

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

Bản án số: 117/2023/DS-PT

Ngày: 29.3.2023.

V/v “tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất”.

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

**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:* Bà Hà Thị Phương Thanh

*Các Thẩm phán:* Bà Phan Thị Hồng Dung

Bà Lê Thị Minh Trang

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đinh Huỳnh Thái Ngọc – 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 Nguyễn Văn Phi - Kiểm sát viên

Vào ngày 29 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 412/2022/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2022 về “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 122/2022/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 121/2023/QĐPT-DS ngày 15 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đỗ Văn K, sinh năm 1957. Địa chỉ: tổ 68, khu vực X, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê Kim B – Hội Luật gia thành phố Cần Thơ (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lê Văn P, sinh năm 1953 (vắng mặt)

2.2. Bà Trần Thị Mỹ N, sinh năm 1953 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Trường T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Thanh C, sinh năm 1955 (Văn bản ủy quyền ngày 23/02/2022). Địa chỉ: đường N, phường A, quận C, thành phố Cần Thơ (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Ngọc T – Đoàn Luật sư tỉnh Hậu Giang (có mặt)

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Văn phòng Công chứng C (Xin giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: KDC H1, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

3.2. Công ty Cổ phần Phát triển nhà CT (Xin giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: đường H, KDC H1, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

3.3. Bà Lê Thị Thu H, sinh năm 1978 (xin vắng mặt).

3.4. Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1976 (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp Trường T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ.

3.5. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1958 (có mặt).

Địa chỉ: tổ 68, khu vực X, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

3.6. Ông Nguyễn Hồng Minh Qn, sinh năm 1974.

Địa chỉ: đường Ngô Q, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (vắng mặt)

Đại diện hợp pháp của ông Q: Bà Phạm Thị Vỹ L, sinh năm 1979. Địa chỉ: Hẻm 7, đường T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (có mặt).

4. Người kháng cáo: bà N và ông P là bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\*Nguyên đơn ông Đỗ Văn K trình bày và yêu cầu khởi kiện như sau: Trước đây ngày 22/11/2006 giữa ông với ông Lê Văn P, bà Trần Thị Mỹ N có ký kết hợp đồng mua bán nhà và đất. Theo nội dung của hợp đồng thì ông P, bà N bán cho ông phần đất có diện tích 4.067m<sup>2</sup> (trên đất có căn nhà), trong đó có 900m<sup>2</sup> đất thổ cư với giá 1.040.000.000đ (Một tỷ không trăm bốn mươi triệu đồng). Nhưng do đất nằm trong khu quy hoạch nên ông không thể đăng ký sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được mà chỉ đến Ủy ban nhân dân phường P, quận C làm tờ xác nhận để trên cơ sở đó ông P, bà N ủy quyền cho ông được hưởng quyền lợi nhận tiền bồi thường cũng như được nhận các nền tái định cư và các quyền lợi khác từ Công ty Cổ phần Phát triển nhà CT. Sau khi thu hồi toàn bộ diện tích đất đã mua của bị đơn, ông đã trả cho ông P, bà N đủ số tiền 1.040.000.000đ (Một tỷ không trăm bốn mươi triệu đồng), ông giao số tiền cho bị đơn nhiều lần đến ngày 31/3/2007 thì giao đủ số tiền mua nhà và đất trên. Như vậy, ông đã trả đủ tiền mua đất cho ông P, bà N. Đến khi thừa đất nêu trên bị giải tỏa, thu hồi, do trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn tên ông P nên trong các quyết định thu hồi đất và biên bản giao mặt bằng vẫn do ông P đứng tên nhưng ông là người đại diện làm tất cả các việc đó theo giấy ủy quyền được chứng thực của Ủy ban nhân dân phường P, kể cả việc bồi hoàn, bồi thường từ Công ty Phát triển và Kinh doanh nhà C (nay là Công ty Cổ phần Phát triển nhà CT).

Ngày 17/11/2010, ông cùng vợ chồng ông P, bà N đến Văn phòng Công chứng C làm hợp đồng ủy quyền thực hiện công việc liên quan đến nhận nền từ Công ty Cổ phần Phát triển nhà CT. Theo nội dung hợp đồng thì ông được thay mặt ông P, bà N được nhận tiền bồi hoàn, nhận nền tái định cư, nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi Nhà nước cấp nền tái định cư và được toàn quyền định đoạt, chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp, tặng cho đối với nền tái định cư được cấp.

Đến ngày 24/11/2010 Công ty Cổ phần Phát triển nhà CT đã lập biên bản về việc xếp 02 lô nền 128A2 và 130A2 mỗi lô nền có diện tích 5m x 20m = 100m<sup>2</sup>, sau đó Công ty giao tiếp 02 (hai) lô nền 103A2 – 105A2, mỗi lô nền có diện tích 5m x 20m = 100m<sup>2</sup>. Việc mua bán đất, nhà giữa ông với ông P, bà N thực chất đã xong nên ông có quyền hưởng mọi quyền lợi khi bị thu hồi đất.

Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Lê Văn P và bà Trần Thị Mỹ N, giải quyết hậu quả của hợp đồng là yêu cầu Công ty Cổ phần Phát triển nhà CT giao cho ông được

quyền sử dụng 04 (bốn) Lô nền tái định cư số 128A2, 130A2, 103A2 và 105A2 có tổng diện tích 400m<sup>2</sup> tọa lạc tại Khu Tái định cư Ph, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ. Riêng số tiền giao dịch của hai bên thì ông đã thanh toán dứt cho ông P và bà N theo thỏa thuận.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hồng Minh Q về việc công nhận thỏa thuận giữa ông Q với ông theo Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên đã ký kết ngày 16/3/2012 và công nhận cho ông Q được quyền sử dụng đối với hai Lô nền số 103A2-105A2 thì ông đồng ý do trước đây ông có thỏa thuận việc chuyển nhượng đối với hai lô nền 103 và 105A2 như đại diện ủy quyền của ông Q trình bày.

\*Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn ông P, bà N có ý kiến và phản tố như sau: Ông P, bà N thừa nhận trước đây giữa ông K với ông, bà có thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 4.067m<sup>2</sup> với giá 1.040.000.000đ (Một tỷ không trăm bốn mươi triệu đồng). Do tại thời điểm năm 2006 khi hai bên giao dịch thì phần đất này đang bị quy hoạch nên không thể tiến hành sang tên tách thửa theo quy định, cho nên chỉ làm văn bản giấy tay và văn bản ủy quyền cho ông K. Từ thời điểm giao dịch cho đến thời điểm hiện tại thì bên ông, bà đã nhận đủ số tiền 1.040.000.000đ (Một tỷ không trăm bốn mươi triệu đồng) của ông K. Đồng thời bên ông, bà đã giao phần đất chuyển nhượng cho ông K xong. Hơn nữa, hai bên thực hiện xong với nhau liên quan đến phần đất mua bán, đồng thời trong văn bản ủy quyền không có nội dung về việc buộc ông, bà phải giao hai nền tái định cư cho ông K được hưởng, nên trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông K, phía bị đơn ông, bà không đồng ý và có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án công nhận 04 (bốn) Lô nền tái định cư số 128A2, 130A2, 103A2 và 105A2 có tổng diện tích 400m<sup>2</sup> tọa lạc tại Khu Tái định cư Ph, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ cho ông, bà được hưởng, do đây là phần đất mà bị đơn được Nhà nước giao từ việc thu hồi đất. Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng Minh Q yêu cầu thì phía bị đơn không đồng ý, yêu cầu Tòa án hủy văn bản thỏa thuận nói trên.

\* Người liên quan lần lượt trình bày:

- Bà Phạm Thị Vỹ L (đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng Minh Q) trình bày và yêu cầu: Trước đây giữa ông Quân và ông K có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại vị trí Lô nền số 103A2-105A2 Khu Tái định cư Ph, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ, hai bên có lập Văn bản hứa mua, hứa bán ngày 16/3/2012 nhưng không có công chứng do đất chưa được cấp giấy chứng nhận. Thực hiện nội dung của giao dịch ông Q đã thanh toán đủ số tiền cho ông K xong với tổng số tiền là 900.000.000đ (Chín trăm triệu đồng) và thanh toán số tiền 140.000.000đ (Một trăm bốn mươi triệu đồng) tiền chênh lệch diện tích nền cho Công ty Cổ phần Phát triển nhà CT, tổng cộng là 1.040.000.000đ (Một tỷ không trăm bốn mươi triệu đồng), ông K đã giao phần đất này cho ông Q quản lý, sử dụng từ năm 2010 cho đến nay. Ông Q có yêu cầu độc lập đề nghị công nhận thỏa thuận giữa ông với ông K theo Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên đã ký kết ngày 16/3/2012; Công nhận

cho ông Q được quyền sử dụng đối với Lô nền số 103A2-105A2. Đồng thời không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn P.

- Ông Nguyễn Thanh B, bà Lê Thị Thu H (con ông P, bà N) trình bày: Đối với nội dung mua bán, chuyển nhượng đất giữa ông K với ông P, bà N thì ông B, bà H không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

- Văn phòng Công chứng C trình bày: Ngày 17/11/2010, bà Trần Thị Mỹ N, ông Lê Văn P và ông Đỗ Văn K có yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền giữa ông P, bà N cho ông K liên quan đến suất nền tái định cư Ph theo quyết định thu hồi đất số: 1918/QĐ-UBND ngày 28/11/2007 của Ủy ban nhân dân quận C, thành phố Cần Thơ. Theo trình bày của hai bên vào khoảng thời gian năm 2005 hoặc 2006, ông K đã mua phần diện tích đất khoảng 4.000m<sup>2</sup> của ông P, bà N nhưng do đất nằm khu quy hoạch nên ông K không thể đăng ký sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được mà chỉ đến Ủy ban nhân dân phường P làm ủy quyền. Do đó, khi bị giải tỏa thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn còn tên của ông P nên trong các quyết định thu hồi đất và biên bản giao mặt bằng vẫn do ông P đứng tên nhưng ông K là người đại diện làm tất cả các việc đó (theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân phường chứng thực) kể cả việc nhận tiền bồi hoàn, bồi thường từ Công ty Cổ phần Phát triển nhà CT. Cho nên khi các bên đến công chứng lập hợp đồng ủy quyền bổ sung để ông K được bốc thăm nhận nền và được toàn quyền định đoạt các nền tái định cư liên quan đến phần đất bị thu hồi. Theo vợ chồng của ông P và bà N đã xuất trình các giấy tờ liên quan đến suất nền tái định cư như quyết định thu hồi đất, biên bản bàn giao mặt bằng, giấy đề nghị chi tiền bồi hoàn cùng giấy tờ tùy thân của các bên.

Sau khi hai bên đọc lại nội dung hợp đồng ủy quyền và đã được Công chứng viên giải thích về quyền và nghĩa vụ của hai bên, cả hai bên đều thống nhất và tự nguyện ký vào hợp đồng ủy quyền nói trên. Về phần trình tự, thủ tục công chứng, Văn phòng Công chứng C đã thực hiện đúng theo quy định của Luật Công chứng năm 2006, tại thời điểm thụ lý và chứng nhận hợp đồng ủy quyền cũng như văn bản thỏa thuận, các đương sự đã xuất trình đầy đủ bản chính các giấy tờ tùy thân cũng như giấy tờ liên quan đến tài sản.

- Bà Nguyễn Thị Đ (vợ ông K) trình bày: Bà Đ thống nhất với phần trình bày và yêu cầu của ông K, không có ý kiến gì thêm.

\*Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử công khai. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 122/2022/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng xét xử và quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Văn K.
2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn P, bà Trần Thị Mỹ N.
3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng Minh Q.

- Công nhận Hợp đồng mua bán nhà, đất lập ngày 22/11/2006 giữa ông Lê Văn P với ông Đỗ Văn K về việc chuyển nhượng ba thửa đất số 639, 642, 646, tờ bản đồ số 1 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000191 do Ủy ban nhân dân huyện C (cũ) cấp ngày 20/3/1993, tọa lạc tại xã Ph, huyện C, tỉnh Cần Thơ (cũ) (nay

là phường P, quận C, thành phố Cần Thơ). Công nhận cho ông Đỗ Văn K được trọn quyền sử dụng phần đất thuộc Lô nền 128A2 và 130A2 có tổng diện tích là 200m<sup>2</sup>, loại đất ODT, tọa lạc tại đường A2 (nay là đường Bùi Quang T), Khu Tái định cư Ph, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ. (Kèm theo Bản trích đo địa chính số: 102/TTKTTNMT ngày 06/7/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ). Ông Đỗ Văn K có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ, tiền chuyển nhượng lô nền, chi phí nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chịu các khoản phí, lệ phí có liên quan và tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được công nhận quyền sử dụng đất đối với hai lô nền trên theo quy định.

- Công nhận Văn bản thỏa thuận hứa mua, hứa bán nền tái định cư lập ngày 16/3/2012 giữa ông Đỗ Văn K với ông Nguyễn Hồng Minh Q.

Công nhận cho ông Nguyễn Hồng Minh Q được trọn quyền sử dụng phần đất thuộc lô nền 103A2 và 105A2 có tổng diện tích là 200m<sup>2</sup>, loại đất ODT, tọa lạc tại đường A2 (nay là đường Bùi Quang T), Khu Tái định cư Ph, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ. (Kèm theo Bản trích đo địa chính số: 101/TTKTTNMT ngày 07/7/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ). Ông Nguyễn Hồng Minh Q có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ, chi phí nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chịu các khoản phí, lệ phí có liên quan và tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được công nhận quyền sử dụng đất đối với hai lô nền trên theo quy định.

4. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của các đương sự.

\*Ngày 28 tháng 9 năm 2022, bị đơn ông P, bà N kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử: buộc công ty Phát triển nhà giao 04 nền tái định cư cho ông, bà, hủy hai biên bản giao nền lập ngày 26/11/2009, 24/11/2010 do ông K ký tên, hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông K và ông Q.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm:

-Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

-Bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến, kháng cáo vì cho rằng giấy tay không có bà N ký, không xác định đất ở đâu, không bán quyền hưởng nền tái định cư.

-Người liên quan ông Q giữ nguyên yêu cầu độc lập, thống nhất quan điểm của luật sư bảo vệ cho nguyên đơn và công nhận cho ông Q 02 nền như án sơ thẩm quyết định.

-Người bảo vệ quyền lợi cho bị đơn trình bày: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận bởi trong tờ mua bán không nói rõ diện tích bao nhiêu, ở đâu, nói chung chung, hình thức mua bán không đúng quy định, không có công chứng, bà N không ký vào giấy mua bán nên vi phạm cả nội dung và hình thức. Đối với việc ủy quyền ngày 17/11/2010 giữa ông K và ông P đã bị Tòa án hủy không còn tồn tại nên ông K không có quyền nhận nền, hai bên chỉ mua bán đất, ông P không ủy quyền cho ông K nhận nền.

-Người bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn trình bày: Trong tờ thỏa thuận mua bán đất có cam kết bán hết đất, quá trình giải quyết vụ việc thì đại diện bị đơn xác định hợp đồng đã thực hiện xong. Đối với việc ủy quyền còn hay không không ảnh hưởng vì các bên đã thực hiện xong ông K đã nhận tiền bồi hoàn, nhận 02 nền trước,

còn 02 nền thì vẫn quản lý trên thực địa, khi đo đạc ông K là người chỉ nền, ông P không hề biết. Lời khai của Văn phòng Công chứng cũng xác định là ông P và ông K đã thực hiện xong các thỏa thuận. Bị đơn cũng không khiếu nại gì hợp đồng chuyển nhượng, ông K đã trả đủ tiền và nhận giao đất cho công ty nên có hiệu lực theo quy định tại khoản 2 Điều 129 BLDS. Ông K cũng đã giao dịch chuyển nhượng cho ông Q 02 nền đề nghị công nhận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm.

\* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

-Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

-Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ, xét thấy, giữa ông K và ông P đã thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất, các bên đều thừa nhận nên căn cứ Điều 129 BLDS được công nhận. Sau khi nhận chuyển nhượng thì đất bị thu hồi nên không thể sang tên cho ông K, nên mọi thủ tục giấy tờ đều đứng tên ông P nhưng ông K là người được ủy quyền nhận tiền, giao đất cho công ty thực hiện dự án, theo luật đất đai quy định, khi bị thu hồi đất thì người có đất bị thu hồi sẽ được bồi hoàn và hưởng các chính sách kéo theo. Do đó, ông K là người hưởng mọi quyền lợi nếu có. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận phản tố của bị đơn là đúng quy định. Sau đó năm 2012 ông K lại thỏa thuận hứa mua, hứa bán cho ông Q 02 lô nền 103A2, 105A2. Nay ông Q có yêu cầu tiếp tục việc thực hiện chuyển nhượng và ông K vẫn muốn tiếp tục nên công nhận, buộc ông K phải ký chuyển nhượng cho ông Q theo quy định. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Về việc vắng mặt bị đơn ông P, bà N nhưng có người đại diện nên tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông P, bà N.

[2.1] Qua tranh tụng tại phiên tòa hôm nay cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ xác định: ngày 22/11/2006 giữa ông K với vợ chồng ông P, bà N có ký kết hợp đồng mua bán nhà và đất. Theo nội dung của hợp đồng thì ông P, bà N bán cho ông K phần đất có diện tích 4.067m<sup>2</sup> (trên đất có căn nhà), trong đó có 900m<sup>2</sup> đất thổ cư tại các thửa đất số 639, 642 và 646 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000191 do Ủy ban nhân dân huyện C (cũ) cấp ngày 20/9/1993 cho ông Lê Văn P với giá 1.040.000.000đ (Một tỷ không trăm bốn mươi triệu đồng). Ông K đã giao đủ tiền cho ông P, bà N, các bên thừa nhận nên là tình tiết sự kiện không cần phải chứng minh. Nhưng do đất nằm trong khu quy hoạch nên ông K không thể đăng ký sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được mà các bên chỉ đến Ủy ban nhân dân phường P, quận C làm tờ xác nhận để trên cơ sở đó ông P, bà N ủy quyền cho ông được hưởng quyền lợi nhận tiền bồi thường cũng như được nhận các nền tái định cư và các quyền lợi khác từ Công ty Cổ phần Phát triển nhà CT. Tuy việc chuyển nhượng giữa các bên không lập thủ tục sang tên theo quy định, nhưng ý chí các bên đã thực hiện việc giao dịch không thay đổi, ông K giao đủ tiền cho ông P và

ông P giao đất cho ông K để ông K bàn giao đất cho dự án vào ngày 19/3/2007 biên bản này ghi bên giao đất là ông K (BL 24), đồng thời ông K cũng đã tiến hành nhận tiền bồi thường và trực tiếp nhận 04 (bốn) lô nền ngoài thực địa của Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh nhà CT (nay là Công ty Cổ phần Phát triển nhà CT) theo các văn bản ủy quyền của ông P, bà N và đặc biệt trong thời gian dài ông P, bà N không khiếu nại, thấy rằng, thỏa thuận của các bên không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội nên các bên phải tôn trọng thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Bộ luật Dân sự. Mặt khác, giao dịch các bên đã thực hiện xong tuy không tuân thủ về hình thức nhưng vẫn được công nhận theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 (như án sơ thẩm đã phân tích).

[2.2] Sau khi nhận chuyển nhượng đất trên thì bị thu hồi, ngày 28/11/2007 Ủy ban nhân dân quận C ban hành Quyết định số:1918/QĐ-UBND thu hồi thửa đất số 639, 642 và 646 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000191 do Ủy ban nhân dân huyện C (cũ) cấp ngày 20/9/1993 cho ông Lê Văn P, có diện tích theo giấy chứng nhận là 3.900m<sup>2</sup>, diện tích thu hồi thực tế là 4.067,8m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã Ph, huyện C, tỉnh Cần Thơ (cũ) (nay là phường P, quận C, thành phố Cần Thơ). Để đảm bảo quyền lợi của hộ dân có đất bị thu hồi, Hội đồng bồi thường tái định cư đã ban hành Quyết định số: 1207/UBND-KT ngày 29/9/2010 về việc phê duyệt chính sách tái định cư Dự án xây dựng Khu tái định cư tập trung Ph, trong đó phần đất bị thu hồi thửa đất số 639, 642 và 646 được bố trí 01 (một) nền tái định cư và xét mua 03 (ba) nền tái định cư, về số tiền bồi thường là 922.603.616đ (Chín trăm hai mươi hai triệu sáu trăm lẻ ba nghìn sáu trăm mười sáu đồng), ông K đã nhận đủ số tiền này tổng cộng là 06 (sáu) lần tại Công ty Cổ phần Phát triển nhà CT. Đồng thời tại Công văn số: 95/CV-CTY ngày 06/5/2022 của Công ty Cổ phần Phát triển nhà CT đã xác nhận ông K đã nhận đủ số tiền này từ Công ty (BL 193), và theo nội dung phúc đáp này xác định theo Quyết định số: 1207/QĐ-UBND-KT ngày 29/9/2010 đã được xét cấp 01 (một) nền tái định cư và xét mua 03 (ba) nền tái định cư, có tổng diện tích là 400m<sup>2</sup>, gồm các Lô nền 103A2, 105A2, 128A2 và 130A2 đường A2 tại Khu Tái định cư Ph, phường P, quận C. Bốn lô nền gồm xét cấp và xét mua này từ việc thu hồi thửa đất số 639, 642, 646 mà ông K đã nhận chuyển nhượng và được công nhận như nhận định trên nên ông K được trọn quyền sở hữu đối với lô nền được cấp và được quyền xét mua 03 lô còn lại theo quy định pháp luật. Cần nói thêm, quá trình ông K nhận tiền bồi hoàn và nền tái định cư thì ông P, bà N không hề khiếu nại chỉ đến năm 2015 mới đi khởi kiện đòi nền tái định cư, sau đó rút đơn khởi kiện, Tòa án quận Cái Răng đã đình chỉ giải quyết vụ án. Phía ông P cho rằng ông chỉ ủy quyền cho ông K đi nhận tiền bồi hoàn đất và hoa màu trên đất bị thu hồi chứ không ủy quyền nhận các nền tái định cư, về ý kiến này thấy rằng, do đất bị quy hoạch nên không thể thực hiện thủ tục sang tên cho ông K, ông P vẫn còn đứng tên trên giấy nên về mặt giấy tờ hồ sơ quy hoạch tất nhiên sẽ đề tên ông P nhưng ông P đã ủy quyền cho ông K nhận tiền bồi hoàn và cho đến thời điểm này không hề khiếu nại số tiền bồi hoàn đất, đến năm 2015 thì ông P đi khởi kiện đòi nền tuy nhiên vụ việc đã bị đình chỉ do ông P rút yêu cầu, tiếp theo ông P khởi kiện yêu cầu hủy việc ủy quyền nhận nền cho ông K nhận các nền tái định cư, tuy bản án phúc thẩm số 15/2022/DS-PT ngày 24/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tuyên

hủy việc ủy quyền từ ông P cho ông K đi nhận nền tái định cư nhưng bản chất sự việc không thay đổi, đó là ý chí và việc chuyển nhượng của các bên đã thực hiện xong, tại tờ khai của đại diện ủy quyền bị đơn xác định việc chuyển nhượng đã hoàn tất không tranh chấp (bút lục 115), do đó, mọi quyền lợi theo sau việc thu hồi đất chuyển nhượng thì ông K phải là người được hưởng, nay ông P, bà N yêu cầu đòi các nền tái định cư mà không đòi tiền bồi hoàn là không có cơ sở chấp nhận nên yêu cầu kháng cáo của ông P yêu cầu công ty phát triển nhà giao 04 lô nền và hủy biên bản giao nhận nền giữa công ty với ông K là không có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Xét yêu cầu kháng cáo hủy giao dịch về việc chuyển nhượng 02 (hai) lô nền 103A2 và 105A2 tọa lạc tại Khu Tái định cư Ph, phường P, quận C, thành phố Cần thơ giữa ông K với ông Q: như trên nhận định, việc chuyển nhượng ba thửa đất số 639, 642, 646, tờ bản đồ số 1 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000191 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành (cũ) cấp ngày 20/3/1993 giữa ông Đỗ Văn K với ông Lê Văn P là có hiệu lực pháp luật và được pháp luật công nhận, nên đối với bốn Lô nền 103A2, 105A2, 128A2 và 130A2 được công nhận cho ông K, ông K có quyền sở hữu và định đoạt đối với bốn lô nền này. Ngày 16/3/2012 ông K ký Văn bản thỏa thuận hứa mua, hứa bán hai lô nền tái định cư 103A2 và 105A2 với ông Q được công chứng tại Văn phòng Công chứng C (BL 145 đến 148), hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng hai lô nền là 900.000.000đ (Chín trăm triệu đồng), sau đó ông Q có đưa tiếp cho ông K số tiền 140.000.000đ (Một trăm bốn mươi triệu đồng) tiền chênh lệch diện tích 50m<sup>2</sup> cho Công ty Cổ phần Phát triển nhà CT, tại Công văn số: 95 ngày 06/5/2022 của Công ty Cổ phần Phát triển nhà CT xác nhận đối với hai lô nền 103A2 và 105A2 đã đóng số tiền chênh lệch 50m<sup>2</sup> với số tiền 140.000.000đ (BL 220), tổng số tiền ông Q đã trả cho ông K về việc nhận chuyển nhượng hai lô nền này là 1.040.000.000đ (Một tỷ không trăm bốn mươi triệu đồng). Xét giao dịch giữa ông K với ông Q về việc thỏa thuận hứa mua, hứa bán hai lô nền 103A2 và 105A2 thì hai bên có lập thành văn bản có công chứng, phía ông Q đã nhận phần đất này sử dụng từ tháng 3/2012 đến nay, đồng thời, ông Q đã thanh toán đủ số tiền cho ông K, nội dung thỏa thuận của các bên là hoàn toàn tự nguyện, thống nhất thực hiện trên thực tế. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay phía ông K thống nhất tiếp tục thực hiện giao dịch với ông Q và cả hai đề nghị Tòa án công nhận giao dịch giữa hai bên đối với hai lô nền trên, và như trên đã xác định ông K có quyền sử dụng đối với các lô nền này và ông K có yêu cầu Tòa án công nhận cho ông Q là phù hợp với ý chí các bên nên công nhận. Vì vậy, kháng cáo của ông P, bà N đòi hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Q và ông K là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ, đúng quy định. Cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận phản tố của bị đơn là đúng quy định nên giữ nguyên bản án.

[4] Về án phí phúc thẩm: Bị đơn kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí. Tuy nhiên, là người cao tuổi nên được miễn, không có thu.

[5] Về chi phí thẩm định, định giá: 7.000.000 đồng. Bị đơn ông P, bà N phải chịu, nguyên đơn ông K đã tạm ứng nên buộc ông P, bà N trả lại cho ông K.



*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: - Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;  
- Nghị quyết 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 - Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông P và bà N.  
2 - Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 122/2022/DS-ST ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng.

3 - Án phí phúc thẩm: Bị đơn ông P và bà N được miễn.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, Điều 7, 7a, 7b và Điều 9; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân quận Cái Răng;
- Viện kiểm sát cùng cấp;
- Cơ quan Thi hành án dân sự quận Cái Răng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

**Hà Thị Phương Thanh**