

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 290/2021/DS-PT

Ngày: 13/12/2021

V/v tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất là nền tái định cư; Hợp  
đồng ủy quyền”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Đạt

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Kim Em

Bà Nguyễn Ái Đoan

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Bùi Lê Lộc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:** Bà  
Tùng Thị Kỳ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và ngày 13 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân  
tỉnh Tiền Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 128/2021/TLPT-DS  
ngày 23 tháng 4 năm 2021 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử  
dụng đất là nền tái định cư; Hợp đồng ủy quyền”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 83/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án  
nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 157/2021/QĐ-PT ngày 27 tháng 4  
năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Nguyễn Thị B, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Đường M, Phường C, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Võ Hữu K, sinh năm 1993; (có mặt)

Theo giấy ủy quyền ngày 19/11/2019.

Địa chỉ: Ấp M, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Nguyễn  
Hoàng A - Văn Phòng luật sư H; (có mặt)

Địa chỉ: Đường Đ, Phường G, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn:* Lê Thị Ngọc N, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Đường N, Phường C, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Huỳnh Hoàng P, sinh năm 1985; (có mặt)

Địa chỉ: Đường H, Phường G, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Theo văn bản ủy quyền ngày 21/5/2021

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Luật sư Võ Trọng K1 - Chi nhánh Văn phòng Luật sư Võ Trọng K1 - Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; (có mặt)

Địa chỉ: Đường N, Phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

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

1. Phòng Công chứng số A; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Đường H, Phường K, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Huỳnh Hữu M – Trưởng phòng.

2. Nguyễn Văn T, sinh năm 1960; (xin vắng mặt)

3. Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1988; (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Đường H, Phường C, Mỹ Tho, Tiền Giang.

4. Phạm Văn H, sinh năm 1978; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp M, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

5. Nguyễn Thị Kim N1, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Đường N, Khu phố N, phường T, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của chị N1:* Phạm Văn H, sinh năm 1978; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp M, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Theo giấy ủy quyền ngày 01/8/2020.

*- Người kháng cáo:* Bị đơn – Lê Thị Ngọc N.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo bản án sơ thẩm;

*Nguyên đơn – chị Nguyễn Thị B, có người đại diện theo ủy quyền – anh Võ Hữu K trình bày:*

Hộ gia đình bà B có nhà đất tại số X, Đường H, Khu phố B, Phường C, thành phố M, Tiền Giang bị thu hồi đất và giải tỏa căn nhà này nên được Nhà nước bồi thường nên tái định cư tại khu dân cư Kênh X Phường C nhưng chưa xác định được vị trí và diện tích cụ thể.

Chị N đã đến gia đình bà B để thỏa thuận, yêu cầu bà B nhượng lại nền tái định cư nhưng lúc này gia đình bà B vẫn chưa được nhận nền tái định cư. Do lúc này, gia đình bà B đang cần tiền gấp nên đồng ý ký Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng nền tái định cư và Giấy ủy quyền ngày 04/12/2017 tại Phòng Công chứng số A. Nội dung hai bên thống nhất giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 400.000.000 đồng nhưng sau khi ký thì chị N không giao tiền cho gia đình bà B. Nay gia đình bà B cần sử dụng nền tái định cư trên, yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thỏa thuận về việc chuyển nhượng nền tái định cư là vô hiệu và hủy Giấy ủy quyền nêu trên.

Theo Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng nền tái định cư thì đối tượng là thửa đất 728, tờ bản đồ số 10, diện tích 72m<sup>2</sup>. Trước đây nguyên đơn có thực hiện giao dịch chuyển nhượng nền này cho chị Nguyễn Thị Kim N1. Sau đó hủy và thực hiện Hợp đồng thỏa thuận với chị N. Về số tiền anh H cho rằng nguyên đơn có nhận của chị N1 90.000.000 đồng, của anh H 10.000.000 đồng, tổng cộng là 100.000.000 đồng là tiền chị N mượn. Về giá đất chuyển nhượng thực tế thửa đất 728, nguyên đơn thống nhất giá ghi trong Biên bản định giá của Tòa án.

Xét về lỗi của các bên dẫn đến Hợp đồng thỏa thuận nêu trên bị vô hiệu là do cả hai. Tuy nhiên lỗi của nguyên đơn cần xét và buộc chị N1, anh H có nghĩa vụ liên đới. Số tiền ghi trong hợp đồng thỏa thuận ngày 04/12/2017, bà B không nhận tiền của chị N nên không hoàn trả. Còn số tiền 350.000 đồng của chị N bỏ ra đóng phí để thực hiện công việc thay cho gia đình bà B thì đồng ý trả lại cho chị N.

*Bị đơn – chị Lê Thị Ngọc N trình bày:* Bị đơn có giao kết với nguyên đơn để làm Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng nền tái định cư và Giấy ủy quyền vào ngày 04/12/2017. Hiện nay bị đơn đang làm thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nền tái định cư nay là thửa đất 728, tờ bản đồ số 10, diện tích 72m<sup>2</sup> tại Phường C, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Phiếu tiếp nhận và Phiếu trả kết quả bản chính (bản gốc) chị N giữ. Để giao kết được hợp đồng này, chị N được anh H giới thiệu. Thời điểm đó nền này, bà B đã ký giao dịch với chị N1 nên chị N yêu cầu bà B làm thủ tục hủy với chị N1 và ký lại với chị N ngày 04/12/2017 cùng với Giấy ủy quyền. Giá trị chuyển nhượng nền là 400.000.000 đồng, tiền chị N giao cho anh H. Anh H giao cho chị N1, bà B như thế nào thì không rõ. Nhưng giữa chị N1, bà B và anh H phải có sự thỏa thuận nên bà B mới thực hiện việc hủy hợp đồng với chị N1 và ký Hợp đồng, Giấy ủy quyền với chị N. Do đó, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn yêu cầu được tiếp tục thực hiện Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng nền tái định cư và Giấy ủy quyền số 8937 được Công chứng viên Phòng Công chứng số 1, tỉnh Tiền Giang chứng nhận ngày 04/12/2017 giữa bà B, ông T, anh T1 và chị N. Nếu nguyên đơn không đồng ý thì trả tiền và thường cho chị N theo giá trị đã định.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – anh Phạm Văn H, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – chị Nguyễn Thị Kim N1 trình bày:*

Ngày 19/8/2015, bà B, ông T và anh T1 có làm Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng nền tái định cư đối với nền nay là thửa 728 cho chị Nguyễn Thị Kim N1 với giá 90.000.000 đồng.

Do chị N1 không có nhu cầu sử dụng nền này, anh H mới giới thiệu cho chị N mua lại và chị N1 đồng ý chuyển lại cho chị N. Còn thủ tục hủy và ký mới việc chuyển nhượng nền này giữa chị N1, N và bà B được các bên thống nhất là hủy giao dịch giữa Nguyệt với bà B, rồi ký lại Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng nền giữa bà B với chị N và đã ký vào ngày 04/12/2017. Sau khi ký Hợp đồng xong, chị N giao tiền cho anh H. Anh H giao cho bà B 30.000.000 đồng là tiền chị N1 trả công cho bà B đã thực hiện thỏa thuận trên với chị N, 370.000.000 đồng còn lại

anh H giao cho chị N1. Hiện nay giữa chị N1, chị N và anh H không có ai tranh chấp về số tiền này. Tất cả thỏa thuận nói trên cũng như việc giao nhận tiền đều không có văn bản. Anh H và chị N1 thống nhất theo yêu cầu của bị đơn, không có ý kiến gì thêm.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Thanh T1 cùng trình bày:* Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Phòng Công chứng số 1, có người địa diện theo pháp luật – ông Huỳnh Hữu M có văn bản đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt suốt quá trình vụ án.*

Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 227, 228, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm b khoản 1 Điều 99, điểm a khoản 1 Điều 188, Điều 167 Luật Đất đai; Điều 117, 123, 131, 562, 569, khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự; điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội ngày 30/12/2016. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B.

- Tuyên Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng nền tái định cư được Công chứng viên Phòng Công chứng số 1, tỉnh Tiền Giang chứng nhận ngày 04/12/2017, số công chứng 8936, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Nguyễn Thị B; ông Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Thanh T1 và chị Lê Thị Ngọc N là hợp đồng vô hiệu.

- Bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Thanh T1 có nghĩa vụ trả cho chị Lê Thị Ngọc N số tiền 618.550.000 đồng (Sáu trăm mười tám triệu năm trăm năm mươi ngàn) khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

- Hủy Giấy ủy quyền số 8937 được Công chứng viên Phòng Công chứng số 1, tỉnh Tiền Giang chứng nhận ngày 04/12/2017 giữa bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Thanh T1 và chị Lê Thị Ngọc N.

2. Không chấp nhận yêu cầu của chị Lê Thị Ngọc N về việc tiếp tục Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng nền tái định cư và Giấy ủy quyền số 8937 được Công chứng viên Phòng công chứng số 1, tỉnh Tiền Giang chứng nhận ngày 04/12/2017 giữa bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Thanh T1 và chị Lê Thị Ngọc N.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/10/2020, bị đơn – chị Lê Thị Ngọc N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của chị N và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày lý lẽ để bảo vệ cho bị đơn: Lý do mà nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng là do chưa nhận được tiền từ bà N; Sau khi Tòa án sơ thẩm xét xử thì bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, buộc nguyên đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nền tái định cư. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét các vấn đề như sau: Bản án sơ thẩm cho rằng hợp đồng thỏa thuận giữa các bên là vô hiệu là không đúng bản chất của hợp đồng. Trước đây Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang cũng xét xử một vụ án tương tự và đã phát sinh hiệu lực pháp luật, cần xác định đây là thực hiện quyền về tài sản; Tại hợp đồng thỏa thuận qui định tại Điều I là thỏa thuận về quyền tài sản, hai bên chưa thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Nguyên đơn cho rằng chưa nhận được tiền từ bà N nên yêu cầu hủy hợp đồng là không đúng vì trước đây nguyên đơn đã bán cho bà N1, đã nhận tiền từ bà N1. Do đó, hiện nay khi bà N mua lại giá đất tăng lên thì bà N1 được hưởng; Ngày 04/12/2017, bà B hủy bỏ hợp đồng với bà N1 và ký hợp đồng với bà N, do giá trị đất tăng lên nên bà B yêu cầu hủy bỏ và bà B không có quyền được nhận tiền nữa, do bà B đã nhận tiền từ bà N1 rồi. Tôi khẳng định hợp đồng chuyển nhượng nền tái định cư là có giá trị pháp lý, các bên phải tôn trọng và thực hiện theo thỏa thuận, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, đồng thời buộc nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày lý lẽ để bảo vệ cho nguyên đơn: Các bên khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng chứng thực, những điều khoản trong hợp đồng đã qui định rõ; Luật sư của bị đơn cho rằng bà B không có quyền được nhận tiền là không chính xác; bà N giao tiền cho anh H là phù hợp với các chứng cứ và tình tiết vụ án. Cho nên, việc bà N giao tiền cho anh H nên bà B không biết giao bao nhiêu. Điều khoản trong hợp đồng đã qui định quyền và nghĩa vụ của các bên. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét yêu cầu hủy hợp đồng của bà B là đúng pháp luật đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận và chi phí tố tụng đề nghị cộng luôn giai đoạn sơ thẩm để chia đôi mỗi bên gánh chịu 50%.

Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng chấp hành đúng nội qui phòng xử án và thực hiện quyền, nghĩa vụ đúng pháp luật. Về nội dung: Tại thời điểm ký kết hợp đồng thì bà B chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (chưa được giao đất). Tại Điều 4 của Hợp đồng đã ghi *“Bên B cam kết đã xem xét rõ tình trạng đất và các giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất và bằng lòng giao tiền để chuyển nhượng ..”* Điều này cho thấy các bên ký kết hợp đồng đã vi phạm điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 188 của Luật Đất đai nên hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là vô hiệu. Tại biên bản đối chất và tài liệu có trong hồ sơ đều thể hiện việc giao nhận tiền thông qua anh H. Án sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ và chưa làm rõ trách nhiệm của các bên khi hủy hợp đồng, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng

thủ tục tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tuyên hủy bản án sơ thẩm. Do đề nghị hủy án nên chưa xem xét đến kháng cáo của bị đơn.

Qua nghiên cứu toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kháng cáo của bị đơn, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của các vị luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, bị đơn và đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tại phiên tòa phúc thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là nền tái định cư; Hợp đồng ủy quyền” là có căn cứ, đúng với bản chất đơn khởi kiện của nguyên đơn khởi kiện bị đơn. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo bản án trong thời hạn luật định, nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đầy đủ, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Đối với những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án đều có đơn xin xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo qui định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Ngày 04/12/2017, bà Nguyễn Thị B cùng những thành viên trong hộ gia đình có ký kết hợp đồng thỏa thuận về việc chuyển nhượng nền tái định cư và giấy ủy quyền với bà Lê Thị Ngọc N (bút lục 29-32). Hai văn bản này được Phòng Công chứng số A chứng thực cùng ngày 04/12/2017. Theo nội dung văn bản thỏa thuận thì hộ bà B sẽ được cấp 01 nền đất tái định cư, sau khi được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hộ bà B sẽ ký chuyển nhượng cho bà N nền tái định cư nêu trên. Giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Đồng thời văn bản thỏa thuận cũng quy định quyền và trách nhiệm của các bên khi vi phạm thỏa thuận. Hộ gia đình bà B cũng ủy quyền cho bà N thay mặt gia đình bà B liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để bốc thăm, lĩnh nền tái định cư và làm các giấy tờ về quyền sử dụng đất có liên quan. Quá trình bà N thực hiện công việc theo ủy quyền đến giai đoạn bà B được Ủy ban nhân dân thành phố M đồng ý giao nền tái định cư thì phát sinh tranh chấp. Nguyên đơn cho rằng khi thỏa thuận giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng nhưng không được bà N trả đủ tiền. Bà N thì trình bày thông qua anh Phạm Văn H nên bà mua lại nền tái định cư của bà Nguyễn Thị Kim N1 nhưng suất tái định cư nêu trên là cấp cho bà B, cho nên bà N có thỏa thuận với anh H rằng sau khi bà giao đủ 400.000.000 đồng thì anh H phải sắp xếp cho bà B và những người cùng hộ phải ra công chứng ký tên trực tiếp với bà N. Anh Phạm Văn H và bà N1 cùng trình bày, ngày 19/8/2015, bà B, ông T và anh T1 có làm Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng nền tái định cư đối với nền (nay là thửa 728) cho chị Nguyễn Thị Kim N1 với giá 90.000.000 đồng. Do chị N1 không có nhu cầu sử dụng nền này, anh H mới giới thiệu cho chị N mua lại và chị N1 đồng ý chuyển lại cho chị N. Còn thủ tục hủy và ký mới việc chuyển nhượng nền này giữa chị N1, Nga và bà B được các bên thống nhất là hủy giao dịch giữa

Nguyệt với bà B, rồi ký lại Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng nền giữa bà B với chị N và đã ký vào ngày 04/12/2017. Sau khi ký Hợp đồng xong, chị N giao tiền cho anh H. Anh H giao cho bà B 30.000.000 đồng là tiền chị N trả công cho bà B đã thực hiện thỏa thuận trên với chị N, 370.000.000 đồng còn lại anh H giao cho chị N1. Sau khi Tòa án sơ thẩm xét xử, tuyên thỏa thuận chuyển nhượng nền tái định cư là vô hiệu bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Thanh T1 có nghĩa vụ trả cho chị Lê Thị Ngọc N số tiền 618.550.000 đồng (Sáu trăm mười tám triệu năm trăm năm mươi ngàn) khi án có hiệu lực pháp luật. Đồng thời không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà N yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn bà Lê Thị Ngọc N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của chị Lê Thị Ngọc N, Hội đồng xét xử thấy rằng: Xét nội dung của văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng nền tái định cư giữa bên A gồm bà Nguyễn Thị B, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thanh T1 và bên B là bà Lê Thị Ngọc N đã thỏa thuận tại Điều I *“Để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất tái định cư của bên A cho bên B tại khu đất Kênh X Phường C, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Bên B đồng ý giao cho bên A số tiền là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) khi hợp đồng này được công chứng; Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng suất nền tái định cư tại địa chỉ nêu trên là 400.000.000 đồng..”*. Cho nên, cần xác định đây là giao dịch dân sự có điều kiện, hai bên xác lập văn bản thỏa thuận này nhằm đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất tái định cư của bên A (khi bên A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) như hai bên đã thỏa thuận tại Điều I của văn bản thỏa thuận ngày 04/12/2017. Xét nội dung bản án sơ thẩm cho rằng đây là hợp đồng chuyển nhượng nền tái định cư và căn cứ khoản 16, Điều 13, khoản 1 Điều 99, khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai, điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 123 của Bộ luật Dân sự để tuyên hợp đồng chuyển nhượng nền tái định cư vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không đúng với bản chất của hợp đồng thỏa thuận ngày 04/12/2017. Xét hợp đồng thỏa thuận về việc chuyển nhượng nền tái định cư giữa bà B cùng những người trong hộ với bà Lê Thị Ngọc N, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng đây không phải là hợp đồng chuyển nhượng nền tái định cư mà rõ ràng là hợp đồng hứa chuyển nhượng nền tái định cư, đây là một giao dịch dân sự có điều kiện theo qui định tại Điều 120 của Bộ luật Dân sự. Bởi lẽ, tại Điều II của hợp đồng đã thỏa thuận ***“..Khi bên A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất nêu trên theo đúng qui định của pháp luật thì bên A ký chuyển quyền sử dụng đất chính thức từ bên A sang bên B mà bên A không được đòi hỏi điều kiện gì...”***. Như vậy điều kiện để ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất xảy ra là khi bên A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vấn đề này phù hợp với thừa nhận của nguyên đơn và bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm là bên A ký hợp đồng thỏa thuận là sẽ bán nền tái định cư cho bên B khi bên A được cấp giấy. Do đó, hợp đồng thỏa thuận được các bên xác lập ngày 04/12/2017 đã được Phòng Công chứng số 1 chứng thực số 8936 phát sinh hiệu lực pháp luật, đây là thỏa thuận “Hứa bán” của bên A và “hứa mua” của bên B nhằm đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng nền tái định cư

nếu đã thỏa thuận tại Điều I của hợp đồng thỏa thuận. Nay A đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng lại từ chối ký kết hợp đồng chuyển nhượng và khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng. Như vậy xem như bên A cố tình vi phạm hợp đồng thỏa thuận và phải gánh chịu trách nhiệm theo thỏa thuận tại Điều V của hợp đồng thỏa thuận ngày 04/12/2017. Căn cứ theo điều IV và điều V của hợp đồng “.. ***Nếu bên A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nền tái định cư nêu trên mà đơn phương hủy bỏ việc chuyển nhượng đất cho bên B thì bên A phải trả lại và bồi thường cho bên B với số tiền tổng cộng là 800.000.000đồng..***”. Đối với nguyên đơn cho rằng chỉ nhận 100.000.000 đồng (90.000.000 đồng trả bà N1 và nhận tiền mặt 10.000.000 đồng). Xét thấy, các bên đương sự đều không có chứng cứ giấy tờ gì để chứng minh nhưng đều thừa nhận mọi giao dịch ký kết và thỏa thuận giá cả đều do anh Phạm Văn H thực hiện. Căn cứ chứng cứ thu thập thì anh H có nhận của chị N số tiền 400.000.000 đồng và giao chị N1 370.000.000 đồng. Xét thấy, xuất phát từ giao dịch giữa gia đình bà B với chị Nguyễn Thị Kim N1, gia đình bà B đã hứa chuyển nhượng nền tái định cư cho chị N1 với giá 90.000.000 đồng, thông qua anh H bà B đã nhận đủ tiền giá trị nền tái định cư là 90.000.000 đồng, nên bà B không có quyền được tiếp tục nhận tiền chuyển nhượng nền tái định cư từ bà N. Hơn nữa, tại hợp đồng hủy bỏ hợp đồng thỏa thuận giữa bà B và bà N1 đã được công chứng chứng thực ngày 04/12/2017 các bên đã thỏa thuận tại khoản 3 Điều I của hợp đồng ***“Tất cả các vấn đề có liên quan đến việc chuyển nhượng nền tái định cư nêu trên (Tiền chuyển nhượng, chi phí thực hiện hợp đồng...) hai bên đã giải quyết ổn thỏa..”***. Quá trình đối chất trong giai đoạn xét xử sơ thẩm cũng đã thể hiện rõ, mọi giao dịch về giá cả và giao nhận tiền thì các bên đều thông qua anh H thực hiện. Anh H thì trình bày do bà N1 muốn chuyển nhượng lại phần nền tái định cư nêu trên nên mới gặp bà N thỏa thuận chuyển nhượng. Do chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên mới yêu cầu bà B và gia đình hủy bỏ hợp đồng với bà N1 để ra công chứng ký lại với bà N và trả công cho bà B là 30.000.000 đồng nhưng bà B chỉ thừa nhận có nhận 10.000.000 đồng. Do đó, cần xác định là trị giá nền tái định cư (bằng tiền) đã được giao nhận xong, vấn đề này phù hợp với nội dung tại hợp đồng hủy bỏ hợp đồng thỏa thuận giữa bà B và bà N1 đã được công chứng chứng thực ngày 04/12/2017 các bên đã thỏa thuận tại khoản 3 Điều I của hợp đồng ***“Tất cả các vấn đề có liên quan đến việc chuyển nhượng nền tái định cư nêu trên (Tiền chuyển nhượng, chi phí thực hiện hợp đồng ...) hai bên đã giải quyết ổn thỏa..”***. Nay bà B và các thành viên trong hộ không đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng nền tái định cư thì xem như bên A đơn phương hủy bỏ việc thỏa thuận chuyển nhượng, nên phải trả cho bên B số tiền 800.000.000 đồng.

Đối với giấy ủy quyền ngày 04/12/2017 giữa bà Nguyễn Thị B; ông Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Thanh T1 và chị Lê Thị Ngọc N. Nhận thấy, hợp đồng thỏa thuận ngày 04/12/2017 phía bà B đã đơn phương chấm dứt nên việc chị N đề nghị tiếp tục thay mặt thực hiện hoàn tất mọi thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đóng thuế ...và nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất thuộc phần đất tái định cư nay là thửa đất 728 theo Giấy ủy quyền số 8937 là không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho hộ bà B. Đồng thời việc ủy



quyền này không có thù lao nên hộ bà B có quyền đơn phương chấm dứt bất cứ lúc nào, thời gian báo trước của hộ bà B được tính khi đương sự có đơn khởi kiện tại Tòa án quy định Điều 569 Bộ luật Dân sự nên được chấp nhận. Do đó hủy Giấy ủy quyền số 8937 ngày 04/12/2017 giữa bà Nguyễn Thị B; ông Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Thanh T1 và chị Lê Thị Ngọc N. Trong quá trình thực hiện việc ủy quyền này bà N có bỏ ra phần chi phí là 350.000 đồng (bút lục 252-253) để nộp lệ phí. Nay hủy hợp đồng thì phải bà B phải hoàn trả cho bà N số tiền này.

Từ những căn cứ như trên, xét kháng cáo của bị đơn là có cơ sở một phần đối với hợp đồng thỏa thuận ngày 04/12/2017 là có hiệu lực được Tòa án chấp nhận, sửa bản án sơ thẩm theo qui định tại khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc nguyên đơn phải trả cho bị đơn số tiền 800.000.000 đồng và 350.000 đồng tiền lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xác định hợp đồng ngày 04/12/2017 phát sinh hiệu lực pháp luật và nguyên đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng. Do chấm dứt hợp đồng thỏa thuận ngày 04/12/2017 nên chấm dứt hợp đồng ủy quyền ngày 04/12/2017 giữa nguyên đơn và bị đơn.

[4] Xét lời đề nghị của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có một phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận một phần đề nghị của cả hai luật sư. Cụ thể, xét hợp đồng thỏa thuận ngày 04/12/2017 có giá trị thi hành, nguyên đơn có quyền đơn phương hủy bỏ hợp đồng và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng thỏa thuận về việc chuyển nhượng nền tái định cư và hợp đồng ủy quyền.

[5] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận. Bởi lẽ, như đã nhận định trên, hợp đồng thỏa thuận về chuyển nhượng nền tái định cư do các bên xác lập ngày 04/12/2017 là giao dịch dân sự có điều kiện, không phải là hợp đồng chuyển nhượng nên phát sinh hiệu lực và các bên phải tuân thủ theo thỏa thuận.

[6] Về án phí: Do sửa án dân sự sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Về án phí dân sự sơ thẩm, nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải hoàn trả cho bị đơn là  $800.350.000 \text{ đồng} = 36.000.000 \text{ đồng} + 3\%(350.000 \text{ đồng}) = 36.010.500 \text{ đồng}$ , bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

[7] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết tại Tòa án sơ thẩm, nguyên đơn đã bỏ ra chi phí tố tụng là 1.200.000 đồng (tiền đo đạc). Quá trình thụ lý giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm thì bị đơn có yêu cầu thẩm định giá với chi phí là 12.000.000 đồng (bị đơn đã chi trả). Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm thì luật sư bảo vệ quyền lợi của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử cộng chung các chi phí tố tụng sơ thẩm và phúc thẩm, mỗi bên chịu 50%, xét thấy phù hợp với kết quả giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Như vậy, chi phí tố tụng gồm: 1.200.000 đồng (nguyên đơn đã chi) + 12.000.000 đồng (bị đơn đã chi) = 13.200.000 đồng, mỗi

bên chịu 50% tương đương số tiền 6.600.000 đồng, nên nguyên đơn phải hoàn trả cho bị đơn số tiền chi phí tố tụng là 5.400.000 đồng.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 296 , khoản 2 Điều 308, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116,120, 274, 275, 562, 569 và Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**1.** Chấp nhận một phần kháng cáo của chị Lê Thị Ngọc N, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 83/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

**2.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B.

- Chấm dứt việc thực hiện hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng nền tái định cư được Công chứng viên Phòng Công chứng số 1, tỉnh Tiền Giang chứng nhận ngày 04/12/2017, số công chứng 8936, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Nguyễn Thị B; ông Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Thanh T1 và chị Lê Thị Ngọc N.

+ Bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Thanh T1 có nghĩa vụ trả cho chị Lê Thị Ngọc N số tiền 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng) khi án có hiệu lực pháp luật.

- Chấm dứt việc thực hiện Giấy ủy quyền số 8937 được Công chứng viên Phòng Công chứng số 1, tỉnh Tiền Giang chứng nhận ngày 04/12/2017 giữa bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Thanh T1 và chị Lê Thị Ngọc N.

+ Bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Thanh T1 có nghĩa vụ trả cho chị Lê Thị Ngọc N số tiền 350.000đồng (ba trăm năm chục đồng) khi án có hiệu lực pháp luật.

**3.** Chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Thanh T1 có nghĩa vụ trả cho chị Lê Thị Ngọc N số tiền chi phí tố tụng là 5.400.000 đồng (Năm triệu bốn trăm ngàn đồng) khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

**4.** Không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Lê Thị Ngọc N về việc tiếp tục Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng nền tái định cư và Giấy ủy quyền số 8937 được Công chứng viên Phòng công chứng số 1, tỉnh Tiền Giang chứng nhận ngày 04/12/2017 giữa bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Thanh T1 và chị Lê Thị Ngọc N.

**5.** Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Thanh T1 phải chịu tiền án phí sơ thẩm là 36.010.500 đồng. Được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí do bà B nộp theo biên lai thu số 0000891 ngày 25/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Tiền Giang nên phải nộp tiếp số tiền 35.710.500 đồng

Chị Lê Thị Ngọc N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0001147 ngày 21 tháng 02 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Chị N không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn lại cho chị Lê Thị Ngọc N 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0002058 ngày 06 tháng 10 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên 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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.*

Tuyên án công khai lúc 14 giờ 30 phút, ngày 13 tháng 12 năm 2021.

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thành phố M, TG;
- CCTHADS thành phố M, TG;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**Trần Văn Đạt**