

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 52/2022/DS-PT

Ngày: 07-3-2022

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Tấn Quốc

*Các Thẩm phán:* Bà Đinh Thị Ngọc Yến

Ông Nguyễn Văn Phương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thanh Tuyên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 02 và ngày 07 tháng 3 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 05/2022/TLPT-DS ngày 04 tháng 01 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2021/DS-ST ngày 02 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện H bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2022/QĐ-PT ngày 24 tháng 01 năm 2022, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Ngô Tuấn B, sinh năm 1975. Địa chỉ cư trú: Ấp T3, xã H1, huyện H, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1977. Địa chỉ cư trú: Số nhà 231, Đường số 12, Phường 6, thành phố A, tỉnh Long An (theo văn bản ủy quyền ngày 17/8/2019) (có mặt).

**- Bị đơn:**

1. Bà Thân Thị T, sinh năm 1953 (có mặt).

2. Ông Thân Văn C1, sinh năm 1962 (có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp C2, xã T4, huyện H, tỉnh Long An; chỗ ở hiện nay: Ô 3, khu A1, thị trấn N, huyện H, tỉnh Long An.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông Nguyễn Tiểu L là luật sư của Công ty Luật hợp danh C3 thuộc Đoàn luật sư tỉnh Long An (có mặt).

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

1. Ông Thân Văn T1, sinh năm 1985.
2. Bà Thân Thị T2, sinh năm 1986. (Có mặt).
3. Ông Thân Văn G, sinh năm 1990.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông T1, ông G:* Bà Thân Thị T, sinh năm 1953. Cùng địa chỉ cư trú: Ấp C2, xã T4, huyện H, tỉnh Long An; chỗ ở hiện nay: Ô 3, khu A1, thị trấn N, huyện H, tỉnh Long An (văn bản ủy quyền ngày 19/3/2021) (có mặt).

4. Ông Lâm Minh C2, sinh năm 1987. Địa chỉ cư trú: khu vực 4, thị trấn H, huyện H, tỉnh Long An. (Xin xét xử vắng mặt).

5. Ông Võ Thanh L, sinh năm 1982. Địa chỉ cư trú: khu phố 3, phường 2, thị xã T5, tỉnh Long An. (Xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Thân Thị T và ông Thân Văn C1, bị đơn.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân huyện H.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 07/8/2019, những lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Minh C trình bày như sau:*

Ngày 31/5/2017, vợ chồng ông Thân Văn C1 và bà Thân Thị T có chuyển nhượng cho ông Ngô Tuấn B 01 suất nền tái định cư tại dự án đường 3/2 nổi dài trên địa bàn thị trấn N với giá tiền là 230.000.000 đồng. Hai bên có lập giấy nhận tiền cọc ghi ngày 31/5/2017, số tiền cọc là 180.000.000 đồng và phải thực hiện nghĩa vụ gồm nhận phiếu nền, đóng tiền nền và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chịu tiền chuyển quyền sử dụng đất cho ông B, số tiền còn lại 50.000.000 đồng khi nào ông C1, bà T thực hiện xong nghĩa vụ trên và ông C1, bà T làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho ông B thì ông B sẽ đưa đủ tiền.

Cùng ngày 31/5/2017, ông Thân Văn C1 và bà Thân Thị T có làm giấy ủy quyền cho ông Ngô Tuấn B tại Văn phòng Công chứng Lê Ngọc Minh với nội dung ông Thân Văn C1 và bà Thân Thị T ủy quyền cho ông B thay mặt ông Thân Văn C1 và bà Thân Thị T đóng tiền tái định cư, nhận phiếu nền và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến ngày 16/4/2018 ông Thân Văn C1 và bà Thân Thị T với ông Ngô Tuấn B lập giấy mua bán với nội dung là ông Thân Văn C1 và bà Thân Thị T bán toàn bộ suất tái định cư của ông Thân Văn C1 và bà Thân Thị T và ông C1, bà T đã

nhận thêm của ông B số tiền là 150.000.000 đồng. Tính đến ngày 16/4/2018 ông B đã trả cho bà T, ông C1 số tiền là 330.000.000 đồng.

Ngày 15/8/2018, Ủy ban nhân dân huyện H có Quyết định số 6231/QĐ-UBND về việc bố trí tái định cư đối với ông Thân Văn C1 và bà Thân Thị T là lô nền tái định cư tại lô A19, khu A1, diện tích lô đất 111,33m<sup>2</sup>, đơn giá 2.572.000 đồng/m<sup>2</sup>, tiền sử dụng đất phải nộp là 286.340.760 đồng.

Ngày 20/01/2019, do ông Thân Văn C1 và bà Thân Thị T cần tiền nên đề nghị ông B thanh toán thêm tiền cho ông C1 bà T và ông B đã đưa thêm cho ông Thân Văn C1 và bà Thân Thị T số tiền 20.000.000 đồng. Tổng số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông B đã thanh toán cho ông Thân Văn C1 và bà Thân Thị T là 350.000.000 đồng. Số tiền còn lại chưa thanh toán là 30.000.000 đồng.

Ngày 07/6/2019, Ủy ban nhân dân huyện H có Quyết định số 3460/QĐ-UBND về việc điều chỉnh một phần nội dung điều 1 trong quyết định số 6231/QĐ – UBND ngày 15/8/2018 của Ủy ban nhân dân huyện H về việc bố trí nền tái định cư và nền được mua trong khu tái định cư thuộc dự án đường 3/2 với nội dung điều chỉnh như sau: Vị trí nền tái định cư lô số 57, khu A1, thửa số 1586 tờ bản đồ số 13, loại đất ODT, diện tích lô đất 110m<sup>2</sup>, đơn giá 2.572.300 đồng/m<sup>2</sup>, tiền sử dụng đất phải nộp là 282.953.000 đồng.

Căn cứ theo nội dung thỏa thuận ông B đã đóng tiền mua nền tái định cư đợt 1 là 86.000.000 đồng. Số tiền còn lại phải đóng đợt 2 là 196.953.000 đồng thì ông Thân Văn C1 và bà Thân Thị T làm đơn ngăn chặn yêu cầu ông B phải thỏa thuận đưa thêm tiền mới để ông B tiếp tục đóng. Ông B không đồng ý nên ông Thân Văn C1 và bà Thân Thị T đã nộp tiền đợt 2 là 196.953.000 đồng và đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do ông Thân Văn C1 và bà Thân Thị T không tiếp tục thực hiện theo giấy nhận tiền cọc ngày 31/5/2017 và giấy mua bán ngày 16/4/2018 nên Ngô Tuấn B yêu cầu Tòa án buộc ông Thân Văn C1 và bà Thân Thị T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất thuộc lô số 57, khu A1, thửa số 1568 tờ bản đồ số 13, loại đất ODT, diện tích lô đất 110m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thị trấn N; ông B đồng ý trả lại cho ông Thân Văn C1 và bà Thân Thị T số tiền đợt 2 là 196.953.000 đồng và số tiền chuyển nhượng đất còn lại chưa thanh toán là 30.000.000 đồng. Trong trường hợp, Tòa án không chấp nhận yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông B yêu cầu ông Thân Văn C1 và bà Thân Thị T phải bồi thường cho ông B giá trị lô đất theo giá được định giá tại Chứng thư thẩm định giá số 261/22/11/2019/TĐG LA-BDS ngày 22/11/2019 của công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn Hồng Đức (2.862.750.000 đồng).

Ngoài ra, không còn yêu cầu gì khác.

*Bị đơn là ông Thân Văn C1 và bà Thân Thị T do bà T đại diện trình bày:*

Ông Thân Văn C1 và bà Thân Thị T thống nhất phần trình bày của phía nguyên đơn về việc giữa nguyên đơn và ông Thân Văn C1, bà Thân Thị T có

thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Ngô Tuấn B một suất tái định cư với giá chuyển nhượng là 230.000.000 đồng. Khi mua bán có làm giấy nhận tiền cọc, ông B đặt cọc số tiền 180.000.000 đồng, còn lại 50.000.000 đồng hai bên cam kết sau khi ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ giao tiếp số tiền còn lại. Đến khoảng tháng 6 năm 2018 ông B có đưa thêm cho ông Thân Văn C1 và bà Thân Thị T số tiền 150.000.000 đồng và cuối tháng 12 năm 2018 ông B đưa thêm cho bà và ông C1 số tiền 20.000.000 đồng. Tổng số tiền ông Thân Văn C1 và bà Thân Thị T đã nhận từ ông Ngô Tuấn B là 350.000.000 đồng.

Ông Thân Văn C1 và bà Thân Thị T đồng ý trả lại cho ông B 200.000.000 đồng tiền đặt cọc, không phạt cọc; số tiền còn lại 150.000.000 đồng và 86.000.000 đồng mà ông B đã nộp tiền nền lần đầu (do ông Thân Văn C1 và bà Thân Thị T ủy quyền cho ông B nộp), ông C1 và bà T đồng ý trả cho ông B và chịu tiền lãi theo lãi suất của Ngân hàng.

Ông Thân Văn C1 và bà Thân Thị T thừa nhận việc ký tên và lấn tay trên giấy nhận cọc và giấy bán đất nhưng bà 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 Ngô Tuấn B và ông Thân Văn C1 và bà Thân Thị T.

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

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là ông Thân Văn T1 và ông Thân Văn G do bà Thân Thị T đại diện trình bày: thống nhất với lời trình bày của ông C1, bà T, không có ý kiến bổ sung.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là bà Thân Thị T2 trình bày: thống nhất với trình bày của ông C1 bà T, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông B.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Minh Chánh vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt và có văn bản trình bày ý kiến như sau: vào ngày 16/4/2018 ông có chứng kiến giao dịch mua bán suất tái định cư giữa ông B và ông Thân Văn C1 và bà Thân Thị T, theo đó ông B trả cho ông Thân Văn C1 và bà Thân Thị T 330.000.000 đồng sau đó vào ngày 20/01/2019 ông có chứng kiến việc ông B giao thêm cho ông Thân Văn C1 và bà Thân Thị T 20.000.000 đồng ngoài ra ông C2 không biết gì khác.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Võ Thanh L vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt và có văn bản trình bày ý kiến như sau: Giữa ông B và ông L có quan hệ bạn bè nên biết việc ông B có mua của ông Thân Văn C1 và bà Thân Thị T suất tái định cư và cũng biết ông Thân Văn C1 và bà Thân Thị T thường điện thoại cho ông B để yêu cầu tăng tiền bán lô nền tại định cư, ông B rất bận nên có nhờ ông truyền đạt ý của ông B đến ông Thân Văn C1 và bà Thân Thị T chứ ông hoàn toàn không liên quan đến nội dung vụ án.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 96/2021/DS-ST ngày 02 tháng 11 năm 2021, Tòa án nhân dân huyện H đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Tuấn B đối với ông Thân Văn C1 và bà Thân Thị T về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1.1 Công nhận giấy mua bán ngày 16/4/2018 giữa ông Ngô Tuấn B và ông Thân Văn C1, bà Thân Thị T.

1.2 Ông Ngô Tuấn B được quyền sử dụng thửa đất lô số 57, khu A1, thửa số 1586 tờ bản đồ số 13, loại đất ODT, diện tích lô đất 110m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thị trấn N huyện H, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 921061 ngày 12 tháng 8 năm 2019 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho hộ bà Thân Thị T.

1.3. Ông Ngô Tuấn B được liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định 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 biến động hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với quyết định của bản án.

1.4. Buộc ông Thân Văn C1 và bà Thân Thị T liên đới nghĩa vụ giao cho ông Ngô Tuấn B bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 921061 ngày 12/8/2019 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho hộ bà Thân Thị T để làm thủ tục chỉnh lý biến động. Trong trường hợp ông Thân Văn C1 và bà Thân Thị T 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 C1 và bà Thân Thị T 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.

2. Buộc ông Ngô Tuấn B có nghĩa vụ trả cho ông Thân Văn C1 và bà Thân Thị T số tiền là 226.953.000 đồng (hai trăm hai mươi sáu triệu, chín trăm năm mươi ba nghìn đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Thân Văn C1, bà Thân Thị T về việc yêu cầu hủy “Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 31/5/2017 và Giấy mua bán ngày 16/4/2018” giữa ông Ngô Tuấn B và ông Thân Văn C1, bà Thân Thị T.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm chậm thi hành án; nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 15/11/2021, Tòa án nhân dân huyện H nhận được đơn kháng cáo của ông Thân Văn C1 và bà Thân Thị T đề ngày 15/11/2021 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 17/11/2021, Tòa án nhân dân huyện H nhận được Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 567/QĐKNPT-VKS-DS ngày 17/11/2021 của Viện kiểm sát nhân dân huyện H kháng nghị bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm

xét xử sửa bản án sơ thẩm, tuyên vô hiệu Giấy nhận cọc ngày 31/5/2017 và Giấy mua bán ngày 16/4/2018 giữa bà Thân Thị T với ông Ngô Tuấn B và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

***Tại phiên tòa phúc thẩm:***

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; ông C1, bà T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, Kiểm sát viên vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng nghị; các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

***Luật sư Nguyễn Tiểu L trình bày:***

Về Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 31/5/2017 và Giấy mua bán ngày 16/4/2018: Ông B có tham gia giao dịch đặt cọc và chi trả tiền cọc vào ngày 31/5/2017 còn ngày 16/4/2018 khi lập giấy mua bán không có mặt ông B và cũng không nhận tiền của ông B, chỉ có mặt ông Nguyễn Minh Chánh. Điều này được chứng minh theo kết luận giám định xác định chữ ký và chữ viết trong Giấy mua bán ngày 16/4/2018 không phải của ông B. Như vậy, giấy mua bán chưa thỏa mãn điều kiện hình thành hợp đồng, hợp đồng chưa phát sinh; tuy có chữ ký của ông C1, bà T và ông bà có nhận 20 triệu đồng nhưng đây chỉ là ý chí cá nhân, 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, sổ thừa, tờ bản đồ kèm theo) với giá 230 triệu đồng, ông B đã đưa trước 180 triệu đồng. Xét thấy đối tượng giao dịch là “01 suất tái định cư” dự án Đường 3/2 nhưng suất tái định cư thì có thể bằng đất hoặc bằng tiền do các bên có đất bị giải tỏa tự lựa chọn. Thời điểm các bên lập giao dịch đặt cọc, UBND huyện H 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. 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 C1, bà T có nhận 180 triệu đồng tiền cọc nên đồng ý hoàn trả; ông B với ông C1, bà T đều có lỗi nên thiệt hại tự gánh chịu, ông C1, bà T 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 vì đất không phải là tài sản hình thành trong tương lai. Quan điểm của Viện kiểm sát huyện H cho rằng quyền sử dụng đất là tài sản của hộ gia đình, bà T 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 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 170 triệu đồng mà bị đơn đã nhận theo giấy mua bán ngày 16/4/2018 và 86 triệu đồng ông B nộp thay ông C1, bà T thì bị đơn

đồng ý hoàn trả cho ông B. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông C1, bà T, sửa bản án sơ thẩm theo hướng phân tích nêu trên.

*Ông Nguyễn Minh C trình bày:* Thống nhất với các ý kiến đã trình bày ở cấp sơ thẩm, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:*

Về tính hợp lệ của kháng cáo, kháng nghị: Đơn kháng cáo, quyết định kháng nghị làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: 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.

Về giải quyết yêu cầu kháng nghị, kháng cáo:

- Về yêu cầu kháng nghị:

Cấp sơ thẩm căn cứ vào Công văn số 855/UBND-NC ngày 27/01/2021 của UBND huyện H để xác định chủ thể sử dụng đất là cá nhân bà T, không phải hộ bà T, từ đó xác định Giấy mua bán đất thỏa mãn điều kiện chủ thể để công nhận hợp đồng chuyển nhượng là sai sót nghiêm trọng trong việc đánh giá chứng cứ. Bởi lẽ, theo Quyết định số 2281/QĐ-UBND ngày 07/6/2017 của UBND huyện H thì chủ thể được cấp nền tái định cư là hộ gia đình, từ đó UBND huyện ban hành các quyết định bố trí nền tái định cư và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà T là đúng theo phương án tái định cư bằng đất đã được phê duyệt; ngoài ra bà T xác định việc cấp nền tái định cư thửa số 1586 là cho hộ bà T; ông B cũng thừa nhận cấp cho hộ bà T, thể hiện ông B ký giấy mua bán ngày 16/4/2018 với hộ gia đình bà T được ghi nhận trong giấy mua bán, không phải ký với cá nhân bà T như giấy nhận tiền cọc trước đó; tại phiên tòa sơ thẩm bên ông B cho rằng trường hợp hợp đồng bị vô hiệu thì ông yêu cầu bị đơn phải bồi thường theo giá đã định năm 2019, điều này cho thấy ông B biết nền tái định cư là cấp cho hộ; tại Bản án số 275/2020/DS-PT ngày 12/8/2020 và Bản án số 343/2020/DS-PT ngày 24/9/2020 của Tòa án tỉnh Long An cũng xác định chủ thể sử dụng đất là hộ để giải quyết vụ án. Tuy nhiên, chỉ ông B với ông C1, bà T tham gia giao dịch là không đảm bảo về chủ thể giao dịch.

Giấy mua bán ngày 16/4/2018 không đảm bảo về hình thức của giao dịch chuyển nhượng đất, cấp sơ thẩm áp dụng khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự cho rằng ông B đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ để công nhận hợp đồng là thiếu cơ sở. Bởi lẽ, ông B chưa thực hiện được 2/3 nghĩa vụ, cụ thể giá trị hợp đồng là 380 triệu đồng và khoản tiền đóng cho nhà nước là 282.953.000 đồng nên giá trị lô nền phải là 662.953.000 đồng, 2/3 giá trị lô nền là 441.968.667 đồng trong khi ông B mới giao 436 triệu đồng là chưa thực hiện được 2/3 nghĩa vụ của giao dịch.

Giấy mua bán ngày 16/4/2018 có thỏa thuận nếu hộ bà T không thực hiện hợp đồng hay có lý do gì khác thì phải bồi thường cho ông B gấp 5 lần số tiền đã

nhận, nhưng cấp sơ thẩm tuyên buộc ông C1, bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng là không đúng thỏa thuận.

Trên cơ sở đó, xét thấy giao dịch giữa bà T, ông C1 với ông B là vô hiệu theo phần đối với những thành viên khác trong hộ gia đình không tham gia giao dịch. Cấp sơ thẩm tuyên buộc ông C1, bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng là không đúng pháp luật. Do đó đề nghị chấp nhận kháng nghị, sửa bản án sơ thẩm, tuyên vô hiệu Giấy nhận cọc ngày 31/5/2017, Giấy mua bán ngày 16/4/2018 và giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu.

- Về yêu cầu kháng cáo:

Bị đơn kháng cáo yêu cầu chấp nhận yêu cầu phản tố, tuyên vô hiệu Giấy nhận tiền cọc ngày 31/5/2017, Giấy mua bán ngày 16/4/2018 là phù hợp với kháng nghị nên đề nghị chấp nhận kháng cáo về phần này.

Về hậu quả hợp đồng vô hiệu, ông B đã giao cho ông C1, bà T tổng cộng 350 triệu đồng và đã đóng tiền nền đợt 1 là 86 triệu đồng. Hai bên có thỏa thuận trong giấy mua bán nếu bên ông C1, bà T không thực hiện hợp đồng thì bồi thường gấp 5 lần là 1.650.000.000 đồng nên ông C1, bà T phải bồi thường cho ông B số tiền trên. Ngoài ra, bà T, ông C1 còn phải trả cho ông B 20 triệu đồng tiền nhận thêm và 86 triệu đồng tiền nền đợt 1, cùng lãi suất theo quy định của hai khoản tiền này. Do đó, việc bị đơn kháng cáo không đồng ý phạt cọc và trả tiền lãi là không có cơ sở, đề nghị không chấp nhận kháng cáo về phần này.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

### ***Về thủ tục tố tụng:***

[1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và xét xử theo trình tự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc được tổng đạt hợp lệ, 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.

### ***Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo, kháng nghị:***

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

[4] Về Giấy nhận tiền cọc ngày 31/5/2017:

[5] Ông B, ông C1 và bà T đều xác nhận có giao kết đặt cọc thể hiện tại Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 31/5/2017, nội dung đặt cọc là bà T, ông C1 nhận của ông B 180 triệu đồng tiền cọc để đảm bảo mua bán một suất nền tái định cư với giá 230 triệu đồng và ông C1, bà T đã nhận 180 triệu đồng tiền cọc. Do đó Hội đồng xét xử xác định giữa hai bên có giao dịch đặt cọc như trên.



[6] 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 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 bà T nhưng chỉ có bà T, ông C1 ký kết nên giao dịch đặt cọc cũng bị vô hiệu.

[7] Tuy nhiên, Hội đồng xét xử thấy rằng đối tượng của giao dịch đặt cọc không phải là một suất nền tái định cư mà là số tiền cọc 180 triệu đồng, để đảm bảo mua bán một suất nền tái định cư theo Điều 328 Bộ luật dân sự; do vậy bà T, ông C1 tham gia giao dịch đặt cọc là phù hợp mà không nhất thiết phải đầy đủ các thành viên trong hộ gia đình bà T tham gia; giao dịch đặt cọc giữa các bên để đảm bảo cho mục đích mua bán một suất nền tái định cư, nội dung thỏa thuận khi nào có quyết định cấp nền thì ký chuyển quyền, đây là thỏa thuận có điều kiện (mục đích và nội dung không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội). Trên cơ sở đó xét thấy giao dịch đặt cọc ngày 31/5/2017 là phù hợp với quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự nên có hiệu lực pháp luật. Do đó không chấp nhận kháng cáo, kháng nghị yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc (thể hiện tại Giấy nhận tiền cọc ngày 31/5/2017), cần giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần này.

[8] Về Giấy mua bán ngày 16/4/2018:

[9] Tại phiên tòa phúc thẩm, bên bị đơn cho rằng ông B không ký kết 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. Kháng nghị cho rằng chủ thể tham gia giao dịch chuyển nhượng phải là hộ gia đình bà T nhưng chỉ có bà T, ông C1 ký kết; giao dịch chuyển nhượng giữa hai bên chưa thực hiện được 2/3 nghĩa vụ; và có thỏa thuận nếu ông C1, bà T không thực hiện hợp đồng thì phải bồi thường 1.650.000.000đ, tức ông C1 và bà T được quyền không thực hiện hợp đồng, do đó giao dịch chuyển nhượng cũng bị vô hiệu.

[10] Xét thấy, theo kết luận giám định thì chữ ký và chữ viết mang tên Ngô Tuấn B trong Giấy mua bán ngày 16/4/2018 là không phải của ông B nhưng ông B thừa nhận có tham gia giao dịch này và thực tế ông B đã căn cứ vào các thỏa thuận trong giấy mua bán này để thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình; bà T và ông C1 biết ông B có thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo giấy mua bán, không có ý kiến phản đối mà cùng phối hợp với ông B thực hiện theo thỏa thuận. Cụ thể bà T, ông C1 có nhận thêm của ông B 170 triệu đồng và ông B đã nộp tiền mua nền tái định cư đợt 1 là 86 triệu đồng (bà T và ông C1 đã nộp tiền đợt 2 là 196.953.000 đồng). Đồng thời, bị đơn là bên trực tiếp ký tên, lăn tay vào giấy mua bán. Do đó bên bị đơn chỉ căn cứ vào việc không có bút tích của ông B trong giấy mua bán để cho rằng hai bên không có giao dịch theo Giấy mua bán đất ngày 16/4/2018 là không có căn cứ, Hội đồng xét xử xác định hai bên có tham gia giao dịch như giấy mua bán xác lập.

[11] Tại Công văn 855 ngày 27/01/2021 của Ủy ban nhân dân huyện H khẳng định việc thu hồi đất đối với cá nhân thì việc cấp suất tái định cư là cấp cho cá nhân. Theo Quyết định về việc thu hồi đất đối với bà T số 20591/QĐ-

UBND ngày 29/12/2016 của UBND huyện H thể hiện thu hồi đất đối với cá nhân bà T nên suất tái định cư là cấp cho cá nhân bà T là phù hợp với quy định tại các Điều 5, 83, 86, 166 Luật đất đai; Điều 22, 28 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP của Chính phủ. Do đó ông C1, bà T là vợ chồng cùng ký giấy mua bán suất tái định cư cho ông B là phù hợp quy định tại Điều 117, 218 Bộ luật Dân sự nên không chấp nhận ý kiến kháng nghị xác định suất tái định cư là cấp cho hộ gia đình bà T.

[12] Xét thấy, đối tượng của giấy mua bán là 01 suất nền tái định cư trong tương lai, đây được xác định là giao dịch có điều kiện theo Điều 120 Bộ luật Dân sự. Tại thời điểm giao dịch ngày 16/4/2018 các bên chỉ lập giấy tay mua bán do suất nền tái định cư chưa cấp cho bà T. Sau đó bà T được cấp 01 lô nền tái định cư thể hiện tại Quyết định bố trí tái định cư số 6231/QĐ-UBND ngày 15/8/2018, Quyết định số 3460 QĐ-UBND ngày 07/6/2019 điều chỉnh một phần Quyết định số 6231 của UBND huyện H và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông B và bà T phải thực hiện nghĩa vụ mua bán lô nền theo đúng thỏa thuận tại Giấy mua bán ngày 16/4/2018.

[13] Tuy nhiên, bà T, ông C1 từ chối chuyển nhượng lô nền này cho ông B là vi phạm thỏa thuận giữa các bên. Ông B khởi kiện yêu cầu công nhận, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, ông C1, bà T phản tố yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng theo Giấy mua bán ngày 16/4/2018 (bị đơn không yêu cầu thực hiện theo thỏa thuận tại Giấy mua bán ngày 16/4/2018) nên Hội đồng xét xử chỉ xem xét các điều kiện có hiệu lực để công nhận, thực hiện hợp đồng theo yêu cầu của ông B hoặc tuyên bố vô hiệu hợp đồng theo yêu cầu của bị đơn.

[14] Xét thấy, theo Giấy mua bán ngày 16/4/2018 số tiền ông B phải trả cho ông C1, bà T để mua suất nền tái định cư là 380 triệu đồng và ông B (thay mặt bị đơn) đóng tiền nền tái định cư cho nhà nước là 281.953.000 đồng nên giá trị lô nền tái định cư mà ông B phải thanh toán là 661.953.000 đồng như ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát. Ông B đã thực hiện nghĩa vụ đối với ông C1, bà T là 350 triệu đồng/380 triệu đồng là hơn 2/3 nghĩa vụ. Đối với nghĩa vụ với nhà nước ông B đã thực hiện được 86 triệu đồng, còn 196.953.000 đồng ông B tiếp tục thực hiện nhưng bị ông C1, bà T ngăn cản và ông C1, bà T đã thực hiện xong phần nghĩa vụ này.

[15] Xét thấy, ông B không thanh toán tiền nền đợt 2 cho nhà nước là do bị ngăn cản, không phải ông B vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận, đây là hành vi cản trở trực tiếp của một bên giao dịch nên vẫn coi như ông B đã thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán này theo khoản 2 Điều 120 Bộ luật Dân sự (ông B có nghĩa vụ hoàn lại số tiền ông C1, bà T nộp thay). Trên cơ sở đó xác định ông B đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ của hợp đồng chuyển nhượng theo Giấy mua bán ngày 16/4/2018 nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là có căn cứ.

[16] Ngoài ra, theo cam kết của bà T tại giấy mua bán, nếu bà T không đồng ý bán sẽ phải bồi thường gấp 10 lần số tiền đã nhận, bà T đã nhận 350 triệu

đồng, gấp 10 lần là 3,5 tỷ đồng, lớn hơn giá trị lô nền hiện nay (lô nền hiện nay có giá 2.862.750.000 đồng) là có lợi cho bà T và ông C1.

[17] Với các lý do trên, xét thấy kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện H là không có cơ sở chấp nhận; ông C1, bà T phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm tính án phí không có giá ngạch buộc bị đơn phải liên đới chịu 900.000 đồng là chưa chính xác, bị đơn chỉ chịu mức án phí là 600.000 đồng theo điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nên cần sửa bản án sơ thẩm về phần này.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Thân Văn C1 và bà Thân Thị T.

Không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện H.

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 96/2021/DS-ST ngày 02 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện H đối với nghĩa vụ chịu án phí.

Căn cứ vào các Điều 5, 26, 35, 39, 147, 148, 157, 165, 843 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 120, 129, 328, 357, 500, 501 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 26, 27, 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 ông Thân Văn C1 và bà Thân Thị T về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thể hiện tại Giấy mua bán ngày 16/4/2018) giữa ông Ngô Tuấn B với ông Thân Văn C1, bà Thân Thị T đối với Lô đất số 57, khu A1, thửa số 1586, tờ bản đồ số 13, loại đất ODT, diện tích lô đất 110m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thị trấn N, huyện H, tỉnh Long An.

1.2. Ông Ngô Tuấn B được quyền sử dụng Lô đất số 57, khu A1, thửa số 1586, tờ bản đồ số 13, loại đất ODT, diện tích lô đất 110m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thị trấn N, huyện H, tỉnh Long An (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 921061 ngày 12 tháng 8 năm 2019 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho hộ bà Thân Thị T).

1.3. Ông Ngô Tuấn B được liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định 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 độ hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với quyết định của bản án.

1.4. Buộc ông Thân Văn C1 và bà Thân Thị T liên đới nghĩa vụ giao cho ông Ngô Tuấn B bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 921061 ngày 12/8/2019 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho hộ bà Thân Thị T để làm thủ tục chỉnh lý biên động. Trong trường hợp ông C1 và bà T 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 C1 và bà T và trình cơ quan có thẩm quyền cày lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B theo quy định tại khoản 6 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

2. Buộc ông Ngô Tuấn B có nghĩa vụ trả cho ông Thân Văn C1 và bà Thân Thị T số tiền là 226.953.000 đồng (hai trăm hai mươi sáu triệu, chín trăm năm mươi ba nghìn đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Thân Văn C1, bà Thân Thị T về việc yêu cầu:

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc (thể hiện tại Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 31/5/2017) giữa ông Ngô Tuấn B và ông Thân Văn C1, bà Thân Thị T.

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng (thể hiện tại Giấy mua bán ngày 16/4/2018) giữa ông Ngô Tuấn B và ông Thân Văn C1, bà Thân Thị T.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Thân Văn C1 và bà Thân Thị T có nghĩa vụ liên đới chịu tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản là 9.500.000 đồng và tiền chi phí giám định 6.800.000 đồng. Toàn bộ số tiền định giá, thẩm định ông B đã nộp xong, nên ông C1 và bà T phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông B. Tiền chi phí giám định ông C1 và bà T phải chịu và đã nộp xong.

5. 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.

6. Về án phí sơ thẩm:

- Ông Ngô Tuấn B phải chịu 11.347.650 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003503 ngày 28/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H. Ông B còn phải nộp tiếp 11.047.650 đồng (mười một triệu không trăm bốn mươi bảy ngàn sáu trăm năm mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Thân Văn C1 và bà Thân Thị T phải liên đới chịu 600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0003749 và 0003750 cùng ngày 07/10/2019 của Chi cục thi hành án huyện H. Ông C1 và bà T đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

7. Về án phí phúc thẩm: Ông Thân Văn C1 và bà Thân Thị T phải liên đới chịu tiền án phí phúc thẩm là 300.000 đồng, nhưng được trừ 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0008980, số 0008981 cùng ngày

15/11/2021 của Chi cục thi hành án huyện H. Ông C1 và bà T được hoàn trả 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

8. 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, 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.

9. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

**Nơi nhận:**

- . TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- . VKSND tỉnh Long An;
- . TAND huyện;
- . Chi cục THADS huyện;
- . Đương sự;
- . Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Tấn Quốc**

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

**Đinh Thị Ngọc Yến    Nguyễn Văn Phương**

**Trần Tấn Quốc**

***Nơi nhận:***

- . TAND huyện;
- . TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- . VKSND tỉnh Long An;
- . Chi cục THADS huyện;
- . Đường sự;
- . Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Tấn Quốc**