

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN**  
-----

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

Bản án số: 62/2022/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:*** Bà Trần Thị Thùy Dung - 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: 19/2021/TLPT-DS ngày 20 tháng 01 năm 2022 về tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 98/2021/DS-ST ngày 10 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ1 bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 32/2021/QĐ-PT ngày 23 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 A, Đường B, phường C, Thành phố T, Long An. Theo văn bản ủy quyền ngày 17 tháng 8 năm 2019. (có mặt).

***- Bị đơn:***

1. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1964 (có mặt);

2. Ông Trần Thanh T, sinh năm 1958 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Ô3, khu A, thị trấn H, huyện Đ1, tỉnh Long An

***Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà M, ông T:*** Ông Nguyễn Tiểu L – Luật sư Công ty luật hợp danh H - Đoàn luật sư tỉnh Long An (có mặt).

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

1. Anh Trần Thanh S, sinh năm 1986.
2. Anh Trần Quốc V, sinh năm 1988.
3. Anh Trần Quốc C, sinh năm 1990.
4. Chị Trần Thị Kiều O, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: Ô3, Khu A, thị trấn H, huyện Đ1, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo ủy quyền của các ông/bà S, V, C và O:* Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1964; Địa chỉ: Ô3 khu A thị trấn H, huyện Đ1, tỉnh Long An. Theo văn bản ủy quyền ngày 14 tháng 02 năm 2020 (có mặt)

5. Ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1987;

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

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị M và ông Trần Thanh T.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ1.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 07 tháng 8 năm 2019, 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 bà Nguyễn Thị M ông Trần Thanh 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 Hậu Nghĩa với giá là 230.000.000đồng. Hai bên có lập giấy nhận tiền cọc ghi ngày 31/5/2017, số tiền cọc là 180.000.000đồng, số tiền còn lại 50.000.000đồng khi nào có quyết định cấp nền, ký chuyển quyền sẽ đưa đủ.

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

Đến ngày 16/4/2018, bà M ông T với ông B lập giấy mua bán với nội dung là bà M ông T bán toàn bộ suất tái định cư của bà M ông T theo quyết định số 5139 ngày 07/6/2017 của UBND huyện Đ1 cho ông B, hai bên thỏa thuận lại giá chuyển nhượng là 380.000.000đồng, bà M và ông T có nhận thêm của ông B số tiền là 150.000.000đồng. Tính đến ngày 16/4/2018, ông B đã trả cho bà M và ông T số tiền là 330.000.000đồng, còn lại 50.000.000đồng khi nào bên bà M và ông T 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 Đ1 ban hành Quyết định số 6232/QĐ-UBND về việc bố trí tái định cư bằng đất đối với bà M ông T, theo đó bà M ông T được bố trí lô nền tái định cư tại lô A17, khu A, diện tích lô đất 120,64m<sup>2</sup>, đơn giá 2.572.000đồng/m<sup>2</sup>, tiền sử dụng đất phải nộp là 310.286.080đồng.

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

Ngày 07/6/2019, Ủy ban nhân dân huyện Đ1 có Quyết định số 3454/QĐ-UBND về việc điều chỉnh một phần nội dung Điều 1 trong quyết định số 6232/QĐ – UBND ngày 15/8/2018 của Ủy ban nhân dân huyện Đ1 về việc bố trí nền tái định cư và nền được mua trong khu tái định cư đối với bà M ông T thuộc dự án đường 3/2 với nội dung điều chỉnh như sau:

Vị trí nền tái định cư tại lô số 45, khu A, thửa số 1574 tờ bản đồ số 13, loại đất ODT, diện tích lô đất 110m<sup>2</sup>, đơn giá 2.572.300đồng/m<sup>2</sup>, tiền sử dụng đất phải nộp là 282.953.000đồng.

Căn cứ theo nội dung thỏa thuận ông B đã đóng tiền mua tái định cư đợt 1 là 93.000.000đồng. Đối với số tiền tái định cư phải đóng đợt 2 là 189.953.000đồng, do ngày 10/6/2019 bà M yêu cầu ông B phải đưa thêm tiền thì bà M mới đồng ý cho ông B tiếp tục đóng tiền nền tái định cư đợt 2, ông B không đồng ý nên bà M đã gửi đơn ngăn chặn không cho ông B đóng tiền tái định cư đợt 2 và bà M nộp tiền tái định cư đợt 2 là 189.953.000đồng. Đến ngày 12/8/2019 bà M được Ủy ban nhân dân huyện Đ1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1574, tờ bản đồ số 13, diện tích 110m<sup>2</sup>, loại đất ODT tại thị trấn Hậu nghĩa, huyện Đ1, tỉnh Long An.

Do bà M ông T không tiếp tục thực hiện theo giấy nhận tiền cọc ngày 31/5/2017 và giấy mua bán ngày 16/4/2018 nên Biển khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà M ông T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc lô số 45, khu A, thửa số 1574 tờ bản đồ số 13, loại đất ODT, diện tích lô đất 110m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đ1, tỉnh Long An; Ông B đồng ý trả lại cho bà M ông T số tiền đóng tái định cư đợt 2 là 189.953.000đồng và số tiền chuyển nhượng đất còn lại chưa thanh toán là 30.000.000đồng.

*Bị đơn bà Nguyễn Thị M và ông Trần Thanh T trình bày:*

Bà M và ông T thống nhất phần trình bày của phía nguyên đơn về việc giữa nguyên đơn với bà M và ông T 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 quyền sẽ giao tiếp số tiền còn lại. Đến ngày 16/4/2018, hai bên thỏa thuận lại giá chuyển nhượng suất nền tái định cư là 380.000.000đồng, ông B có đưa thêm cho bà M ông T số tiền 150.000.000đồng. Ngày 20 tháng 01 năm 2019, do cần tiền nên bà M yêu cầu ông B đưa thêm 20.000.000đồng. Tổng số tiền bà M ông T 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 M ông T thừa nhận việc ký tên và lấn tay trên giấy nhận cọc và giấy mua bán đất nhưng ông T bà M 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 bà M ông T. Bà M ông T 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 93.000.000đồng. Bà M ông T đồng ý trả cho ông B tổng số tiền 1.763.000.000đồng. Bà M ông T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông/bà Trần Thanh S, Trần Quốc V, Trần Quốc C, Trần Thị Kiều O do bà Nguyễn Thị M đại diện theo ủy quyền trình bày: Thống nhất với phần trình bày của bà M ông T, không có ý kiến bổ sung.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Minh C 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 bà M ông T, theo đó ông B trả cho bà M ông T 330.000.000đồng, đến ngày 20/01/2019 ông B có nhờ ông giao thêm cho bà M ông T 20.000.000đồng, bà M 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 nếu 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.*

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.

Tại công văn số 855/UBND - NC ngày 27/01/2021 Ủy ban nhân dân huyện Đ1 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, Quyết định thu hồi đất của hộ thì quyết định cấp nền tái định cư là cấp cho hộ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2021/DS-ST ngày 10 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ1 đã tuyên xử:

1. Chấp nhận khởi kiện của ông Ngô Tuấn B đối với bà Nguyễn Thị M và ông Trần Thanh T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Công nhận giấy mua bán ngày 16/4/2018 giữa ông Ngô Tuấn B với bà Nguyễn Thị M và ông Trần Thanh T.

- Ông Ngô Tuấn B được quyền sử dụng đất lô số 45, khu A, thửa số 1574 tờ bản đồ số 13, diện tích lô đất 110m<sup>2</sup>, loại đất ODT, tọa lạc tại thị trấn Hậu Nghĩa huyện Đ1, tỉnh Long An.

- 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 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.

- Buộc bà Nguyễn Thị M và ông Trần Thanh T liên đới nghĩa vụ giao lại cho ông Ngô Tuấn B giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) số CP 921028 ngày 12/8/2019 do Ủy ban nhân dân huyện Đ1 cấp cho hộ bà Nguyễn Thị M để làm thủ tục chỉnh lý biến động. Trong trường hợp bà Nguyễn Thị M ông Trần Thanh 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 Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị M 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.

- Buộc ông Ngô Tuấn B có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị M và ông Trần Thanh T số tiền là 219.953.000đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị M và ông Trần Thanh 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 với bà Nguyễn Thị M và ông Trần Thanh T.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị M và ông Trần Thanh T 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 buộc ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị M phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông B.

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.

4. Về án phí: Buộc ông Ngô Tuấn B phải chịu 10.998.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch nhưng được khấu trừ 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 3500 ngày 28/8/2019. Ông B còn phải nộp thêm 10.698.000đồng. Ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị M liên đới chịu 600.000đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 600.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 3755 và 3756 cùng ngày 07/10/2019 của Chi cục thi hành án huyện Đ1.

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

Ngày 23/11/2021 bà Nguyễn Thị M, ông Trần Thanh T 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 B với bà M và ông T, bà M ông T đồng ý trả cho ông B tiền phạt cọc theo thỏa thuận.

Ngày 24/11/2021 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ1 bà hành Quyết định kháng nghị số 585/QDDKNPT-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 giữa ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị M với ông Ngô Tuấn B và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự 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 350.000.000đồng và số tiền ông B nộp tiền tái định cư đợt 1 là 93.000.000đồng.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An vẫn nguyên Quyết định kháng nghị số 585/QĐKNPT-VKS-DS ngày 24/11/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ1.

*Phản tranh luận:*

*Luật sư Nguyễn Tiểu L bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà M ông T 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 khi lập giấy mua bán không có mặt ông B và bị đơn cũng không nhận tiền của ông B, chỉ có mặt ông Nguyễn Minh C. Tại phiên tòa phúc thẩm bên bị đơn yêu cầu giám định chữ ký của ông B trong giấy mua bán ngày 16/4/2018 nhưng không được Hội đồng xét xử chấp nhận. 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 ông T bà M và ông bà có nhận 20.000.000đồng của ông B nhưng đây chỉ là ý chí cá nhân của ông T bà M, 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 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 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 Đ1 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 T, bà M có nhận 180.000.000đồng tiền cọc nên đồng ý hoàn trả; ông B với ông T, bà M đều có lỗi nên tự gánh chịu thiệt hại, ông T, bà M không có nghĩa vụ phải bồi thường.

Tòa án 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 quyền sử dụng đất không phải là tài sản hình thành trong tương lai. Quan điểm của Viện kiểm sát huyện Đ1 cho rằng quyền sử dụng đất là tài sản của hộ gia đình, nên ông T bà M 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 tuyên vô hiệu giấy mua bán ngày 16/4/2018; đối với 170.000.000đồng mà bị đơn đã nhận theo giấy mua bán ngày 16/4/2018 và 93.000.000đồng ông B nộp tiền tái định cư đợt 1 thì bị đơn đồng ý hoàn trả cho ông B. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông T bà M và chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ1, 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 Đ1, 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 Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị M, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đ1.

*Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:*

Về chấp hành pháp luật: Kháng cáo của bà M, ông T và Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ1 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.

Về việc giải quyết vụ án:

*Xét kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đ1:*

Bản án sơ thẩm xác định chứng cứ là Công văn số 855/UBND-NC ngày 27/01/2021 của UBND huyện Đ1 để xác định chủ thể sử dụng đất là cá nhân bà M, không phải là hộ bà M theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện Đ1 đã cấp cho hộ bà M ngày 12/8/2019, từ đó xác định Giấy mua bán đất ngày 16/4/2018 giữa ông T, bà M với ông B là thỏa mãn về chủ thể nên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà M với ông B, đây là sai sót nghiêm trọng trong việc đánh giá chứng cứ của Hội đồng xét xử. Bởi lẽ: Căn cứ Quyết định số 2281/QĐ-UBND ngày 07/6/2017 của UBND huyện Đ1 về phê duyệt phương án tái định cư bằng đất đối với dự án này, thì chủ thể được cấp nền tái định cư là cấp cho hộ gia đình không quy định cấp cho cá nhân, từ đó UBND huyện Đ1 ban hành các quyết định bố trí nền tái định cư và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà M là đúng theo phương án tái định cư bằng đất đã được phê duyệt.

Ngoài ra, Hội đồng xét xử đánh giá nội dung trả lời tại Công văn có giá trị pháp lý cao hơn Quyết định là sự sai sót nghiêm trọng. Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là quyết định hành chính, trong quá trình giải quyết vụ án UBND huyện Đ1 không xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị M là sai (vì UBND huyện Đ1 không có thay đổi hay hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà Nguyễn Thị M); Bà Nguyễn Thị M xác định việc cấp nền tái định cư thửa số 1586, tờ bản đồ số 13, loại đất ODT, thuộc khu A, thị trấn Hậu Nghĩa cho hộ bà Nguyễn Thị M là đúng pháp luật nên đã không khiếu nại; Ngô Tuấn B cũng mặc nhiên thừa nhận việc UBND huyện Đ1 cấp nền tái định cư thửa số 1586, tờ bản đồ số 13, loại đất ODT, thuộc khu A, thị trấn Hậu Nghĩa cho hộ bà Nguyễn Thị M là đúng pháp luật, thể hiện là sau khi có Quyết định số 2281/QĐ-UBND ngày 07/6/2017 phê duyệt phương án tái định cư bằng đất cho hộ của UBND

huyện Đ1 và trước khi hộ bà Nguyễn Thị M được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Ngô Tuấn B đã xác định là ký giấy mua bán ngày 16/4/2018 với hộ gia đình bà Nguyễn Thị M được ghi nhận trong giấy mua bán, không phải là ký với bà Nguyễn Thị M như giấy nhận tiền cọc trước đó. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Ngô Tuấn B xác định trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì ông yêu cầu ông Trần Thanh T, bà Nguyễn Thị M phải bồi thường thiệt hại cho ông theo giá đã định trong chứng thư thẩm định giá năm 2019. Điều này cho thấy, ông Ngô Tuấn B nhận thức đầy đủ về việc nền tái định cư sẽ được cấp cho hộ bà Nguyễn Thị M, thừa nhận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị M là đúng pháp luật mà vẫn ký kết với ông Trần Thanh T, bà Nguyễn Thị M, không thương lượng bổ sung chủ thể cho đúng quy định pháp luật.

Như vậy, Hội đồng xét xử áp dụng Công văn số 855/UBND-NC ngày 27/01/2021 của UBND huyện Đ1 để thay đổi chủ thể sử dụng đất từ hộ bà M thành bà M để giải quyết vụ án là không có căn cứ.

Giấy mua bán ngày 16/4/2018 giữa Biền với ông T, bà M có thỏa thuận là không bắt buộc ông T, bà M phải tiếp tục thực hiện hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mà thỏa thuận nếu hộ bà M không thực hiện hợp đồng hay có lý do gì khác thì phải bồi thường cho ông B số tiền gấp 5 lần so với số tiền ông B đã giao cho bà M, nhưng Bản án tuyên buộc ông T, bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng là không đúng thỏa thuận của các bên khi giao kết hợp đồng.

Đối với hộ bà M, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lô 45, khu A, thửa 1574, ngoài bà M, hộ gia đình bà M còn các thành viên ông Trần Thanh T, ông Trần Thanh S, ông Trần Quốc C, bà Trần Thị Kiều O, ông Trần Quốc V, lô đất này là nơi tái định cư chung của họ nhưng những người cùng sở hữu chung này không có thỏa thuận thống nhất định đoạt bất động sản này, nên giao dịch giữa bà M, ông T với ông B vô hiệu theo phần đối với những thành viên trong hộ gia đình. Như vậy, Bản án tuyên buộc ông T, bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng là không đúng quy định tại khoản 2 Điều 212 Bộ luật Dân sự, trái quy định tại khoản 1 Điều 64 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, khoản 2 Điều 14 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và không đúng hướng dẫn tại điểm 4 mục III Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao. Do đó, Tòa sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B, công nhận giấy mua bán ngày 16/4/2018 giữa ông B và ông T, bà M là không có căn cứ, kháng nghị của VKSND huyện Đ1 có cơ sở chấp nhận.

#### *Xét kháng cáo của bị đơn:*

Ông T, bà M đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của ông B, chấp nhận yêu cầu phản tố hủy giấy nhận tiền cọc ngày 31/5/2017 và giấy mua bán ngày 16/4/2018 giữa ông B và ông T, bà M.

Do kháng nghị của Viện KSND huyện Đ1 theo hướng tuyên vô hiệu giấy nhận cọc ngày 31/5/2017 và giấy mua bán ngày 16/4/2018 giữa bà M, ông T với ông B là có cơ sở nên đề nghị chấp nhận nên kháng cáo của ông T, bà M.

Về hậu quả hợp đồng vô hiệu: Ông B đã giao cho ông T, bà M tổng cộng 350.000.000 đồng và đã đóng tiền nền đợt 1 là 93.000.000 đồng. Thời điểm lập Giấy mua bán ngày 16/4/2018 thì thửa 1574 của ông Trần Thanh T, bà Nguyễn Thị M chưa



nộp tiền đợt 2 (ngày nộp 28/6/2019) và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng hai bên đã thỏa thuận việc bồi thường khi không thực hiện hợp đồng nội dung “Nếu bên A không thực hiện hợp đồng hay có lý do gì khác thì phải bồi thường cho bên B 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 M, ông T không đồng ý chuyển nhượng thì phải bồi thường cho ông B gấp 5 lần số tiền đặt cọc đã nhận tương đương 1.650.000.000đ là phù hợp. Ngoài ra, ông T, bà M còn phải trả 20.000.000đ tiền nhận thêm và 93.000.000đồng ông B đã đóng tiền nền đợt 1 và lãi suất theo quy định của hai khoản tiền này cho ông B.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng VKSND huyện Đ1, chấp nhận một phần kháng cáo của ông T, bà M. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa toàn bộ bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bà Nguyễn Thị M, ông Trần Thanh T và Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ1 đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự có mặt của người tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Minh C 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] Về yêu cầu giám định chữ ký của ông B trong giấy mua bán ngày 16/4/2018: Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng chữ ký trong giấy mua bán ngày 16/4/2018 không phải là của ông B, đề nghị hoãn phiên tòa để trưng cầu giám định chữ ký của ông B trong giấy mua bán ngày 16/4/2018. Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn (ông B) và bị đơn (bà M ông T) 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 153, 154, 149, 150, 145, 144) và nhận thêm 20.000.000đồng vào ngày 20/01/2019 (mặt sau giấy mua bán ngày 16/4/2018), ông B cũng thừa nhận toàn bộ nội dung theo giấy mua bán ngày 16/4/2018. Do đó, không cần thiết phải giám định chữ ký của ông B trong giấy mua bán ngày 16/4/2018.

[4] 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:

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

[5.1] Ông B với bà M ông T 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 T bà M 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.

[5.2] 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 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 M nhưng chỉ có bà M và ông T ký kết nên giao dịch đặt cọc cũng bị vô hiệu.

[5.3] Xét thấy, giấy nhận cọc ngày 31/5/2017 được ký kết giữa ông T bà M 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 120) của Ủy ban nhân dân huyện Đ1 xác định “*Quyết định thu hồi đất của cá nhân thì Quyết định cấp nền tái định cư phải là cá nhân, quyết định thu hồi đất của hộ thì quyết định giao đất tái định cư cũng phải là hộ*”. Đối chiếu với Quyết định thu hồi đất số 20583/QĐ-UBND ngày 29/12/2016 (bút lục 110) của Ủy ban nhân dân huyện Đ1 thể hiện thu hồi đất của cá nhân ông (bà) Nguyễn Thị M; Tại Văn bản số 5706/UBND-NC ngày 11/5/2020 của Ủy ban nhân dân huyện Đ1 (bút lục 111) thể hiện tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M đối với lô 45, khu A, thửa 1574, hộ gia đình bà M chỉ có bà M. Ông T và bà M là vợ chồng, do vậy ông T và bà M tham gia giao dịch đặt cọc là phù hợp mà không nhất thiết phải đầy đủ các thành viên trong hộ gia đình ông Lù tham gia.

[5.4] 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 chống 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 T bà M thay đổi ý kiến về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà M 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 bà M 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 bà M 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.

[5.5] 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.

[6].Về giấy mua bán ngày 16/4/2018: 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.

[6.1] Như nhận định tại phần [3] quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn (ông B) và bị đơn (bà M ông T) đều thừa nhận có ký giấy mua bán ngày 16/4/2018, bị đơn có nhận của ông B số tiền là 330.000.000đồng theo giấy mua bán ngày 16/4/2018 (180.000.000đồng theo giấy nhận tiền cọc ngày 31/5/2017 và 150.000.000đồng theo giấy mua bán ngày 16/4/2018) (bút lục 153, 154, 149, 150, 145, 144) và ngày 20/01/2019 nhận thêm 20.000.000đồng (mặt sau giấy mua bán ngày 16/4/2018), ông B cũng thừa nhận toàn bộ nội dung theo giấy mua bán ngày 16/4/2018, ông B cũng đã đóng tiền nền tái định cư đợt 1 theo giấy mua bán ngày 16/4/2018. Như vậy, có căn cứ xác định ông B với bà M ông T có tham gia giao dịch và thực hiện mua bán suất nền tái định cư theo Giấy mua bán được xác lập ngày 16/4/2018.

[6.2] Kháng nghị cho rằng chủ thể tham gia giao dịch chuyển nhượng phải là hộ gia đình bà M nhưng chỉ có bà M và ông T ký kết là không đảm bảo về chủ thể. Xét thấy, như nhận định tại phần [5.3] căn cứ vào Văn bản số 855/UBND-NC ngày 27/01/2021 (bút lục 120) của Ủy ban nhân dân huyện Đ1 xác định “*Quyết định thu hồi đất của cá nhân thì Quyết định cấp nền tái định cư phải là cá nhân, quyết định thu hồi đất của hộ thì quyết định giao đất tái định cư cũng phải là hộ*”. Đối chiếu với Quyết định thu hồi đất số 20583/QĐ-UBND ngày 29/12/2016 (bút lục 110) của Ủy ban nhân dân huyện Đ1 thể hiện thu hồi đất của cá nhân ông (bà) Nguyễn Thị M; Tại Văn bản số 5706/UBND-NC ngày 11/5/2020 của Ủy ban nhân dân huyện Đ1 (bút lục 111) thể hiện tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M đối với lô 45, khu A, thửa 1574, hộ gia đình bà M chỉ có bà M. Do bà M và ông T 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 và 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. Bà M và ông T tham gia ký kết Giấy mua bán ngày 16/4/2018 với ông B là đảm bảo về mặt chủ thể.

[6.3] 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 T bà M) 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 Mỹ ông T 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 bà M 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 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 bà M 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 bà M 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.

[6.4] 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 T bà M không thực hiện hợp đồng thì phải bồi thường 1.650.000.000đồng, tức ông T bà M 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 (bút lục 183), trong đơn kháng cáo bị đơn đồng ý bồi thường cho ông B 1.850.000.000đồng (bút lục 186), 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.

[6.5] Xét thấy, theo Giấy mua bán ngày 16/4/2018 số tiền ông B phải trả cho ông T bà M 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 T bà M 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 bán suất tái định cư được xác lập ngày 16/4/2018 giữa ông B với ông T bà M.

[6.6] Đối với phần bồi 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 M không tiếp tục chuyển nhượng phải bồi thường gấp 5 lần số tiền đã nhận là 1.650.000đồng. Đến ngày 20/01/2019 bà M ông T 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 C, tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm bà M trình bày lúc đó do ông Chánh là người giao cho bà M 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 143) ông Chánh nêu rõ “dự trù chuyển quyền cho ông Chánh nếu ông B bận. Trong vụ án này ông Chánh không có yêu cầu gì”. Tại phiên tòa phúc thẩm và trong đơn kháng cáo bà M trình bày nếu không tiếp tục chuyển nhượng thì bồi thường cho ông B gấp 10 lần số tiền đã nhận. Như vậy, ngày 20/01/2019 bên ông B và bên bà M 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 M 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 bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Tuy nhiên, hiện tại bà M ông T 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 M ông T phải bồi thường cho ông B số tiền 3.500.000.000đồng (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 bà M và ông T. 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.

[6.7] 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 T bà M) 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 93.000.000đồng (bút lục 72). Đến ngày 10/6/2019 bà M đã gửi đơn ngăn chặn (bút lục 69) 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 M. Việc bà M ngăn chặn không cho Bên nộp tiền nền tái định cư đợt 2 và bà M đã tự ý nộp tiền nền tái định cư đợt 2 với số tiền 189.953.000đồng 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 bà M số tiền 219.953.000đồng, gồm 189.953.000đồng bà M đóng tiền tái định cư đợt 2 và 30.000.000đồng 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 Đ1 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.

[7] Từ những nhận định và căn cứ nêu trên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà M ông T và không chấp nhận Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ1 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 98/2021/DS-ST ngày 10/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ1.

[8] Về án phí dân sự dân sự phúc thẩm: Ông T thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326, bà M phải chịu 300.000đồng 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 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị M và ông Trần Thanh T

Không chấp nhận quyết định kháng nghị số 585/QĐKNPT-VKS-DS ngày 24/11/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2021/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ1.

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 khởi kiện của ông Ngô Tuấn B đối với ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị M 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 Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị M.

3. Ông Ngô Tuấn B được quyền sử dụng đất lô số 45, khu A, thửa số 1574 tờ bản đồ số 13, diện tích 110m<sup>2</sup>, loại đất ODT, tọa lạc tại thị trấn Hậu Nghĩa huyện Đ1, 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 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 động hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với quyết định của bản án.

5. Buộc ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị M liên đới nghĩa vụ giao lại cho ông Ngô Tuấn B giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) số CP 921028 ngày 12/8/2019 do Ủy ban nhân dân huyện Đ1 cấp cho hộ bà Nguyễn Thị M để làm thủ tục chỉnh lý biên động. Trong trường hợp ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị M 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 hộ bà Nguyễn Thị M 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 ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị M số tiền là 219.953.000đồng.

7. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị M 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 với ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị M.

8. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị M 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 buộc ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị M phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông B.

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:

10.1. Buộc ông Ngô Tuấn B phải chịu 10.998.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0003500 ngày 28/8/2019. Ông B còn phải nộp thêm 10.698.000đồng.

10.2. Ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị M liên đới chịu 600.000đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 600.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 3755 và 3756 cùng ngày 07/10/2019 của Chi cục thi hành án huyện Đ1.

10.3. Bà Nguyễn Thị M phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm bà M đã nộp theo biên lai thu số 0009050 ngày 23/11/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ1.

10.4. Ông Trần Thanh T được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

12. 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 Đ1;
- Chi cục THADS huyện Đ1;
- 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**