TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 487/2025/DS-PT Ngày: 11 - 12 - 2025 V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng suất tái định cư	

NHÂN DANHNƯỚC 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 Đỗ Cao Khánh.

Các Thẩm phán: Ông Trương Thanh Dũng;

Ông Lê Phan Công Trí.

- Thư ký phiên tòa*:* Bà Ngô Thuỷ Anh - Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Bùi Trung Biển - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 369/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 10 năm 2025 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng suất tái định cư.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2025/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 418/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Dương Thanh T, sinh năm 1991.

Căn cước công dân số: 096191002720; cấp ngày: 07/08/2023; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Cư trú tại: Số H, đường T, Khóm H, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Nay là Số H, đường T, Khóm A, phường T, tỉnh Cà Mau).

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Tố N, sinh năm 1995.

Căn cước công dân số: 096195005865, cấp ngày: 13/08/2021, nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Cư trú tại: H, Đ, phường A, tỉnh Cà Mau (Theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 09/7/2025).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Thanh N1, sinh năm 1980.

Căn cước công dân số: 096080002985; cấp ngày: 11/08/2022; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Cư trú tại: Nhà không số, đường T, Khóm E, Phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là N2 không số, đường T, Khóm A, phường T, tỉnh Cà Mau).

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Huỳnh Tuấn K, sinh năm 1981.

Căn cước công dân số: 080081012527, cấp ngày: 09/09/2022, nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Cư trú tại: Ấp C, xã L, huyện C tỉnh Long An (nay là Ấp C, xã L, tỉnh Tây Ninh) (Theo giấy uỷ quyền ngày 18/3/2025).

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Thanh N1 là bị đơn.

Bà Nguyễn Tố N và ông Huỳnh Tuấn K có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 22 tháng 4 năm 2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Tố N trình bày: Năm 2018, bà T và ông Nguyễn Thanh N1, ông Kiều Đức H có ký kết Hợp đồng về việc ủy quyền nhận nền tái định cư Khu D, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau với diện tích 6.000m^2 tương đương với 06 nền tái định cư với số tiền là 810.000.000 đồng thông qua ông Nguyễn Văn T1 giới thiệu cho bà T. Bà T đã thanh toán đầy đủ số tiền 810.000.000 đồng cho ông N1 và ký hợp đồng ủy quyền trong thời gian đó. Trong hợp đồng ủy quyền giữa bà T và ông N1, ông H có đề cập "ông N1 và ông H có phần đất được nhận ủy quyền từ ông Lê Chí C nằm trong Khu quy hoạch xã A - nay là phường T thuộc Khu D, phần đất đã được bồi hoàn và được hưởng chế độ tái định cư" nhưng tới thời điểm hiện tại bà T chưa nhận được phần nền tái định cư thông qua Hợp đồng ủy quyền giữa bà T và ông N1, ông H.

Do bà T khó khăn và không có nhu cầu sử dụng nên vào ngày 17/10/2018 bà T ký Hợp đồng ủy quyền nhận nền tái định cư Khu D, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau cho ông Nguyễn Quốc B. Bà T chuyển nhượng cho ông B với số tiền là 400.000.000 đồng tương đương 02 suất tái định cư bằng với số tiền bà T mua của ông N1. Ông B không nhận được 02 nền tái định cư như đã thỏa thuận với bà T trong Hợp đồng ủy quyền nên ông B đã yêu cầu bà T trả cho ông B số tiền 400.000.000 đồng.

Bà T liên hệ Công ty P về suất tái định cư nhưng phía Công ty P1 sẽ không thực hiện cấp nền tái định cư nữa, do không nhận được nền tái định cư kèm tình hình kinh tế khó khăn, nên trong thời gian qua bà T đã nhiều lần liên hệ ông N1 để hoàn trả lại số tiền 400.000.000 đồng tương đương với 02 nền tái định cư, phần còn lại bà đã chuyển nhượng cho người khác và họ không có yêu cầu tranh chấp.

Nay, bà T yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng ủy quyền nhận nền tái định cư năm 2018 giữa ông Nguyễn Thanh N1 với bà Dương Thanh T và buộc ông Nguyễn Thanh N1 hoàn trả cho bà T số tiền 400.000.000 đồng tương đương với 02 nền tái định cư.

Trong quá trình giải quyết, bị đơn ông Nguyễn Thanh N1 trình bày: Vào năm 2018 giữa ông với bà Dương Thanh T có ký hợp đồng ủy quyền nhận nền tái định cư Khu D, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau và Hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường T. Theo Hợp đồng trên trong tổng diện tích

6.000m^2 tương đương 06 nền tái định cư thì ông có 4.000m^2 tương đương 04 nền tái định cư. Đối với 04 nền tái định cư ông chuyển nhượng cho bà T.

Nay, bà T yêu cầu ông trả số tiền 400.000.000 đồng tương đương 02 nền tái định cư. Do các suất tái định cư trên ông cũng chuyển nhượng từ bà Bùi Như Ý nên ông sẽ khởi kiện bà Ý liên quan đến các suất tái định cư trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2025/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau, đã quyết định:

Tuyên xử:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng suất tái định cư khu D, phường T, được Ủy ban nhân dân phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau chứng thực ngày 10 tháng 10 năm 2018 vô hiệu 01 phần liên quan đến thỏa thuận chuyển nhượng 02 nền tái định cư giữa ông N1 với bà T.

2. Buộc ông Nguyễn Thanh N1 trả cho bà Dương Thanh T số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Ngày 12 tháng 8 năm 2025 ông Nguyễn Thanh N1 là bị đơn kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm tuyên hủy toàn bộ bản án số 43/2025/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau với lý do đưa thiếu người tham gia tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Huỳnh Tuấn K là đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thanh N1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Cấp sơ thẩm không đưa ông Kiều Đức H, Ủy ban phường T, tỉnh Cà Mau và những người tham gia giao dịch tham gia tố tụng là thiếu sót; án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng suất tái định cư khu D, phường T, được Ủy ban nhân dân phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau chứng thực ngày 10 tháng 10 năm 2018 vô hiệu 01 phần nhưng thực tế không có hợp đồng chuyển nhượng mà chỉ có hợp đồng về việc ủy quyền nhận nền nhà tái định cư. Do những thiếu sót và sai sót trên, nên yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm số 43/2025/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau.

Bà Nguyễn Tố N là đại diện theo ủy quyền của bà Dương Thanh T trình bày: Cấp sơ thẩm đã yêu cầu nguyên đơn và bị đơn cung cấp địa chỉ của ông Kiều Đức H nhưng không cung cấp được và thực tế giao dịch 4.000m^2 là của ông Nguyễn Thanh N1. Yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 43/2025/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau.

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

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tiến hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự; Các đương sự chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ theo pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thanh N1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2025/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thanh N1 là bị đơn nộp trong thời hạn quy định của pháp luật. Về tố tụng, quan hệ tranh chấp, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết đã được cấp sơ thẩm xác định và thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thanh N1 Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Tại Bản tự khai vào ngày 10/5/2024, ông Nguyễn Thanh N1 trình bày: "Năm 2024 giữa tôi và bà Dương Thanh T có ký hợp đồng ủy quyền nhận nền tái định cư khu D, phường T. Hợp đồng có chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường T. Theo hợp đồng trên, trong tổng diện tích 6.000m^2 tương đương 6 nền tái định cư thì tôi có 4.000m^2 tương đương 4 nền tái định cư. Đối với 4 nền tái định cư tôi có chuyển nhượng cho chị T 4 nền nêu trên. Nay chị T khởi kiện tôi yêu cầu trả lại số tiền 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng) tương đương 2 nền tái định cư. Đối với xuất tái định cư trên tôi cũng chuyển nhượng từ bà Bùi Như Ý. Như vậy tôi sẽ khởi kiện bà Ý yêu cầu liên quan đến các xuất tái định cư trên./." (bút lục 27).

[2.2] Ngoài ra, sao kê chuyển khoản cũng thể hiện ông N1 cũng là người nhận 100.000.000 đồng tiền đặt cọc, sau đó ông N1 cũng nhận thêm 300.000.000 đồng tiền chuyển nhượng (bút lục 11, 12).

[2.3] Tại biên bản làm việc với ông Nguyễn Thanh N1 vào ngày 23/4/2024, ông N1 cũng xác định đã nhận đủ 400.000.000 đồng từ bà T (bút lục 29)

[3] Từ lời trình bày của ông Nguyễn Thanh N1 và những chứng cứ như trên, cho thấy ông N1 thừa nhận 04 nền tái định cư mà ông chuyển nhượng cho bà T, là của ông chứ không liên quan đến 02 nền tái định cư của ông Kiều Đức H và ông N1 đã nhận của bà T 400.000.000 đồng là tiền của 04 nền tái định cư.

[4] Từ những căn cứ nêu trên, cấp sơ thẩm buộc ông Nguyễn Thanh N1 trả cho bà Dương Thanh T số tiền 400.000.000 đồng là phù hợp.

[5] Đối với ông Kiều Đức H là người cùng nhận chuyển nhượng nền nhà với ông N1 và cũng cùng ông N1 chuyển nhượng nền tái định cư cho bà T. Qua làm việc tại cấp sơ thẩm, ông N1 xác định không biết địa chỉ ông H ở đâu (bút lục 29) và bà Dương Thanh T cũng không biết hiện ông H ở đâu. Ngoài ra, như nhận định trên, giao dịch giữa ông N1 và bà T hoàn toàn chỉ là phần đất do ông N1 nhận nhượng quyền, không liên quan đến phần đất của ông Kiều Đức Huỳnh . Từ những căn cứ trên, không cần thiết đưa ông H, Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Cà Mau và những người khác tham gia tố tụng.

[6] Về phần Quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 43/2025/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau: "Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng suất tái định cư khu D, …", là chưa chính xác với tiêu đề của Văn bản nhưng sai sót này không ảnh hưởng đến bản chất của sự việc, không làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó cấp phúc thẩm không cần sửa Bản án sơ thẩm, mà chỉ cần điều chỉnh, tuyên lại cho đúng là: "Tuyên bố Hợp đồng về việc ủy quyền nhận nền nhà tái định cư khu D,…". Vấn đề này, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[7] Từ những căn cứ và nhận định trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thanh N1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 43/2025/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau.

[8] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

[9] Án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Bà Dương Thanh T không phải chịu, hoàn trả lại cho bà T số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

Ông Nguyễn Thanh N1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng và án phí có giá ngạch số tiền 20.000.000 đồng, được trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng. Ông N1 phải nộp tiếp số tiền 20.000.000 đồng.

- Án phí phúc thẩm: Ông N1 phải chịu 300.000 đồng.

[10] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 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 án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thanh N1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2025/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng về việc ủy quyền nhận nền nhà tái định cư khu D phường T, được Ủy ban nhân dân phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau chứng thực ngày 10 tháng 10 năm 2018 vô hiệu 01 phần liên quan đến thỏa thuận chuyển nhượng 02 nền tái định cư giữa ông N1 với bà T.

Buộc ông Nguyễn Thanh N1 trả cho bà Dương Thanh T số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng người 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 468 Bộ luật Dân sự.

2. Án phí dân sự

- Án phí sơ thẩm:

Bà Dương Thanh T không phải chịu, hoàn trả lại cho bà T số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại biên lai số 0008486 ngày 25/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau.

Ông Nguyễn Thanh N1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) và án phí có giá ngạch số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) nhưng được trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng tại biên lai số 0009038 ngày 12/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau. Ông N1 tiếp tục phải nộp số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

- Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Thanh N1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng). Ngày 12/8/2025 ông N1 đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), theo biên lai số 0011933, của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau, được chuyển thu.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 thoả 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*:**
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau;
- Phòng THADS Khu vực 1 - 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

Đỗ Cao Khánh

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trương Thanh Dũng **Lê Phan Công Trí** **Đỗ Cao Khánh**

***Nơi nhận*:**
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Cà Mau;
- Phòng THADS Khu vực 6 - Cà Mau;

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

- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

Đỗ Cao Khánh