

Bản án số: 366/2024/DS-PT

Ngày: 22 - 8 - 2024

“V/v Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, văn bản thỏa thuận chuyển nhượng nền tái định cư, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chê Linh

Các Thẩm phán: Ông Võ Bảo Anh

Bà Nguyễn Thị Trang Thư

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Vũ Dương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:** Ông Lâm Thành Them - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 128/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 6 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, văn bản thỏa thuận chuyển nhượng nền tái định cư, công nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 18 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 267/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:**

1. Bà Nguyễn Ngọc P, sinh năm 1988; cư trú tại: Ấp B, xã V, huyện V, tỉnh Kiên Giang. Chỗ ở: Số D B, KDC T, ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

2. Ông Mai Văn R, sinh năm 1988; cư trú tại: Số B, ấp H, xã H, huyện G, tỉnh Kiên Giang. Chỗ ở: Số D B, KDC T, ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thế T, sinh năm 1957; cư trú tại: I, đường C, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 21/11/2022).

- **Bị đơn:**

1. Ông Trần Văn T1, sinh năm 1965.

2. Bà Lê Thị Ngọc T2, sinh năm 1977.

Cùng cư trú tại: Số H, khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê B, sinh năm 1979; cư trú tại: Số A, T, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ.

2. Ông Nguyễn Bảo D, sinh năm 1994; cư trú tại: Số A, khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Bảo D: Ông Nguyễn Thành N, sinh năm 1970; cư trú tại: Số C, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 30/3/2023).

3. Ông Trịnh Khởi N1, sinh năm 1966; cư trú tại: Số B, khu dân cư H, khu vực 2, đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

4. Văn phòng C; Địa chỉ: Tô F, Nguyễn Văn L, khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ.

5. Văn phòng C1; Địa chỉ: Số G A, KDC H, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

- Người kháng cáo: Bà Nguyễn Ngọc P và ông Mai Văn R là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện đề ngày 25.8.2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 14.4.2023 và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 14/10/2016, nguyên đơn và bị đơn có ký văn bản thỏa thuận (hứa bán quyền mua suất nền tái định cư) số công chứng 669, quyển số: II/2016/TP/CC-SCC/HĐGD do văn phòng C1 lập ngày 14.10.2016 với nội dung bị đơn bán quyền mua suất nền tái định cư do bị ảnh hưởng khu dân cư H (lô số 5C) theo quyết định số 2244/QĐ-UBND, ngày 20.6.2016 của Ủy ban nhân dân quận C, thành phố Cần Thơ cho ông R, bà P với giá 175.000.000 đồng. Bị đơn chỉ có 01 nền duy nhất này. Đồng thời bị đơn đã ký hợp đồng ủy quyền cho nguyên đơn thực hiện các công việc liên quan đến nền tái định cư mà Ủy ban nhân dân cũng như ban quản lý dự án bàn giao nền tái định cư cho bị đơn (văn bản này có công chứng cùng ngày với văn bản thỏa thuận). Quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn đã nhận đủ tiền 175.000.000 đồng. Nguyên đơn cũng liên hệ với các cơ quan chức năng nhận nền tái định cư và đã làm hàng rào trên lô nền này.

Tuy nhiên, đến năm 2022 bị đơn đã làm văn bản thỏa thuận khác bán nền tái định cư cho ông Lê B. Sau đó, ngày 04.7.2022 ông B ký tiếp văn bản thỏa thuận chuyển nhượng lô nền tái định cư trên cho ông Nguyễn Bảo D số công chứng 4652, quyển số 04/2022/TP/CC-SCC/HĐGD do văn phòng C2. Đồng thời

bị đơn cùng ông Trịnh Khởi N1 làm hợp đồng ủy quyền số công chứng: không số được lập tại văn phòng C ngày 04.7.2022.

Các hợp đồng ủy quyền và văn bản thỏa thuận bị đơn ký với ông Trịnh Khởi N1 không có bà T2 ký. Trong khi ông T1 và bà T2 là vợ chồng do đó đây là tài sản chung của vợ chồng. Chỉ ông T1 ký là không đúng với quy định pháp luật. Việc bị đơn ký văn bản thỏa thuận chuyển nhượng nền tái định cư cho nguyên đơn mà còn tiếp tục ký chuyển nhượng cho nhiều người là trái với quy định pháp luật.

Hiện tại lô nền đã có và không ai quản lý sử dụng. Trên lô nền có xây hàng rào do nguyên đơn xây dựng vào ngày 07.7.2021.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Yêu cầu tuyên bố văn bản thỏa thuận chuyển nhượng lô nền tái định cư số công chứng 4652, quyền số: 04/2022/TP/CC-SCC/HĐGD do văn phòng C2 ngày 04.7.2022 giữa ông Lê B và ông Nguyễn Bảo D là vô hiệu.

+ Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền có số công chứng: Không có, quyền số: không có/2022/TPCC-SCC/HĐGD do văn phòng C2 ngày 04/7/2022 giữa ông Trần Văn T1, ông Trịnh Khởi N1 với ông Nguyễn Bảo D là vô hiệu.

+ Tuyên bố văn bản thỏa thuận chuyển nhượng lô nền tái định cư có số công chứng 4524, quyền số: 04/2020/TP/CC-SCC/HĐGD do văn phòng C2 ngày 04.8.2020 giữa ông Trần Văn T1 với ông Trịnh Khởi Nghĩa I vô hiệu.

+ Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số công chứng 4525, quyền số 04/2020/TP/CC – SCC/HĐQGD do văn phòng C2 ngày 04.8.2020, giữa ông Trần Văn T1 với ông Trịnh Khởi Nghĩa I vô hiệu

+ Tuyên bố văn bản thỏa thuận chuyển nhượng lô nền tái định cư giữa ông Trịnh Khởi N1 và ông Lê B là vô hiệu

Đối với ý kiến của ông N1 cho rằng khi bán là chưa có nền là không đúng trước khi bán cho ông N1, ông T1 đã chỉ lô nền cho nguyên đơn và nguyên đơn đã xây dựng hàng rào trên lô nền này.

** Bị đơn vắng mặt nên không rõ ý kiến.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu độc lập là ông Nguyễn Bảo D có ông Nguyễn Thành N là đại diện ủy quyền tham gia tố tụng trình bày:*

Vào ngày 20.3.2020 ông Trần Văn T1 được ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất quận C bàn giao nền tái định cư lô số C, đường A, khu dân cư H lô 5C. Ngày 04.8.2020 ông T1 lập hợp đồng ủy quyền và văn bản thỏa thuận chuyển nhượng lô nền tái định cư cho ông Trịnh Khởi N1. Sau đó ông Trịnh Khởi N1 lập hợp đồng ủy quyền và văn bản thỏa thuận chuyển nhượng lô nền này cho ông Lê B. Ngày 04.7.2022 ông Lê Bình B lập văn bản thỏa thuận chuyển nhượng lô nền cho ông Bảo D.

Ông T1 là người trực tiếp nhận lô nền ngoài thực địa và lập hợp đồng ủy quyền và văn bản thỏa thuận chuyển nhượng là đúng với quy định. Nên việc

nguyên đơn yêu cầu hủy các hợp đồng ủy quyền và văn bản thỏa thuận là không có căn cứ.

Hiện tại lô nền ông D đang quản lý sử dụng, khi nhận lô nền này có hàng rào, không biết ai xây dựng.

Nay ông D yêu cầu độc lập:

- Công nhận hợp đồng ủy quyền ngày 04.7.2022 được ký bởi ông Trần Văn T1, ông Trịnh Khởi N1 với ông Nguyễn Bảo D.

- Công nhận văn bản thỏa thuận chuyển nhượng lô nền tái định cư ngày 04.7.2022 giữa ông Lê B với ông Nguyễn Bảo D và công nhận quyền sử dụng đất tại lô nền số 03, diện tích: 90m² đường số A, khu dân cư H lô 5C.

- Trường hợp Tòa án tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền và văn bản thỏa thuận chuyển nhượng lô nền ký kết giữa ông Trần Văn T1, ông Trịnh Khởi N1, ông Lê B và của Nguyễn Bảo D thì yêu cầu buộc ông Lê B bồi thường cho Nguyễn Bảo D số tiền 03 tỷ đồng theo thỏa thuận đã ký kết trong văn bản chuyển nhượng lô nền tái định cư ký ngày 04.7.2022.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trịnh Khởi N1 có bản tự khai ngày 14.12.2022 và ngày 13.6.2023 trình bày ý kiến:*

Vào ngày 04.7.2022 công chứng viên Trương Văn T3 đã chứng nhận hợp đồng ủy quyền số công chứng 4655, quyền số 04/2022/TP-CC-SCC/HĐGD giữa ông N1 với ông Nguyễn Bảo D là không đúng sự thật. Ngày 04.7.2022 ông N1 không có mặt tại văn phòng C. Ông N1 và ông D không có bất kỳ giao dịch mua bán gì và cũng chưa từng gặp mặt, không liên lạc hiểu biết về nhau. Cho nên việc chứng nhận hợp đồng ủy quyền nói trên đã vi phạm trình tự, thủ tục của Luật Công chứng và đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp chính đáng của ông N1. Ngày 25.07.2022 ông N1 đã gửi văn bản yêu cầu Văn phòng công chứng Trương Văn T3 và ông Nguyễn Bảo D cùng chịu trách nhiệm làm thủ tục hủy bỏ hợp đồng ủy quyền trái pháp luật nói trên.

Đối với yêu cầu tuyên bố văn bản thỏa thuận chuyển nhượng lô nền tái định cư số công chứng 4524, quyền số 04/2020/TP-CC-SCC/HĐGD do văn phòng C2 ngày 04.8.2020 giữa ông Trần Văn T1 với ông Trịnh Khởi Nghĩa 1 vô hiệu thì ông N1 yêu cầu Tòa án quận C không chấp nhận yêu cầu này vì: Giao dịch giữa ông N1 và ông Thọ được xác lập ngày 04.8.2020 có đủ điều kiện để giao dịch có hiệu lực theo Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015 và đối tượng giao dịch là tài sản hợp pháp của ông T1 hiện có (Lô nền tái định cư nền số 3, đường số A, khu dân cư H lô 5C) được bàn giao ngày 20/3/2020 giá chuyển nhượng 1.450.000.000 đồng. Còn giao dịch giữa ông T1 và ông R được xác lập ngày 14/10/2016 khi đó ông T1 chưa có tài sản là lô nền tái định cư số 3, đường số A và đối tượng giao dịch là tài sản sẽ có trong tương lai, không cụ thể là tài sản nào căn cứ theo Quyết định số 2244/QĐ-UBND ngày 20.6.2016 của UBND quận C, giá mua 175.000.000 đồng. Sau khi ông T1 được bàn giao lô nền đã không chuyển nhượng cho ông R lô nền này đây là quyền của ông T4, pháp luật không cấm (ông T1 có thể phải bồi thường cho ông R do vi phạm thỏa thuận đã ký kết).

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Trường hợp Tòa án tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền và văn bản thỏa thuận chuyển nhượng lô nền ký kết giữa ông Trần Văn T1, ông Trịnh Khởi N1, ông Lê B và của Nguyễn Bảo D thì yêu cầu buộc ông Trịnh Khởi N1 và ông Lê B phải liên đới bồi thường cho Nguyễn Bảo D số tiền 03 tỷ đồng theo thỏa thuận đã ký kết trong văn bản chuyển nhượng lô nền tái định cư ký ngày 04.7.2022. Ông N1 yêu cầu xem xét tính hợp pháp của yêu cầu này: Vì ngày 04.7.2022 ông N1 không có mặt tại văn phòng C. Nhưng ông Lê B và ông D cùng công chứng viên Trương Văn T3 đã phối hợp việc cắt ghép chữ ký của ông N1 vào hợp đồng ủy quyền số 4655, quyền số 04/2022/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông N1 và ông D, giữa ông N1 và ông D không có bất kỳ giao dịch mua bán gì và cũng chưa từng gặp mặt, không liên lạc hiểu biết về nhau. Cho nên việc chứng nhận hợp đồng ủy quyền nói trên đã vi phạm trình tự, thủ tục của Luật Công chứng và đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp chính đáng của ông N1.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 18 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng đã tuyên xử:

[1] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn R và bà Nguyễn Ngọc P về việc tranh chấp hợp đồng ủy quyền, văn bản thỏa thuận chuyển nhượng nền tái định cư

[2] Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Bảo D:

- Công nhận công nhận lô nền số 03, đường số A, diện tích 90m², tờ bản đồ số 21 tại khu dân cư H (Lô E) cho ông Nguyễn Bảo D. Ông Nguyễn Bảo D được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định khi bản án có hiệu lực pháp luật. Vị trí, diện tích lô nền theo mảnh trích đo địa chính số 131-2023 ngày 04.10.2023 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận C, thành phố Cần Thơ kèm theo.

- Buộc bà Nguyễn Ngọc P, ông Mai Văn R di dời hàng rào xây dựng trên lô nền số 03, đường số A, diện tích 90m², tại khu dân cư H (Lô E).

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng ủy quyền số 4655, quyền số 04/2022/TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng C ngày 04.7.2022 giữa ông Trần Văn T1 và ông Trịnh Khởi N1 với ông Nguyễn Bảo D.

[4] Chi phí tố tụng:

- Chi phí đo đạc, thẩm định, định giá, bản vẽ: Ông Mai Văn R và bà Nguyễn Ngọc P phải chịu 5.000.000 đồng và có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Bảo D ở giai đoạn thi hành án.

- Chi phí đăng thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Ông Mai Văn R và bà Nguyễn Ngọc P phải chịu 1.884.000 đồng. Ông R và bà P đã nộp xong.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Ngọc P và ông Mai Văn R phải chịu 300.000 đồng. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí bị đơn đã nộp theo biên lai thu số 0008704 ngày 20.10.2022

thành án phí. Bà Nguyễn Ngọc P và ông Mai Văn R được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003081 ngày 19.4.2023 Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

- Ông Nguyễn Bảo D được nhận lại 2.000.000 đồng theo biên lai thu số 0003077 ngày 18.4.2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 26 tháng 01 năm 2024, các nguyên đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết tranh chấp.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, sau khi phân tích các tình tiết của vụ án, các quy định pháp luật liên quan, đại diện Viện kiểm sát cho rằng bị đơn đã có hành vi cùng một nền đất lại bán cho nhiều người, có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự, đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm, chuyển vụ án cơ quan cảnh sát điều tra có thẩm quyền để xử lý theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy các bên tranh chấp hợp đồng ủy quyền, văn bản thỏa thuận chuyển nhượng nền tái định cư, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất. Tòa án nhân dân quận Cái Răng đã thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Theo các tài liệu trong hồ sơ thể hiện, về trình tự thời gian, các sự giao dịch chuyển quyền sử dụng đất như sau:

- Ngày 20/6/2016, bị đơn có Quyết định số 2244/QĐ-UBND của UBND quận C, thành phố Cần Thơ về việc được cấp nền tái định cư (lô số 5C).

- Ngày 14/10/2016, bị đơn ký văn bản thỏa thuận bán quyền mua suất tái định cư trên cho nguyên đơn, văn bản có công chứng.

- Ngày 20/3/2020, bị đơn được ban Q đất quận C bàn giao nền tái định cư lô số C, đường A, khu dân cư H lô 5C.

- Ngày 04/8/2020, bị đơn lập hợp đồng ủy quyền và văn bản thỏa thuận chuyển nhượng lô nền tái định cư trên cho cho ông Trịnh Khởi N1, văn bản có công chứng.

- Ngày 26/02/2021, ông N1 chuyển nhượng lại cho ông Lê B, văn bản có công chứng.

- Ngày 07/7/2021, nguyên đơn xây dựng hàng rào trên đất.

- Ngày 04/7/2022, ông Trịnh Khởi N1 có hợp đồng uỷ quyền cho ông Nguyễn Bảo D, văn bản được công chứng, nhưng hiện ông N1 cho rằng ông không có bất kỳ giao dịch gì với ông D, không biết mặt ông D, ông N1 đã có khiếu nại vấn đề này.

- Ngày 04/7/2022 ông Lê Bình B lập văn bản thỏa thuận chuyển nhượng lô nền cho ông Bảo D, văn bản có công chứng.

[2] Theo Án lệ số 55/2022/AL, nội dung án lệ thể hiện: “*năm 2009 bị đơn (của vụ án trong án lệ) cần tiền làm nhà cho con trai là anh Đoàn T5 L1 nên thỏa thuận và lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, diện tích đất chuyển nhượng là lô B trong phân đất của bị đơn khi được Nhà nước cấp đất tái định cư (Nhà nước thu hồi đất của bị đơn và đã thông báo sẽ cấp đất tái định cư tại khu Làng H) với giá 90.000.000 đồng. Nguyên đơn đã trả đủ 90.000.000 đồng cho bị đơn*”. Kết quả, Án lệ 55/2022/AL đã công nhận hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vào năm 2009 giữa nguyên đơn và bị đơn. Đối chiếu với trường hợp của vụ án này cho thấy, ngày 14/10/2016, bị đơn ký văn bản thỏa thuận bán quyền mua suất tái định cư trên cho nguyên đơn, văn bản có công chứng. Lúc này, bị đơn đã có Quyết định của cơ quan có thẩm quyền về việc được mua nền tái định cư (Quyết định số 2244 đã đề cập ở trên). Nguyên đơn đã trả đủ tiền cho bị đơn. Ngày 07/7/2021, nguyên đơn đã xây hàng rào trên đất, chứng tỏ nguyên đơn đã nhận quyền sử dụng đất về mặt thực tế. Áp dụng Á lệ 55/2022/AL cho thấy, hợp đồng chuyển nhượng nền tái định cư giữa nguyên đơn và bị đơn đủ điều kiện công nhận hiệu lực.

[3] Các văn bản chuyển nhượng đối với nền tái định cư sau đó giữa bị đơn với những người liên quan và những người liên quan với nhau mặc dù cũng được công chứng nhưng không có chứng cứ thể hiện việc bị đơn đã giao nền tái định cư. Nguyên đơn nhận chuyển nhượng trước những người liên quan. Toà án cấp sơ thẩm cho rằng tại thời điểm nguyên đơn nhận chuyển nhượng, chưa có nền tái định cư ngoài thực địa để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn mà chấp nhận yêu cầu của người liên quan là không đúng với Án lệ số 55/2022/AL nêu trên. Kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận, Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

[4] Đối với yêu cầu độc lập của người liên quan là ông Nguyễn Bảo D, như đã nhận định trên, nguyên đơn là người nhận chuyển nhượng trước và nguyên đơn là người đã nhận quyền sử dụng đất thể hiện qua việc nguyên đơn là người xây dựng hàng rào trên đất nên ông D yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng nền tái định cư giữa ông B và ông D, cũng như công nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất đối với nền tái định cư là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, ông D có yêu cầu trong trường hợp tuyên hợp đồng vô hiệu thì ông D yêu cầu ông Lê B phải bồi thường

3.000.000.000 đồng. Thấy rằng, Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng lô nền tái định cư ngày 04/7/2022 giữa ông Lê B và ông Nguyễn Bảo D vô hiệu tại thời điểm ký kết. Bởi lẽ, ông B không phải là người thuộc diện được xét mua tái định cư do nhà nước thu hồi đất. Hợp đồng mua lại tái định cư của ông B không được công nhận. Mặt khác, việc không thực hiện được hợp đồng không phải hoàn toàn do lỗi ông B. Văn bản thỏa thuận thể hiện phương thức thanh toán một lần ngay sau khi ký văn bản. Hiện tại, ông B vắng mặt, ông D chưa cung cấp được chứng cứ về việc thanh toán. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo uỷ quyền của ông D xuất trình 02 bản sao kê chuyển tiền cho ông Lê B nhưng người chuyển tiền không phải là ông D. Để bảo đảm quyền lợi của ông D, cần tách phần yêu cầu hoàn trả, bồi thường thành vụ kiện khác để ông D có điều kiện chứng minh việc thanh toán và thiệt hại. Tương tự, tách yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu giữa vợ chồng ông T1, ông N1, ông B để giải quyết thành vụ kiện khác.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm, do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm điều chỉnh lại nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[7] Thấy rằng, như nhận định trên, hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn có hiệu lực. Bị đơn tiếp tục chuyển nhượng cho ông Nghĩa là trái pháp luật, có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự nên cần kiến nghị cơ quan cảnh sát điều tra có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật hình sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Sửa bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Tuyên bố Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng lô nền tái định cư số công chứng 4652, quyển số: 04/2022/TP/CC-SCC/HĐGD do văn phòng C2 ngày 04/7/2022 giữa ông Lê B và ông Nguyễn Bảo D là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền có số công chứng: Không có, quyển số: không có/2022/TPCC-SCC/HĐGD do văn phòng C2 ngày 04/7/2022 giữa ông Trần Văn T1, ông Trịnh Khởi N1 với ông Nguyễn Bảo D là vô hiệu.

- Tuyên bố Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng lô nền tái định cư có số công chứng 4524, quyển số: 04/2020/TP/CC-SCC/HĐGD do văn phòng C2 ngày 04/8/2020 giữa ông Trần Văn T1 với ông Trịnh Khởi Nghĩa là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số công chứng 4525, quyển số 04/2020/TP/CC – SCC/HĐQGD do văn phòng C2 ngày 04/8/2020, giữa ông Trần Văn T1 với ông Trịnh Khởi N1 vô hiệu.

- Tuyên bố Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng lô nền tái định cư có số công chứng 1253, quyền số 02/2021/TP/CC-SCC/HĐGD do văn phòng C2 ngày 26/02/2021, giữa ông Trịnh Khởi N1 và ông Lê B là vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Bảo D về việc:

- Công nhận công nhận lô nền số 03, đường số A, diện tích 90m², tờ bản đồ số 21 tại khu dân cư H (Lô E) cho ông Nguyễn Bảo D.

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng ủy quyền số 4655, quyền số 04/2022/TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng C ngày 04/7/2022 giữa ông Trần Văn T1 và ông Trịnh Khởi N1 với ông Nguyễn Bảo D.

3. Chi phí tố tụng:

- Chi phí đo đạc, thẩm định, định giá, bản vẽ: Ông Nguyễn Bảo D phải chịu 5.000.000 đồng, đã nộp xong.

- Chi phí đăng thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Ông Mai Văn R và bà Nguyễn Ngọc P phải chịu 1.884.000 đồng. Ông R và bà P đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Ngọc P và ông Mai Văn R được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008704 ngày 20/10/2022 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003081 ngày 19/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

- Ông Nguyễn Bảo D phải chịu 300.000 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003077 ngày 18/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ, ông D được nhận lại 1.700.000 đồng.

- Ông Trần Văn T1, bà Lê Thị Ngọc T2 phải chịu 300.000 đồng.

- Ông Trịnh Khởi N1 phải chịu 300.000 đồng.

- Ông Lê B phải chịu 300.000 đồng.

5. Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Ngọc P và ông Mai Văn R được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai thu số 00083239 ngày 26/01/2024 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 00083232 ngày 26/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

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 các Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND quận Cái Răng;
- THADS quận Cái Răng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Nguyễn Chế Linh