

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

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

Bản án số: 96/2023/DS-PT

Ngày: 20.3.2023

V/v “tranh chấp văn bản thỏa thuận

Chuyển nhượng 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:* Bà Hà Thị Phương Thanh

*Các Thẩm phán:*

Ông Nguyễn Văn Hải

Ông Võ Bảo Anh

***- 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:***  
Bà Huỳnh Hồng Phil - Kiểm sát viên

Vào ngày 20 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 436/2022/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2022 về “Tranh chấp văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 114/2022/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 123/2023/QĐPT-DS ngày 20 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Thái Song V, sinh năm 1984. Địa chỉ: đường số 9, Khu dân cư N, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ (Có mặt)

2. Bị đơn: Bà Thái Thị Kim L, sinh năm 1980. Địa chỉ: ấp Thới T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ (Có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1981. Địa chỉ: hẻm 2, đường M, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ (có đơn xin vắng mặt)

4. Người kháng cáo: ông Thái Song V là nguyên đơn

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\*Nguyên đơn ông Thái Song V trình bày và yêu cầu khởi kiện như sau: Vào ngày 26/4/2019, ông và bà Thái Thị Kim L có thỏa thuận là bà L sẽ bán cho ông 01 nền tái định cư trong khu đô thị mới huyện T với giá 500.000.000 đồng, giữa hai bên có làm biên nhận ngày 26/4/2019 và bà L nhận của ông số tiền 100.000.000 đồng. Đến ngày 10/5/2019 ông và bà L làm thêm biên nhận bà L nhận thêm của ông số tiền 350.000.000 đồng. Tổng cộng 02 lần bà L nhận là 450.000.000 đồng. Theo thỏa thuận trong 02 biên nhận này, bà L bán 01 suất mua nền tái định cư khu đô thị mới huyện T, khi nào có quyết định chính thức của Ủy ban nhân dân huyện T phê duyệt bà L sẽ liên hệ với ông ra công chứng làm giấy ủy quyền cho ông. Đồng thời ông sẽ

trả thêm số tiền còn lại là 50.000.000 đồng. Trong biên nhận hai bên còn thỏa thuận nếu sau khi nhận quyết định, bà L không đồng ý bán nữa thì bà L phải bồi thường lại gấp 02 lần số tiền đã nhận.

Đến ngày 19/7/2021, bà Thái Thị Kim L được Ủy ban nhân dân huyện T phê duyệt theo Quyết định số 2135/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh chính sách tái định cư (đợt 6) cho các hộ dân có tài sản ảnh hưởng dự án khu đô thị mới huyện T, thành phố Cần Thơ được điều chỉnh thành đủ điều kiện được giao đất ở mới với giá tiền sử dụng đất tại khu tái định cư tập trung. Tuy nhiên khi có quyết định điều chỉnh ông có liên lạc với bà Thái Thị Kim L thì bà giải thích vòng vo, né tránh không chịu ủy quyền để ông đi bóc thăm nền, nhận nền và các vấn đề liên quan đến suất tái định cư tại đây.

Qua nhiều lần liên hệ bằng điện thoại, bà L có hẹn ông ngày 18/12/2021 lên nhà bà L để trao đổi trực tiếp. Tuy nhiên khi ông đến nhà bà L thì bà L không tôn trọng, không ra gặp mặt để trao đổi mà để chồng bà L ra nói chuyện, qua trao đổi ông có thiện chí đưa ra các trường hợp để gia đình bà L có cách giải quyết nhưng bà L vẫn không thống nhất ủy quyền cho ông đi bóc thăm nền, nhận nền và các vấn đề có liên quan đến suất tái định cư.

Nay ông yêu cầu bà Thái Thị Kim L trả số tiền 900.000.000 đồng (bao gồm tiền cọc 450.000.000 đồng và tiền phạt cọc 450.000.000 đồng) theo cam kết trong biên nhận ngày 10/5/2019 và tiền lãi phát sinh theo lãi suất Ngân hàng từ ngày 10/5/2019 đến khi ông nhận đủ số tiền.

\*Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn Kim L có ý kiến như sau: Bà và ông Thái Song V có thỏa thuận bán suất mua nền tái định cư. Cụ thể theo biên nhận ngày 26/4/2019 là đặt cọc, đến biên nhận ngày 10/5/2019 là thỏa thuận mua bán suất mua nền tái định cư. Trong Biên nhận đề ngày 10/5/2019 hai bên có thỏa thuận *“Nếu sau này có phát sinh thêm chuyển từ suất mua nền sang suất giao nền thì ông V sẽ trả thêm phần chênh lệch giữa suất mua và suất giao theo giá quy định cho bà L. Bà L có trách nhiệm ký chuyển nhượng hợp đồng mua bán cho ông V (không phát sinh thêm chi phí)”*. Đây là thỏa thuận bán suất mua nền tái định cư chứ không phải đặt cọc mua nền tái định cư.

Sự việc là trước đây bà đã bán phần suất mua nền tái định cư khu đô thị mới huyện T cho ông Nguyễn Quốc T (địa chính xã Đ) với giá 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng). Thời gian sau ông T kết tiền nên nhờ bà bán lại suất mua này cho người khác. Vì vậy bà mới thỏa thuận bán suất mua cho ông V với giá 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) như thỏa thuận trong Biên nhận ngày 26/4/2019 và Biên nhận ngày 10/5/2019. Cả hai biên nhận này do bà viết, cả hai cùng ký tên và đã giao nhận số tiền 450.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi triệu đồng). Việc thỏa thuận là giữa bà và ông V, không liên quan gì đến ông T nhưng bà có cho ông T biết là bà bán lại cho ông V.

Tháng 12/2021, ông V có gọi điện cho bà kêu bà ký ủy quyền toàn bộ để ông đi bóc thăm nền tái định cư khu đô thị mới huyện T. Bà có mời ông V đến nhà để trao đổi cụ thể: Quyết định 5357A/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 thì trường hợp của bà được xét cấp mua nền. Quyết định số 2135/QĐ-UBND ngày 19/7/2021 thì trường hợp của bà được xét giao nền. Bà có đưa ra ý kiến nếu ông V muốn nhận ủy quyền về

suất xét giao nền tái định cư, khi chưa có bảng giá chính thức của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ phê duyệt (để tính giá chênh lệch) thì có 02 trường hợp giải quyết giữa bà và ông V như sau:

+ Trường hợp 1: Là đợi Quyết định giá phê duyệt của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ ban hành để tính giá chênh lệch giữa suất mua và suất giao.

+ Trường hợp 2: Là thỏa thuận thương lượng theo giá thực tế (giá thị trường).

Qua trao đổi cả hai trường hợp trên thì ông V không thống nhất, chỉ khẳng định đòi bà ký ủy quyền cho ông V, ông V sẽ đưa hết số tiền 50.000.000 đồng còn lại là xong, mà không nói gì đến phần trả tiền chênh lệch chuyển từ suất mua nền sang suất giao nền. Do đó, bà không đồng ý ký ủy quyền cho ông V.

Ngày 20/12/2021 ông V gửi đơn cầu cứu đến 9 ban ngành cấp huyện và cấp thành phố với nội dung tố cáo bà lợi dụng chiếm đoạt tài sản, lừa đảo ông V, có 01 suất tái định cư mà bán cho 02 người.

Ngày 21/01/2022 Thanh tra huyện T có báo cáo xác minh, kiến nghị chưa có cơ sở chứng minh bà lừa đảo, chiếm đoạt tài sản và hướng dẫn ông V khởi kiện đến Tòa án nếu có tranh chấp với bà. Tuy nhiên ngày 04/4/2022 ông V tiếp tục gửi đơn tố cáo bà đến 11 cơ quan chức năng gồm cấp huyện và cấp thành phố. Cơ quan cảnh sát điều tra đã mời bà 02 lần làm việc, lấy lời khai.

Hiện tại bà đã bốc thăm nền tái định cư. Tuy nhiên Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ chưa ban hành quyết định phê duyệt bảng giá đất nền tái định cư tại dự án Khu đô thị mới huyện T, thành phố Cần Thơ.

Việc ông V gửi đơn tố cáo đến các ngành, các cấp đã làm ảnh hưởng đến uy tín, danh dự và tinh thần của bà. Đồng thời, do có đơn tố cáo của ông V mà lãnh đạo Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ đã không ký quyết định cử bà đi học Lớp Bồi dưỡng ngạch chuyên viên K64+k65. Vì vậy, bà không đồng ý tiếp tục thực hiện thỏa thuận như trong Biên nhận ngày 10/5/2019. Bà đồng ý trả lại 450.000.000 đồng tiền đã nhận cho ông V, không đồng ý phạt cọc 450.000.000 đồng, không đồng ý yêu cầu tính lãi của ông V. Bà xác định các thỏa thuận trong Biên nhận ngày 26/4/2019, Biên nhận ngày 10/5/2019 việc giao nhận 450.000.000 đồng là giữa bà và ông Thái Song V, không liên quan gì đến ông Nguyễn Quốc T.

Vì vậy trước yêu cầu khởi kiện của ông V, bà chỉ đồng ý trả lại ông V 450.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi triệu đồng) tiền đã nhận, không đồng ý phạt cọc 450.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi triệu đồng), không đồng ý yêu cầu tính lãi của ông V.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc T trình bày: Vào khoảng tháng 4 năm 2019, ông có mua 01 suất mua nền tái định cư khu đô thị huyện T của bà Thái Thị Kim L với số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng). Sau đó do cần tiền nên ông có nhờ bà Thái Thị Kim L tìm người bán lại thì bà L bán lại cho người khác với giá 450.000.000 đồng (bốn trăm năm mươi triệu đồng). Bà L đã trả lại cho ông 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng), còn 50.000.000 đồng chờ bên mua thanh toán sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng bà L sẽ giao đủ cho ông. Giữa ông với ông Thái Song V không có thỏa thuận chuyển nhượng gì nên ông không có ý kiến hay tranh chấp gì với ông V. Giữa ông với bà Thái Thị Kim L hiện tại không có tranh

chấp gì. Vì vậy ông không có ý kiến gì đối với việc tranh chấp giữa ông Thái Song V với bà Thái Thị Kim L.

\* Vụ việc hòa giải không thành và được đưa ra xét xử công khai. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 114/2022/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T xét xử và quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thái Song V đối với bị đơn bà Thái Thị Kim L.

2. Hủy thỏa thuận bán nền tái định cư khu đô thị mới huyện T giữa ông Thái Song V với bà Thái Thị Kim L trong các Biên nhận ngày 26/4/2019 và Biên nhận ngày 10/5/2019. Buộc bà Thái Thị Kim L có trách nhiệm trả cho ông Thái Song V số tiền đặt cọc 450.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi triệu đồng). Ghi nhận sự tự nguyện của bà Thái Thị Kim L hỗ trợ số tiền 90.000.000 đồng (Chín mươi triệu đồng) là tiền lãi từ ngày 10/5/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 20/9/2022).

3. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự và quyền kháng cáo của các đương sự.

\*Ngày 29/9/2022, ông V kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, buộc bà L trả tiền cọc cho ông và phạt 450.000.000 đồng cùng tiền lãi suất Ngân hàng 90.000.000 đồng.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông V rút yêu cầu 90.000.000 đồng tiền lãi. Trường hợp bà L tiếp tục hợp đồng thì ông vẫn trả giá chênh lệch giá mua và giá bán, không thì ông yêu cầu phạt bồi thường như thỏa thuận.

- Bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến.

\*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, tại phiên tòa ông V vẫn muốn tiếp tục hợp đồng nhưng bà L không muốn tiếp tục, vì vậy, xác định lỗi là do bà L nên yêu cầu nguyên đơn là có cơ sở, đề nghị chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

[1.1] Việc vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông T, xét thấy, việc ông T vắng mặt không ảnh hưởng đến việc xét kháng cáo, đồng thời ông T có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Vì vậy, tiến hành xét xử vắng mặt ông T theo quy định pháp luật.

[1.2] Về quan hệ pháp luật: xét thấy, ngày 26/4/2019, giữa bà L và ông V có thỏa thuận cọc 100.000.000 đồng để đảm bảo việc bà L bán suất nền tái định cư nhưng thực chất là chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tiếp theo ngày 10/5/2019 thì

các bên tiến hành giao nhận tiền thêm trong biên nhận với tổng số tiền tương đương 90% giá trị hợp đồng, xem xét nội dung các bên thỏa thuận khi nào có Quyết định thì bà L sẽ làm hợp đồng mua bán cho ông V, do đó, quan hệ pháp luật được xác định là văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (tái định cư), không phải là cọc.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông V: Qua tranh tụng tại phiên tòa hôm nay đối chiếu với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định:

[2.1] Giữa ông V và bà L có thỏa thuận về việc mua bán suất nền tái định cư, theo đó, ngày 26/4/2019, phía ông V đã đặt cọc cho bà L 50.000.000 đồng để đảm bảo việc thỏa thuận này. Đến ngày 10/5/2019 thì ông V, bà L có làm biên nhận với nội dung: “ông V đưa cho bà L thêm 400.000.000 đồng, thỏa thuận khi nào có quyết định chính thức của Ủy ban huyện thì bà L liên hệ với ông V để làm thủ tục ủy quyền cho ông V và ông V sẽ trả 50.000.000 đồng còn lại. Đối với các khoản trợ cấp, các quyền lợi có liên quan thì bà L được hưởng, và sau này có phát sinh chuyển từ suất mua nền sang suất giao nền thì ông V sẽ trả thêm tiền chênh lệch giữa suất mua và suất giao”. Ngày 19/7/2021, bà L được Ủy ban nhân dân huyện T phê duyệt theo Quyết định số 2135/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh chính sách tái định cư (đợt 6) cho các hộ dân có tài sản ảnh hưởng dự án khu đô thị mới huyện T, thành phố Cần Thơ được điều chỉnh thành đủ điều kiện được giao đất ở mới với giá tiền sử dụng đất tại khu tái định cư tập trung, sau khi có quyết định thì ông V liên hệ bà L làm thủ tục ủy quyền cũng như cho ông đi bốc thăm nền nhưng bà L cho rằng đợi quyết định phê duyệt giá thì mới làm thủ tục ủy quyền cho ông V vì sẽ đóng tiền chênh lệch, thấy rằng trong thỏa thuận của đương sự chỉ xác định khi nào có quyết định của Ủy ban phê duyệt mà không xác định rõ phê duyệt vấn đề gì, mặt khác trước thời điểm ký cọc thì Ủy ban huyện T có Quyết định số 5357A/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 phê duyệt phương án chính sách tái định cư Dự án thì trường hợp bà L được xét cho mua suất tái định cư, ngày 19/7/2021 Ủy ban huyện có Quyết định số 2135/QĐ-UBND về phê duyệt điều chỉnh tái định cư từ mua thành được giao đất ở nhưng chưa xác định giá, đáng lẽ ra bà L nhận quyết định thì lúc này bà L phải ủy quyền cho ông V làm thủ tục bốc thăm và nhận nền mới đúng vì ông V đã trả 90% giá trị hợp đồng, còn đối với việc giá chênh lệch khi nào có giá chính thức mà ông V không thực hiện theo thỏa thuận thì lúc này các bên có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết.

[2.2] Quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm và tại phiên tòa hôm nay, phía ông V vẫn mong muốn rằng tiếp tục việc mua bán này, nhưng phía bà L không đồng ý vì cho rằng ông V đã gửi đơn khiếu nại làm ảnh hưởng uy tín của bà là không chấp nhận được, bởi việc mua bán là việc khác, phía ông V có ý kiến nếu như bà L không tiếp tục thì phải buộc bồi thường gấp 2 cho ông số tiền chuyển nhượng, không yêu cầu tiền lãi 90.000.000 đồng, về yêu cầu này, theo như thỏa thuận nếu: “bà L không bán nữa thì bồi thường gấp 2 cho ông V số tiền đã nhận”. Do đó, yêu cầu kháng cáo của ông V là 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 pháp luật. Cấp sơ thẩm xác định thỏa thuận của đương sự là đặt cọc và xác định lỗi chủ quan của ông V là chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên sửa một phần.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí sơ thẩm: Nguyên đơn ông V được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bà L phải chịu.

[4.2] Án phí phúc thẩm: Nguyên đơn ông V được chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên không phải chịu.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: - Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;  
- Điều 166, 468 Bộ luật 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: -Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Thái Song V.  
- Sửa bản án sơ thẩm số 114/2022/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thái Song V.

1.1 Hủy thỏa thuận bán suất tái định cư khu đô thị mới huyện T giữa ông Thái Song V với bà Thái Thị Kim L trong các Biên nhận ngày 26/4/2019 và Biên nhận ngày 10/5/2019.

1.2 Buộc bà Thái Thị Kim L có nghĩa vụ trả cho ông V số tiền 450.000.000 đồng là tiền mua suất tái định cư, 450.000.000 là tiền bồi thường. Tổng cộng 900.000.000 đồng.

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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí

2.1 Dân sự sơ thẩm:

-Bà L phải chịu 39.000.000 đồng

-Ông V được nhận lại 19.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005530 ngày 24/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

3.2 Dân sự phúc thẩm: Ông V được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005622 ngày 29/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a, 7b 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.

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

**Nơi nhận:**

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

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

**(đã ký)**

**Hà Thị Phương Thanh**