.480 đồng là vi phạm về quyền và nghĩa vụ được thỏa thuận trong hợp đồng mua bán ngày 16/4/2018. Quá trình giải quyết vụ án ông B đồng ý hoàn trả cho bên bà N số tiền 224.455.480 đồng, gồm 194.455.480 đồng bà N đóng tiền tái định cư đợt 2 và 30.000.000 đồng còn lại do chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp với điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng mua bán ký ngày 16/4/2018. Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ cho rằng ông B chưa thực hiện 2/3 nghĩa vụ là không có căn cứ và không đúng theo thỏa thuận giữa các bên ký kết ngày 16/4/2018.

[8] Từ những nhận định và căn cứ nêu trên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N và các ông/bà Thân Văn A, Thân Hồng P, Thân Thị Hồng L, Thân Thị Hồng T, Thân Thị Hồng G, Thân Hồng H và không chấp nhận Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ về việc vô hiệu Giấy mua bán ngày 16/4/2018; Phát biểu của Kiểm sát viên không phù hợp với nhận định trên nên không được chấp nhận; Cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 101/2021/DS-ST ngày 10/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

[9] Về án phí dân sự dân sự phúc thẩm: Bà N thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326, các ông/bà Thân Văn A, Thân Hồng P, Thân Thị Hồng L, Thân Thị Hồng T, Thân Thị Hồng G, Thân Hồng H mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận theo Điều 148 Bộ luật dân sự và Điều 29 Nghị quyết 326.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông/bà Thân Thị Hồng T, Thân Hồng H, Thân Hồng P.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị N, ông Thân Văn A, Thân Hồng G, Thân Thị Hồng L.

Không chấp nhận quyết định kháng nghị số 584/QĐKNPT-VKS-DS ngày 24/11/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2021/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

Căn cứ vào các điều 5, 26, 27; 35, 39, 92, 147, 157; 227, 228, 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các điều 122, 123, 124, 125, 358, 689 Bộ luật Dân sự 2005; các điều 117, 120, 128, 129, 218, 328, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 5, 83, 86, 166 Luật Đất đai năm 2013; Điều 22, Điều 28 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP của Chính phủ; các điều 12, 14, 26, 29 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 ông Ngô Tuấn B đối với bà Nguyễn Thị N và các ông/bà Thân Văn A, Thân Hồng P, Thân Thị Hồng L, Thân Thị Hồng T, Thân Thị Hồng G, Thân Hồng H về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2. Công nhận hiệu lực Giấy mua bán ngày 16/4/2018 giữa ông Ngô Tuấn B với ông Thân Văn L và bà Nguyễn Thị N.

3. Ông Ngô Tuấn B được quyền sử dụng lô đất số 55, khu A, thuộc thửa số 1584 tờ bản đồ số 13, loại đất ODT, diện tích 110m², tọa lạc tại thị trấn Hậu Nghĩa huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Ông Ngô Tuấn B được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan tài nguyên và môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với quyết định của bản án.

5. Buộc bà Nguyễn Thị N và các ông/bà Thân Văn A, Thân Hồng P, Thân Thị Hồng L, Thân Thị Hồng T, Thân Thị Hồng G, Thân Hồng H liên đới có nghĩa vụ giao lại cho ông Ngô Tuấn B giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) số CP 921081 ngày 12/8/2019 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho hộ ông Thân Văn L để làm thủ tục chỉnh lý biến động. Trong trường hợp bà Nguyễn Thị N và các ông/bà Thân Văn A, Thân Hồng P, Thân Thị Hồng L, Thân Thị Hồng T, Thân Thị Hồng G, Thân Hồng H không cung cấp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào quyết định của bản án để giải quyết

thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Thân Văn L và trình cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Tuấn B theo quy định tại khoản 6 điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ –CP ngày 15/5/2014.

6. Buộc ông Ngô Tuấn B có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị N và các ông/bà Thân Văn A, Thân Hồng P, Thân Thị Hồng L, Thân Thị Hồng T, Thân Thị Hồng G, Thân Hồng H số tiền là 224.455.480đồng.

7. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị N về yêu cầu hủy “Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 31/5/2017 và Giấy mua bán ngày 16/4/2018” giữa ông Thân Văn L và bà Nguyễn Thị N với ông Ngô Tuấn B.

8. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị N và các ông/bà Thân Văn A, Thân Hồng P, Thân Thị Hồng L, Thân Thị Hồng T, Thân Thị Hồng G, Thân Hồng H có nghĩa vụ liên đới chịu tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản là 9.500.000đồng. Toàn bộ số tiền định giá, thẩm định ông B đã nộp xong. Do đó buộc bà Nguyễn Thị N và các ông/bà Thân Văn A, Thân Hồng P, Thân Thị Hồng L, Thân Thị Hồng T, Thân Thị Hồng G, Thân Hồng H phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông B số tiền 9.500.000đồng.

9. Về chi phí giám định 6.800.000đồng bà Nguyễn Thị N phải chịu toàn bộ, bà N đã nộp và chi phí xong.

10. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

11. Về án phí:

11.1. Ông Ngô Tuấn B phải chịu 11.347.650đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm (đối với số tiền 224.455.480đồng hoàn trả cho bà N), nhưng được khấu trừ 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0003504 ngày 28/8/2019. Ông B còn phải nộp thêm 11.047.650đồng.

11.2. Bà Nguyễn Thị N được miễn án phí theo quy định tại điểm đ Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Hoàn trả cho bà N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0003753 ngày 07/10/2019 của Chi cục Thi hành án huyện Đ, tỉnh Long An.

11.3. Các ông/bà Thân Văn A, Thân Hồng P, Thân Thị Hồng L, Thân Thị Hồng T, Thân Thị Hồng G, Thân Hồng H mỗi người phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm các ông/bà Thân Văn A, Thân Hồng P, Thân Thị Hồng L, Thân Thị Hồng T, Thân Thị Hồng G, Thân Hồng H đã nộp theo biên lai thu số 0009102, 0009103, 0009104, 0009105, 0009106, 0009107 ngày 26/11/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Long An.

12. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

13. Về hướng dẫn thi hành án: 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, người phải thi hành án

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:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trịnh Thị Phúc

Các thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Minh Tuấn – Đặng Văn Nhữn

Trịnh Thị Phúc