

Bản án số: 430/2024/DS-PT

Ngày 16-10-2024

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
suất tái định cư**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU*****- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:****Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Dương Hùng Quang*Các Thẩm phán:* Bà Châu Minh Hoàng

Ông Ninh Quang Thế

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Chơn là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Diễm Thúy – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 tháng 9 và 16 tháng 10 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 295/2024/TLPT-DS ngày 19 tháng 8 năm 2024, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng suất tái định cư.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 166/2024/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 241/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc B. Sinh năm: 1980 (xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Số C, đường L, phường B, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Bà Dương Thanh T. Sinh năm: 1991 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Số I, đường T, khóm G, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Lâm Vũ N, sinh năm: 1981. Địa chỉ: Số H, đường T, khóm G, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).***- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*** Ông Nguyễn Thanh N1, sinh năm: 1980 (xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Nhà không số, đường T, khóm E, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Thanh N1: Ông Huỳnh Tuấn K – Luật sư Công ty L thuộc Đoàn Luật sư thành phố H (có mặt).

Địa chỉ: Số A, đường V, phường H, quận F, thành phố Hồ Chí Minh

-Người kháng cáo: Bà Dương Thanh T là bị đơn, ông Nguyễn Thanh N1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, ông Nguyễn Quốc B trình bày:

Ngày 17/10/2018, giữa ông với bà Dương Thanh T có ký kết hợp đồng ủy quyền nhận nền tái định cư khu D, thành phố C, hợp đồng được chứng thực tại UBND phường T, thành phố C.

Theo nội dung hợp đồng trên thì bà T sẽ chuyển nhượng cho ông với diện tích 2000m², tương đương 02 suất nền tái định cư tại khu D, phường T, thành phố C với giá 400.000.000 đồng, còn vị trí, diện tích mỗi nền tái định cư bao nhiêu thì không xác định do suất tái định cư chưa hình thành. Cùng ngày, ông đã giao đủ số tiền 400.000.000 đồng cho bà T.

Tại hợp đồng trên, ngoài thỏa thuận chuyển nhượng cho ông, bà T còn thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Chí Q và Châu Minh T1 nền tái định cư cũng tại khu D, phường T, không trùng với 02 nền đã thỏa thuận với ông. Ông chỉ biết ông Q, ông T1 thông qua hợp đồng do có ghi tên, còn họ là ai, địa chỉ cụ thể ông không rõ.

Khi lập hợp đồng chuyển nhượng trên, bà T cho ông biết: Nguồn gốc nền tái định cư bà T có để chuyển nhượng cho ông là do bà chuyển nhượng từ ông Nguyễn Thanh N1 và Kiều Đức H và cho biết thêm là trước đó ông N1, ông H chuyển nhượng từ bà Bùi Như Ý; Bà Ý nhận chuyển nhượng từ ông Lê Chí C. Ông C là người có phần đất nằm trong dự án “Khu tiểu thủ công nghiệp xã A, thành phố C “Khu D”” bị thu hồi, bồi thường và được chủ đầu tư là Công ty P bố trí nền tái định cư, do ông C không có nhu cầu sử dụng nên đã chuyển nhượng lại như trên.

Sau khi ký hợp đồng trên, ông nhiều lần liên hệ với chủ đầu tư là Công ty P để nhận 02 nền tái định cư theo như thỏa thuận với bà T nhưng chủ đầu tư cho biết sẽ không thực hiện cấp nền tái định cư theo hình thức ủy quyền như giữa ông và bà T ký kết và giữa công ty với ông C cũng không có thỏa thuận nào để ông C được nhận nền tái định cư khi có đất bị thu hồi.

Do không thực hiện được việc nhận nền như thỏa thuận nên nhiều lần ông liên hệ với bà T, đề nghị bà T hoàn trả lại cho ông số tiền 400.000.000 đồng nhưng đến nay bà T không thực hiện.

Nay ông khởi kiện yêu cầu bà T có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền 400.000.000 đồng, ngoài ra không còn yêu cầu nào khác.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Dương Thanh T trình bày:

Giữa bà T với ông Nguyễn Quốc B có ký kết hợp đồng ủy quyền để bà chuyển nhượng cho ông B nhận nền tái định cư và có nhận số tiền 400.000.000 đồng đúng như ông B trình bày.

Về nguồn gốc nền tái định cư bà có để chuyển nhượng cho ông B, đúng như ông B trình bày.

Nay ông B khởi kiện yêu cầu bà có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền 400.000.000 đồng bà T không đồng ý vì: Bà là người nhận chuyển nhượng tổng diện tích 6000m², tương đương với 6 suất nền tái định cư với giá 810.000.000 đồng từ ông N1.

Tại hợp đồng Ủy quyền nhận nền tái định cư khu D phường Tân Xuyên và được UBND phường T chứng thực vào ngày 10/10/2018 được ký kết giữa bà với ông N1, ông H nhưng thực tế bà chỉ giao dịch, trả tiền trực tiếp cho ông N1, không biết ông H là ai, địa chỉ cụ thể ở đâu.

Trong các suất tái định cư chị chuyển nhượng từ ông N1, có 02 suất tái định cư mà ông B đang yêu cầu Tòa án giải quyết.

Bà đồng ý trả cho ông B số tiền 400.000.000 đồng với điều kiện ông N1 phải trả cho bà số tiền 400.000.000 đồng.

Bà đã khởi kiện yêu cầu ông N1 trả cho bà số tiền 400.000.000 đồng và tại phiên tòa, bà T vẫn giữ nguyên yêu cầu trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm ông Nguyễn Thanh N1 trình bày:

Giữa ông với bà T có lập hợp đồng thỏa thuận nhận suất tái định cư, đã giao nhận tiền đúng như đại diện bà T trình bày.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu ông có trách nhiệm thanh toán lại cho bà số tiền 400.000.000 đồng ông không đồng ý vì hiện nay ông đang gặp khó khăn về kinh tế. Mặc khác, suất tái định cư trên ông cũng nhận chuyển nhượng lại từ bà Bùi Như Ý (hiện tại ông không biết địa chỉ cụ thể), khi nào bà Ý thanh toán cho ông thì ông sẽ thanh toán số tiền trên theo yêu cầu của bà T.

Do chưa biết được địa chỉ cụ thể của bà Ý nên ông chưa khởi kiện bà Ý, ông sẽ khởi kiện bà Ý để yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số:166/2024/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau đã quyết định:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Quốc B:

Tuyên hợp đồng ủy quyền nhận nền nhà tái định cư khu D, phường T, chứng thực tại UBND phường T, thành phố C vào ngày 17/10/2018 vô hiệu 01 phần liên quan đến thỏa thuận chuyển nhượng 02 nền tái định cư giữa anh B, chị T. Buộc chị Dương Thanh T hoàn trả cho anh Nguyễn Quốc B số tiền 400.000.000 đồng.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Dương Thanh T

Tuyên hợp đồng ủy quyền nhận nền nhà tái định cư khu D, phường T, chứng thực tại UBND phường T, thành phố C vào ngày 10/10/2018 vô hiệu 01 phần liên

quan đến thỏa thuận chuyển nhượng 02 suất nền tái định cư giữa chị T với anh N1. Buộc anh Nguyễn Thanh N1 hoàn trả lại chị Dương Thanh T số tiền 400.000.000 đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12/7/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thanh N1 kháng cáo với nội dung không đồng ý với bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử lại do cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng. Cùng ngày 12/7/2024, bị đơn bà Dương Thanh T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc B về việc buộc bà T phải trả cho ông B số tiền 400.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Quốc B giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, ý kiến trình bày ở cấp sơ thẩm và đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm đồng thời có đơn xin xét xử vắng mặt. Bị đơn bà Dương Thanh T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh N1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và có đơn xin xét xử vắng mặt. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông N1 giữ nguyên kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 166/2024/DS-ST ngày 28/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau do đưa thiếu người tham gia tố tụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án, của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 166/2024/DS-ST ngày 28/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh N1 và bị đơn bà Dương Thanh T còn trong hạn luật định.

[2] Xét nội dung kháng cáo của các đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án: Cấp sơ thẩm thụ lý vụ án thứ nhất là ông Nguyễn Quốc B khởi kiện yêu cầu bà Dương Thanh T trả số tiền 400.000.000 đồng và vụ án thứ hai là bà Dương Thanh T khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Thanh N1 trả lại số tiền 400.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy:

Cấp sơ thẩm đã ra quyết định nhập hai vụ án thành một vụ án nhưng không ra thông báo và không tổng đạt cho các đương sự trong vụ án được biết là thiếu sót. Việc nhập vụ án của cấp sơ thẩm là có sự mâu thuẫn về tư cách tố tụng, bởi vì:

Bà T đang mang tư cách là nguyên đơn đối với bị đơn là ông N1, nhưng sau khi nhập vụ án thì bà T lại mang tư cách là bị đơn đối với nguyên đơn là ông B và ông N1 từ tư cách bị đơn lại trở thành người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Như vậy, bà T có hai tư cách tố tụng trong vụ án vừa là bị đơn vừa là nguyên đơn, ông N1 thì từ tư cách là bị đơn trở thành người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Vì vậy việc nhập vụ án là chưa đảm bảo về quyền lợi, nghĩa vụ của bà T về mặt tố tụng.

[2.2] Nguồn gốc nền tái định cư bà T chuyển nhượng cho ông B là do bà T nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Thanh N1 và ông Kiều Đức Huỳnh . Ông H và ông N1 nhận chuyển nhượng của bà Bùi Như Ý. Bà Ý nhận chuyển nhượng của ông Lê Chí C.

Tại Công văn số: 31/ĐTPTN.QLDA ngày 21/3/2024 của Công ty cổ phần Đ xác định: Vào ngày 16/3/2004, công ty có lập biên bản bồi thường cho hộ ông Lê Chí C tổng diện tích bị ảnh hưởng bởi dự án là 6.755,9m² và ông C đã nhận đủ tiền bồi thường. Từ đó đến nay Công ty chưa có giải quyết hoán đổi tái định cư cho ông C. Như vậy ông C có được quyền mua suất tái định cư hay không vẫn chưa được làm rõ.

Quá trình giải quyết vụ án: Ông Nguyễn Chí Q, ông Châu Minh T1 là người cùng mua nền và cùng ký tên tại hợp đồng với ông B để nhận chuyển nhượng của bà T nhưng án sơ thẩm chưa làm rõ việc ông Q và ông T1 mua chung hay mua riêng. Những người có tên trong hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng suất tái định cư không được đưa vào tham gia tố tụng. Án sơ thẩm tách ra là xét xử chưa triệt để vụ án. Hơn nữa, bà T là người nhận chuyển nhượng của ông Kiều Đức H, ông Nguyễn Thanh N1 nếu hợp đồng có vô hiệu thì ông H và ông N1 là người chuyển nhượng phải cùng có trách nhiệm với bà T. Tuy nhiên án sơ thẩm chỉ buộc ông N1 hoàn trả cho bà T là chưa phù hợp. Đồng thời án sơ thẩm cũng chưa xác minh làm rõ đối với ông Lê Chí C, bà Bùi Như Ý, ông Nguyễn Chí Q, ông Châu Minh T1 để đưa vào tham gia tố tụng là thiếu sót.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy án sơ thẩm đã vi phạm về mặt tố tụng nên cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, cần hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 166/2024/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau. Giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại hiên tòa là phù hợp nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[5] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm được giải quyết lại.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Dương Thanh T, ông Nguyễn Thanh N1 không phải chịu, đã dự nộp được nhận lại.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng 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.

Tuyên xử:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 166/2024/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau. Giao toàn bộ hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Được giữ lại và sẽ được xử lý khi giải quyết lại vụ án.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Dương Thanh T, ông Nguyễn Thanh N1 không phải chịu. Ngày 12/7/2024 bà T, ông N1 đã dự nộp tạm ứng án phí mỗi người 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009036; 0009038 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được nhận lại.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

(Đã ký)

Dương Hùng Quang