

Bản án số: 258/2023/DS-PT

Ngày: 09/6/2023

“V/v tranh chấp văn bản thỏa thuận

Công chứng chuyển nhượng QSDĐ”

**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 **Phan Thị Tuyết Mai**

Các Thẩm phán: Bà **Nguyễn Thị Tuyết Loan**

Bà Võ Bích Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà **Lê Thanh Thúy** – 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 **Nguyễn Thị Thủy** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và 09 tháng 6 năm 2023 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 209/2022/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2022 về *“Tranh chấp tranh chấp văn bản thỏa thuận công chứng chuyển nhượng QSDĐ”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 125/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 17/2022/QĐ-PT ngày 03 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông **Võ Văn S**, sinh năm 1957.

2. Bà **Nguyễn Thị S1**, sinh năm 1959.

Địa chỉ: khu vực T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

- Người đại diện theo ủy quyền gồm: Ông **Danh Lý K**.

Cùng địa chỉ: 267 đường 30/4/, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

3. Bà **Võ Thị Cẩm T**, sinh năm 1985.

4. Ông **Võ Ngọc T2**, sinh năm 1991.

Địa chỉ: khu vực T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn: **Văn phòng công chứng C**.

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

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Ngô Công M**.

Địa chỉ: phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

2. Bà **Đỗ Thị T**

Địa chỉ: H2 – 06 khu dân cư 586, khu vực Thạnh Thuận, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Võ Nguyễn Đ.**

Địa chỉ: khu vực T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Danh Lý K.**

Cùng địa chỉ: 4, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

2. Ông **Trần Văn C.**, sinh năm 1947.

Địa chỉ: khu vực T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

3. Bà **Trương Thị Mỹ L.**, sinh năm 1982.

Địa chỉ, xã T, huyện C, tỉnh T.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Dương Quốc Việt A.**

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

4. Bà **Trương Thị Huế T3**, sinh năm 1991.

Địa chỉ, xã T, huyện C, tỉnh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện cũng như trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày rằng: Việc nguyên đơn yêu cầu vô hiệu văn bản thỏa thuận về việc hứa mua, hứa bán nền tái định cư ngày 04/05/2012 là do hai nền tái định cư này là cấp cho hộ gia đình ông Võ Văn S vào năm 2012. Trong năm 2012 thì hộ gia đình ông S gồm: Ông Võ Văn S, bà Nguyễn Thị S1, bà Võ Thị Cẩm T, ông Võ Ngọc T2, ông Võ Nguyễn Đ,... Khi ký văn bản thỏa thuận về việc hứa mua, hứa bán nền tái định cư ngày 04/05/2012 tại Văn phòng công chứng C thì chỉ có ông S, bà S1, bà T, ông T2 ra ký tên mà không có ông Đ. Lý do ông Đ không có mặt ký văn bản thỏa thuận là vì ông Đ đang chấp hành án, ông Đ hoàn toàn không biết, sau khi ông Đ chấp hành án xong vào năm 2017 thì mới phát hiện các nguyên đơn đã bán hai nền tái định cư đang tranh chấp. Sau đó, ông Đ liên hệ các bên và đề nghị nguyên đơn phải yêu cầu hủy văn bản công chứng này. Việc ông S, bà S1, bà T, ông T2 ra ký văn bản thỏa thuận về việc hứa mua, hứa bán nền tái định cư ngày 04/05/2012 với bà T3 là tự nguyện, khi ký văn bản thỏa thuận với bà T3 thì các nguyên đơn đã được giao 02 nền tái định cư ngoài thực địa nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm ký văn bản thỏa thuận thì các bên thống nhất giá mua bán 02 nền tái định cư có giá 420.000.000 đồng (Bốn trăm hai mươi triệu đồng. Phía bà T3 đã giao cho nguyên đơn số tiền 320.000.000 đồng (Ba trăm hai mươi triệu đồng).

Việc yêu cầu tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng về việc thỏa thuận mua bán nền tái định cư số 127A2 và 129A2, tại khu tái định cư P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ được lập ngày 27/03/2018 tại Văn phòng công chứng C là vì:

Thứ nhất, về hình thức là không đúng mà đúng theo mẫu là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Thứ hai, về nội dung thì hai hợp đồng nói trên bên bán bà Đỗ Thị T có người đại diện ủy quyền là ông Trần Văn C ký với bên mua là bà Trương Thị Mỹ L, bà Trương Thị Huế T3 trong khi bà T3 chưa phải là chủ đất của hai nền

tái định cư nói trên. Hai nền tái định cư chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa được chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Nay thấy quyền lợi và lợi ích hợp pháp bị ảnh hưởng nên khởi kiện yêu cầu Tòa án:

Tuyên bố vô hiệu văn bản thỏa thuận về việc hứa mua, hứa bán nền tái định cư ngày 04/05/2012 giữa ông Võ Văn S, bà Nguyễn Thị S1, bà Võ Thị Cẩm T, ông Võ Ngọc T2, ông Võ Nguyễn Đ với bà Đỗ Thị T được công chứng tại Văn phòng công chứng C. Các nguyên đơn và ông Võ Nguyễn Đ đồng ý liên đới trả lại cho Tiến số tiền đã nhận 320.000.000 đồng (Ba trăm hai mươi triệu đồng).

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng về việc thỏa thuận mua bán nền tái định cư số 127A2, tại khu tái định cư P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ được lập ngày 27/03/2018 tại Văn phòng công chứng C giữa bà Đỗ Thị T với bà Trương Thị Mỹ L.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng về việc thỏa thuận mua bán nền tái định cư số 129A2, tại khu tái định cư P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ được lập ngày 27/03/2018 tại Văn phòng công chứng C giữa bà Đỗ Thị T với bà Trương Thị Huế T3.

Xác định hai lô nền tái định cư số 127A2 và 129A2 tại khu tái định cư P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ thuộc quyền sở hữu của các nguyên đơn và người liên quan là ông Võ Nguyễn Đ.

- *Bị đơn Văn phòng công chứng C cho rằng:* Đối với yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của nguyên đơn thì không đồng ý. Vì ba văn bản mà Văn phòng công chứng C công chứng nói trên là văn bản thỏa thuận chứ không phải là hợp đồng mua bán. Do đó, về hình thức và nội dung của ba văn bản công chứng này là phù hợp theo quy định của Luật công chứng năm 2006. Sau khi xem xét các yêu cầu của đương sự thì công viên đã ký các văn bản nói trên vì không trái pháp luật. Ngoài ra, việc nguyên đơn cho rằng thiếu người ký kết trong văn bản thỏa thuận về việc hứa mua, hứa bán nền tái định cư ngày 04/05/2012 do toàn bộ những người trong hộ gia đình ông Võ Văn S đều đã ký đầy đủ sau khi đã đọc, đầy đủ và hiểu rõ giải thích của công chứng viên. Thời điểm ký thỏa thuận về việc hứa mua, hứa bán nền tái định cư ngày 04/05/2012 thì phía gia đình của ông S có cung cấp sổ hộ khẩu gia đình, công chứng viên có kiểm tra đầy đủ gồm có năm thành viên: ông Võ Văn S, bà Võ Thị Sàng, ông Võ Ngọc T2, ông Võ Nguyễn Đ, bà Võ Thị Cẩm T và cả năm thành viên sau khi được giải thích theo quy định của pháp luật thì thống nhất ký tên vào văn bản thỏa thuận hứa mua, hứa bán.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Mỹ L trình bày:* Vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu độc lập. Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng về việc thỏa thuận mua bán nền tái định cư giữa bà với bà Đỗ Thị T do ông Trần Văn C ủy quyền được lập ngày 27/03/2018 tại Văn phòng công chứng C. Yêu cầu Tòa án công nhận nền tái định cư số 127A2, tại khu tái định cư P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ cho bà được đứng tên. Vào ngày 27/03/2018, bà và em gái và bà Trương Thị Huế T3 mỗi người có ký văn bản thỏa thuận về việc mua bán nền tái định cư với bà Đỗ Thị T ủy quyền cho ông Trần Văn C ký tên mua bán nền tái định cư số 127A2 và 129A2, tại khu tái định cư P, phường P,

quận C, thành phố Cần Thơ được công chứng tại Văn phòng công chứng C. Thời điểm thỏa thuận mua bán mỗi nền có giá 1.250.000.000 đồng (tính luôn tiền xét mua và mua của công ty). Bà và em gái mỗi người giao cho bà T3 862.500.000 đồng (Tám trăm sáu mươi hai triệu, năm trăm nghìn đồng) và mỗi người đóng cho Công ty cổ phần phát triển nhà Cần Thơ số tiền 387.500.000 đồng/nền (Ba trăm tám mươi bảy triệu, năm trăm nghìn đồng trên nền). Sau khi đóng tiền cho công ty thì có lập phiếu thu đối với hai nền tái định cư cho hai chị em bà với số tiền tổng cộng 775.000.000 đồng (Bảy trăm bảy mươi lăm triệu đồng). Đối với việc nguyên đơn yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận về việc mua bán nền tái định cư của tôi với bà Đỗ Thị T do ông Trần Văn C ủy quyền thì bà không đồng ý. Vì sau khi ký văn bản thỏa thuận thì bà đã giao đầy đủ tiền và thực hiện một số nghĩa vụ đối với nhà nước.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Huế T3 trình bày:* Thông nhất với phần trình bày của bà L. Vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập. Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng về việc thỏa thuận mua bán nền tái định cư giữa bà với bà Đỗ Thị T do ông Trần Văn C ủy quyền được lập ngày 27/03/2018 tại Văn phòng công chứng C. Yêu cầu Tòa án công nhận nền tái định cư số 129A2, tại khu tái định cư P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ cho bà được đứng tên.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Võ Nguyễn Đ trình bày:* Việc đại diện bị đơn cho rằng ba văn bản công chứng nói trên là văn bản thỏa thuận thì không đúng. Chỉ có văn bản thỏa thuận về việc hứa mua, hứa bán nền tái định cư ngày 04/05/2012 là văn bản thỏa thuận, còn hai văn bản còn lại là hợp đồng mua bán. Việc đại diện bị đơn cho rằng văn bản thỏa thuận về việc hứa mua, hứa bán nền tái định cư ngày 04/05/2012 có đầy đủ chữ ký của những người trong hộ gia đình của ông S ký là không đúng vì theo như ông Đ trình bày thời điểm năm 2012 thì ông Đ đang chấp hành án nên không thể có mặt tại Văn phòng công chứng để ký công chứng, chứng thực văn bản thỏa thuận này. Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà L, bà T3 thì không thống nhất. Đối với phía bà T3, bà L mỗi người đóng cho Công ty cổ phần phát triển nhà Cần Thơ số tiền 387.500.000 đồng/nền (Ba trăm tám mươi bảy triệu, năm trăm nghìn đồng trên nền) để trả tiền cho hai nền tái định cư số 127A2 và 129A2, tại khu tái định cư P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ thì các nguyên đơn và ông Đ đồng ý tự nguyện trả lại số tiền này cho bà L và bà T3 đã đóng và không xem xét lại.

- *Ông Trương Văn Cải, bà Đỗ Thị T:* Thông qua giới thiệu của cô đất thì có ông Võ Văn S, sau đó dẫn lên Văn phòng công chứng C làm giấy tờ chuyển nhượng hai nền tái định cư số 127A2 và 129A2, tại khu tái định cư P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ. Sau một thời gian, bán lại hai nền tái định cư này lại cho người khác. Đồng thời, có đơn xin vắng mặt.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên Tòa án nhân dân quận C đưa vụ án ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số: 125/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận C đã tuyên như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Võ Đũa chấp nhận một phần yêu cầu độc lập bà Trương Thị Huế T3, bà Trương Thị Mỹ L.

Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố văn bản thỏa thuận về việc hứa mua, hứa bán nền tái định cư ngày 04/05/2012 giữa ông Võ Văn S, bà Nguyễn Thị S1, bà Võ Thị Cẩm T, ông Võ Ngọc T2, ông Võ Nguyễn Đ với bà Đỗ Thị T được công chứng tại Văn phòng công chứng C vô hiệu do hết thời hiệu khởi kiện.

Tuyên bố văn bản thỏa thuận về việc hứa mua, hứa bán nền tái định cư ngày 04/05/2012 giữa ông Võ Văn S, bà Nguyễn Thị S1, bà Võ Thị Cẩm T, ông Võ Ngọc T2, ông Võ Nguyễn Đ với bà Đỗ Thị T được công chứng tại Văn phòng công chứng C; hợp đồng về việc thỏa thuận mua bán nền tái định cư được lập ngày 27/03/2018 tại Văn phòng công chứng C giữa bà Đỗ Thị T với bà Trương Thị Mỹ L và hợp đồng về việc thỏa thuận mua bán nền tái định cư lập ngày 27/03/2018 tại Văn phòng công chứng C giữa bà Đỗ Thị T với bà Trương Thị Huế T3 là vô hiệu.

Buộc nguyên đơn gồm ông Võ Văn S, bà Nguyễn Thị S1, bà Võ Thị Cẩm T, ông Võ Ngọc T2 có nghĩa vụ trả lại cho bà Đỗ Thị T số tiền đã nhận 320.000.000 đồng (Ba trăm hai mươi triệu đồng) và số tiền bồi thường thiệt hại số tiền 1.790.000.000 đồng (Một tỷ, bảy trăm chín mươi triệu đồng).

Buộc bà Đỗ Thị T có nghĩa vụ trả lại cho bà Trương Thị Huế T3, bà Trương Thị Mỹ L mỗi người số tiền 862.500.000 đồng (Tám trăm sáu mươi hai triệu, năm trăm nghìn đồng).

Buộc Văn phòng công chứng C phải bồi thường cho bà Đỗ Thị T 1.790.000.000 đồng (Một tỷ, bảy trăm chín mươi triệu đồng), bà Trương Thị Huế T3 750.000.000 đồng (Bảy trăm năm mươi triệu đồng), bà Trương Thị Mỹ L 750.000.000 đồng (Bảy trăm năm mươi triệu đồng).

Ghi nhận việc nguyên đơn gồm ông Võ Văn S, bà Nguyễn Thị S1, bà Võ Thị Cẩm T, ông Võ Ngọc T2 cùng ông Võ Nguyễn Đ đồng ý trả lại số tiền 775.000.000 đồng (Bảy trăm bảy mươi lăm triệu đồng) cho bà Trương Thị Huế T3, bà Trương Thị Mỹ L đã đóng cho Công ty TNHH MTV phát triển và kinh doanh nhà thành phố Cần Thơ với tiền lãi 12%/năm tính từ ngày 19/06/2018 đến ngày 20/09/2022 với số tiền 395.508.333 đồng (Ba trăm chín mươi lăm triệu, năm trăm lẻ tám nghìn, ba trăm ba mươi ba đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra Quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, các nguyên đơn, Văn phòng công chứng C, bà Trương Thị Mỹ L và bà Trương Thị Huế T3 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa,

- Nguyên đơn kháng cáo cho rằng Bản án dân sự sơ thẩm ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân quận C tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc nguyên đơn gồm ông Võ Văn S, bà Nguyễn Thị S1, bà Võ Thị Cẩm T và ông Võ Ngọc T2 có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bà Đỗ Thị T với số tiền là 1.790.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm chín mươi triệu đồng). Việc Tòa án nhân dân quận C chỉ xem xét phần lỗi thuộc về phía nguyên đơn và bị đơn mà không xem xét phần lỗi của bà Đỗ Thị T là chưa phù hợp. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm đối với phần bồi thường thiệt hại nêu trên.

- **Văn phòng công chứng C kháng cáo rằng:** cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “về tranh chấp hợp đồng mua bán nền tái định cư và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” là không phù hợp với Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Bộ luật Dân sự 2015 để buộc Văn phòng công chứng C không có lỗi trong việc ký văn bản v/v hứa mua, hứa bán nền tái định cư ngày 04/5/2012 trong khi cấp sơ thẩm tuyên đình chỉ yêu cầu nguyên đơn vì thời hiệu khởi kiện. Yêu cầu Tòa án nhân dân TP Cần Thơ giải quyết những việc sau đây:

Thứ nhất, Văn bản thỏa thuận (v/v hứa mua, hứa bán nền tái định cư) được Văn phòng công chứng C chứng nhận ngày 04/5/2012 là giao dịch dân sự, mà Điều 121 BLDS 2005 quy định với mục đích và nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Khi giao kết hai bên đã thể hiện ý chí của mình và cam kết việc bồi thường, nếu một trong hai bên vi phạm, thậm chí vợ chồng ông Võ Văn S, bà Nguyễn Thị Sang cùng với bà Đỗ Thị T đã giao dịch trả tiền ngày 27/4/2012 khi mới nhận được biên bản xếp lô nền ngày 19/4/2012 (chưa biết nền nhà ở đâu), thế nhưng bản án sơ thẩm số 125/2022/DSST ngày 23/9/2022 buộc Văn phòng công chứng C bồi thường là không thỏa đáng.

Thứ hai, Phần nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng nền tái định cư số 127-129A2 tại Khu TĐC P được xét bán cho hộ gia đình ông Võ Văn S là không đúng sự thật vì khi nhà nước quy hoạch thu hồi đất nếu như giải tỏa trắng

nhà nước sẽ cấp đất cho hộ gia đình... còn việc bán nền đất tái định cư thì phải đóng tiền, thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước và trong giấy đề nghị thu tiền bán tái định và diện tích chênh lệch của Công Ty Phát Triển Nhà Cần Thơ ngày 18/6/2018 cũng chỉ xác định bán và xem xét cho ông Võ Văn S. Điều cần lưu ý rằng: Khi ông Võ Văn S nhận biên bản xếp lô nền ngày 19/4/2012–15 ngày sau cả hai bên đến Văn phòng công chứng C lập biên bản thỏa thuận ngày 04/5/2012, việc giao dịch của hai bên đã hoàn tất khi đã nhận đủ 420 triệu, án sơ thẩm cho rằng chỉ có 320 triệu đồng trong khi các nguyên đơn đã thừa nhận với bà Đỗ Thị T đã nhận đủ 420 triệu như đã thỏa thuận và cam kết. Điều này được pháp luật tổ tụng công nhận mà không cần phải chứng minh.

Thứ ba, Việc chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn (một phần) và toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Võ Đ là không có căn cứ về việc các nguyên đơn đã ký văn bản thỏa thuận ngày 04/5/2012 tại Văn phòng công chứng C, hai bên tự nguyện cam kết với nhau thực hiện thỏa thuận và gánh chịu mọi trách nhiệm (đã thực hiện xong ngày 19/4/2012).

Thứ tư, Văn phòng công chứng C đã chứng nhận các văn bản thỏa thuận theo quy định của pháp luật dân sự, pháp luật tố tụng dân sự và pháp luật công chứng đối với các giao dịch của các đương sự, không có chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Thứ năm, Đây không phải là hộ gia đình mua bán nền tái định cư mà cá nhân vợ chồng ông Võ Văn S, bà Nguyễn Thị Sáng đăng ký mua chứ không có đóng tiền mua nhưng đã giao dịch xong, tuy nhiên người liên quan Võ Nguyễn Đ người yêu cầu độc lập nại ra không đúng, vì nếu cho rằng mua bán nền tái định cư người liên quan không đúng để cho rằng công chứng Cần Thơ có lỗi phải bồi thường là không đúng pháp luật.

Hơn nữa toàn bộ gia đình đã cam kết lẽ ra Võ Nguyễn Đ phải yêu cầu gia đình là thỏa đáng.

Do vậy Văn phòng công chứng C kháng cáo toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 125/2022/DSST ngày 2/9/2022 với nội dung nói trên áp dụng các quy định Bộ luật Tố tụng Dân sự, Bộ luật Dân sự và các quy định pháp luật liên quan.

- Người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Mỹ L kháng cáo rằng: Tại biên bản ngày 19/04/2012 V/v Xếp lô đất nền tại khu TĐC P, ông Võ Văn S đại diện chủ hộ được xét bán 2 lô nền 127A2 và 129A2. Căn cứ vào Biên bản được mua 02 lô nền 127A2 và 129A2, hộ ông S đã ký kết Văn bản thỏa thuận V/v hứa mua, hứa bán 02 nền tái định cư với bà Đỗ Thị T, Văn bản thỏa thuận này được VPCC Cần Thơ công chứng ngày 4/5/2012 có nội dung như sau:

“Bên A (tức bên ông S) đang chờ cấp Giấy chứng nhận QSH, QSD đất đối với 02 nền tái định cư tọa lạc tại 127A2 và 129A2. Bên A hứa bán 02 nền TĐC cho bên B bà Đỗ Thị T (Điều 1) và Bên A có trách nhiệm phải ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức cho bên B khi có Giấy chứng nhận QSD đất mà không kèm theo bất cứ điều kiện gì (Điều 3).” Sau đó bà Đỗ Thị T có đại diện theo ủy quyền là ông Trần Văn C ký Hợp đồng thỏa thuận mua bán nền tái định cư số 127A2 với Trương Thị Mỹ L được VPCC Cần Thơ chứng nhận ngày 27/3/2018. Bà L đã thanh toán cho bà T3 số tiền 862.500.000 đồng và nộp cho Công ty phát triển nhà Cần Thơ số tiền 775.00.000 đồng thể hiện tại Phiếu thu ngày 19/6/2018 (trong đó bà L và bà Trương Thị Huế T3 mỗi người nộp là 387.500.000 đồng). Yêu cầu Tòa án nhân dân cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm:

Thứ nhất, công nhận Hợp đồng về việc thỏa thuận mua bán nền tái định cư 127A2 được VPCC Cần Thơ chứng nhận ngày 27/3/2018 giữa bà Đỗ Thị Tiến (người đại diện theo ủy quyền của bà T3 là ông Trần Văn C) với Trương Thị Mỹ L.

Thứ hai, công nhận nền tái định cư 127A2 tọa lạc tại khu TĐC P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ cho tôi đứng tên quyền sử dụng, quyền sở hữu

- Người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Huế T3 kháng cáo rằng: Tại biên bản ngày 19/04/2012 V/v Xếp lô đất nền tại khu TĐC P, ông Võ Văn S đại diện chủ hộ được xét bán 2 lô nền 127A2 và 129A2. Căn cứ vào Biên bản được mua 02 lô nền 127A2 và 129A2, hộ ông S đã ký kết Văn bản thỏa thuận V/v hứa mua, hứa bán 02 nền tái định cư với bà Đỗ Thị T, Văn bản thỏa thuận này được VPCC Cần Thơ công chứng ngày 4/5/2012 có nội dung như sau: “Bên A (tức bên ông S) đang chờ cấp Giấy chứng nhận QSH, QSD đất đối với 02 nền tái định cư tọa lạc tại 127A2 và 129A2. Bên A hứa bán 02 nền TĐC cho bên B bà Đỗ Thị T (Điều 1) và Bên A có trách nhiệm phải ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức cho bên B khi có Giấy chứng nhận QSD đất mà không kèm theo bất cứ điều kiện gì (Điều 3).” Sau đó bà Đỗ Thị Tiến có đại diện ủy quyền là ông Trần Văn C ký Hợp đồng thỏa thuận mua bán nền tái định cư số 129A2 với Trương Thị Huế T3 được VPCC Cần Thơ chứng nhận ngày 27/3/2018. Bà T3 đã thanh toán cho bà T3 số tiền 862.500.000 đồng và nộp cho Công ty phát triển nhà Cần Thơ số tiền 387.500.000 đồng thể hiện tại Phiếu Thu ngày 19/6/2018 nộp chung với bà Trương Thị Huế Loan. Hợp đồng V/v thỏa thuận mua bán nền tái định cư tại số 129A2 được chứng nhận ngày 27/3/2018 giữa bà Đỗ Thị T với bà T3 là mua thỏa thuận mua bán nền tái định cư, pháp luật không cấm. Yêu cầu Tòa án nhân dân phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm:

Thứ nhất, công nhận Hợp đồng về thỏa thuận mua bán nền tái định cư 129A2 được VPCC Cần Thơ chứng nhận ngày 27/3/2018 giữa bà Đỗ Thị T (người đại diện theo ủy quyền của bà T3 là ông Trần Văn C) với Trương Thị Huế T3.

Thứ hai, công nhận nền tái định cư 129A2 tọa lạc tại khu TĐC P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ cho bà T3 đứng tên quyền sử dụng, quyền sở hữu.

- Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn và thời hạn nộp tạm ứng kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa hôm nay thể hiện ngày 04/05/2012 tại Văn phòng công chứng C giữa nguyên đơn và bà Đỗ Thị T có ký văn bản thỏa thuận về việc mua, hứa bán nền tái định cư với nội dung: Bên A hứa bán tài sản là 02 nền tái định cư tọa lạc tại 127-129A2, khu tái định cư P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ có diện tích $(5m \times 20m) \times 2 = 200m^2$ chiếu theo Biên bản xếp lô nền khu tái định cư P ngày 19/04/2012 của Công ty TNHH MTV phát triển và kinh doanh nhà thành phố Cần Thơ cho bên B với giá tiền là: 420.000.000 đồng (Bốn trăm hai mươi triệu đồng), phương thức thanh toán bằng tiền mặt, Bên A có trách nhiệm phải ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức cho bên B sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không kèm theo bất cứ điều kiện gì, nếu không thực hiện, bên A phải bồi thường gấp ba lần số tiền đã nhận. Nguyên đơn cho rằng đất cấp cho hộ nhưng tại thời điểm ký thỏa thuận trong gia đình bị đơn thiếu một người là ông Đ đang chấp hành án nên yêu cầu hủy hợp đồng thỏa thuận, đồng ý bồi thường gấp 03 lần theo thỏa thuận và buộc Văn phòng công chứng C có nghĩa vụ cùng bồi thường, cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hủy hợp đồng giữa ông S và bà T3, buộc Văn phòng công chứng C có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho bà T3 là chưa đánh giá chứng cứ toàn diện. Bởi lẽ, trong vụ án này bà Đỗ Thị T là người mua 02 suất nền tái định cư của ông S nên ông S yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận việc mua bán nền tái định cư với bà T3, nên trong việc xác định tư cách tham gia tố tụng bà T3 phải là bị đơn theo Điều 68 BLTTDS năm 2015. Đối với Văn phòng công chứng C là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo Điều 73 BLTTDS năm 2015. Do đó, tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay cần xác định lại tư cách tham gia tố tụng của các đương

sự.

Đối với trách nhiệm bồi thường của Văn phòng công chứng, xét thấy nguyên đơn yêu cầu Văn phòng công chứng bồi thường nhưng không đưa ra chứng cứ chứng minh lỗi gây ra thiệt hại là do Văn phòng công chứng, việc các thành viên trong hộ ký tên không đầy đủ là lỗi của các đương sự, theo Luật công chứng cũng không quy định trách nhiệm của Văn phòng công chứng phải đến từng thành viên của hộ gia đình để ký tên, nên Văn bản thỏa thuận ông Đ đang chấp hành án không ký tên, không phải là lỗi của Văn phòng Công chứng nên việc tòa án cấp sơ thẩm buộc Văn phòng công chứng có trách nhiệm bồi thường cho bà T3 số tiền 1.790.000.000 đồng, bà T3, bà L mỗi người 750.000.000 đồng là không có căn cứ. Do đó, xét thấy kháng cáo của Văn phòng công chứng là có căn cứ chấp nhận.

Đối với kháng cáo của nguyên đơn xét thấy: Trong vụ án này, hợp đồng vô hiệu không phải do phần đất cấp cho hộ mà ông Võ Nguyễn Đ không ký tên vào tờ thỏa thuận mua bán, mà hợp đồng vô hiệu là do tại thời điểm hai bên ký kết thỏa thuận này thì lô nền tái định cư chưa được giao trên thực địa, chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, nên mới có việc thỏa thuận hứa mua, hứa bán. Cụ thể, tại khoản 1 Điều 3 của Văn bản này có nội dung quy định: ***“Bên A có trách nhiệm phải ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức theo yêu cầu của bên B sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không kèm theo bất cứ điều kiện gì, nếu không thực hiện hoặc đổi ý không bán, bên A phải bồi thường gấp ba lần số tiền đã nhận của bên B”***. Như vậy, căn cứ vào nội dung thỏa thuận nêu trên giữa các bên thì “Văn bản thỏa thuận ...” là giao dịch dân sự có điều kiện, đó là khi phía nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận QSDĐ lô nền tái định cư thì phải ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho bị đơn theo đúng quy định của pháp luật, trường hợp phía nguyên đơn không thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà T3 lô nền tái định cư này thì phải bồi thường gấp 03 (ba) lần số tiền đã nhận. Do đó, “Văn bản thỏa thuận về việc hứa mua, hứa bán nền tái định cư” ngày 04/5/2012 giữa hai bên không phải là Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, mà là giao dịch bằng văn bản giữa các bên về việc cam kết chuyển nhượng QSDĐ và trách nhiệm bồi thường thiệt hại nếu bên chuyển nhượng không thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận và cam kết. Giao dịch bằng văn bản cam kết chuyển nhượng QSDĐ này là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nhưng chưa phát sinh hiệu lực do tại thời điểm nguyên đơn khởi kiện và kể cả đến hiện nay lô nền tái định cư này vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Vì vậy, trong trường hợp này nguyên đơn có quyền đơn phương chấm dứt việc cam kết ký hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận tại “Văn bản thỏa

thuận ...” ngày 04/5/2012, nhưng phải bồi thường gấp 03 lần số tiền đã nhận theo thỏa thuận. Nguyên đơn đã nhận của bà T3 theo văn bản thỏa thuận là 320.000.000 đồng x 03 lần = 960.000.000 đồng + 320.000.000 đồng. Tổng số tiền hộ ông S có trách nhiệm trả cho bà T3 là 1.280.000.000 đồng.

Ngoài ra, phần đất này đã được bà T3, bà L đóng tất cả các loại phí nên nguyên đơn cũng tự nguyện trả lại số tiền 775.000.000 đồng và hỗ trợ phần lãi đối với số tiền 775.000.000 đồng là 395.508.333 đồng nên cần ghi nhận. Như vậy xét thấy kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu xem xét lại trách nhiệm bồi thường thiệt hại là có căn cứ chấp nhận.

Đối với kháng cáo của bà L và bà T3: Sau khi thỏa thuận mua bán nền tái định cư ngày 04/5/2012 với ông S, đến ngày 27/3/2018 bà T3 ủy quyền cho ông Trần Văn C tiếp tục lập hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng nền tái định cư cho bà Trương Thị Mỹ L và bà Trương Thị Huế T3 mỗi người một nền tái định cư với diện tích 100m² với giá mỗi nền là 1.250.000.000 đồng, bà L đã giao cho ông C 826.500.000 đồng, phần còn lại 387.500.000 đồng bà L giữ lại để đóng cơ sở hạ tầng và cũng cam kết nếu hai bên ông C không ký hợp đồng chuyển nhượng thì cũng phải bồi thường gấp 03 lần số tiền đã nhận cho bên B. Xét thấy, tại thời điểm bà T3 chuyển nhượng nền cho bà T3 và bà L thì bà T3 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc chuyển nhượng giữa các bên vi phạm theo Điều 134 BLDS năm 2005 giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức. Đến thời điểm hiện nay các bên cũng chưa thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật nên hợp đồng thỏa thuận mua bán nền tái định cư giữa các bên bị vô hiệu và đối tượng của hợp đồng không còn nên mặc dù các bên mong muốn thực hiện hợp đồng vẫn không còn nên không thể thực hiện và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005, trao trả cho nhau những gì đã nhận, ngoài ra có tính lỗi nên buộc bà T3 có trách nhiệm trả cho bà L, bà T3 mỗi người là 825.500.000 đồng, lỗi trong vụ án này được xác định cả ông S bà T3 và Thanh, loan đều có lỗi nên cần chia lỗi làm 03 phần. Theo kết quả định giá ở cấp sơ thẩm định giá mỗi nền tái định cư giá 2.000.000.000 đồng – 825.500.000 = 1.174.500.000 đồng/3 = 391.500.000 đồng nên cần buộc bà T3 có trách nhiệm bồi thường cho bà L, bà T3 mỗi người số tiền đã nhận là 825.500.000 đồng và 391.500.000 đồng tiền lỗi, buộc ông S có trách nhiệm bồi thường lỗi cho bà L và bà T3 mỗi người 391.500.000 đồng. Do đó, xét thấy kháng cáo của bà T3, Loan yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và công nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích như trên, xét thấy kháng cáo của Văn phòng công

chứng C là có căn cứ chấp nhận. Kháng cáo của nguyên đơn và bà Trương Thị Huế T3, Trương Thị Thanh Loan là không có căn cứ chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên; của luật sư và những người tham gia tố tụng khác

[1] Về quan hệ pháp luật: các nguyên đơn khởi kiện, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đ có yêu cầu độc lập yêu cầu tuyên bố các văn bản mà bị đơn công chứng là vô hiệu, phía nguyên đơn trả lại cho bà T3 số tiền đã nhận và yêu cầu công nhận nền tái định cư cho nguyên đơn và ông Đ. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà L và bà T3 có yêu cầu độc lập yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nền tái định cư đang giữa bà T3 với bà L và bà T3 và công nhận nền tái định cư tranh chấp cho bà T3 và bà L. Do đó, cần xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

[2] Xét về tư cách đương sự: Tuy đơn khởi kiện của các nguyên đơn không ghi bà T3 là người bị kiện nhưng chính tại Đơn khởi kiện của các nguyên đơn có yêu cầu Tòa án giải quyết về việc tuyên bố vô hiệu “Văn bản thỏa thuận về việc hứa mua, hứa bán nền tái định cư” và phía các nguyên đơn cũng có yêu cầu trả lại cho bà Đỗ Thị T số tiền đã nhận nên cần xác định bà Đỗ Thị T là bị đơn trong vụ án.

[3] Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã thể hiện ngày 04/5/2012, Ông Võ Văn S, bà Nguyễn Thị S1, ông Võ Ngọc T2, ông Võ Nguyên Đ, bà Võ Thị Cẩm T ký kết với bà Đỗ Thị T “văn bản thỏa thuận về việc hứa mua, hứa bán nền tái định cư” tại Văn phòng công chứng C với nội dung: Bên A hứa bán tài sản là 02 nền tái định cư tọa lạc tại 127-129A2, khu tái định cư P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ có diện tích $(5m \times 20m) \times 2 = 200m^2$ chiếu theo Biên bản xếp lô nền khu tái định cư P ngày 19/04/2012 của Công ty TNHH MTV phát triển và kinh doanh nhà thành phố Cần Thơ cho bên B với giá tiền là: 420.000.000 đồng (Bốn trăm hai mươi triệu đồng). Cùng ngày, hai bên cũng ký kết Hợp đồng ủy quyền với bà T3 nội dung bà T3 được quản lý, sử dụng và ký kết các hợp đồng chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp, góp vốn, tặng cho, xây dựng, cho mượn, cho thuê đối với nền tái định cư số 129A2, thời hạn ủy quyền là 15 năm. Qua các chứng cứ có trong hồ sơ cũng như lời trình bày của các đương sự cho thấy văn bản thỏa thuận về việc hứa mua, hứa bán nền tái định cư” ngày 04/5/2022 cũng như Hợp đồng ủy quyền ngày 04/5/2022 giữa nguyên đơn và bà T3 không có sự tham gia ký kết của ông Võ Nguyên Điệp bởi lẽ thời điểm

đó ông Đ đang chấp hành hình phạt tù tại trại giam, các bên đương sự cũng thừa nhận vấn đề này. Do đó, hai văn bản trên không có giá trị pháp lý bắt buộc đối với ông Đ.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự Hội đồng xét xử nhận thấy hộ ông Võ Văn S được xét mua nền tái định cư đối với 2 lô đất 127-129A2, khu tái định cư P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ. Ngày 19/4/2012, Công ty phát triển và kinh doanh nhà thành phố Cần Thơ bàn giao 2 lô đất nền nêu trên cho hộ ông Võ Văn S. Đến ngày 04/5/2012, Ông Võ Văn S, bà Nguyễn Thị S1, ông Võ Ngọc T2 và bà Võ Thị Cẩm T ký kết với bà Đỗ Thị T “văn bản thỏa thuận về việc hứa mua, hứa bán nền tái định cư” đối với 02 nền tái định cư nêu trên, phía bà T3 đã giao cho nguyên đơn 320.000.000 đồng, bà T3 giao đủ số tiền còn lại 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) ngay sau khi nhận được Thông báo đóng tiền của Công ty. Ngày 27/3/2018, bà T3 đã ủy quyền cho ông C tiến hành ký kết “hợp đồng về việc thỏa thuận mua bán nền tái định cư” với bà Trương Thị Huế T3 và Trương Thị Mỹ L với giá trị mỗi lô nền là 1.250.000.000 đồng, bà L và bà T3 mỗi người đã giao cho bà T3 số tiền 862.500.000 đồng, số tiền còn lại 387.500.000 đồng bà L và bà T3 giữ lại để nộp tiền cơ sở hạ tầng cho Nhà nước. Đến ngày 18/6/2018 Công ty đã ra Giấy đề nghị thu tiền bán tái định cư và diện tích chênh lệch cho ông Võ Văn S và chính bà L và Thanh (đại diện bà L) đã ký nộp số tiền này vào ngày 19/6/2018 với số tiền đã nộp là 775.000.000 đồng (Bút lục 20, 22). Như vậy, phía nguyên đơn đã nhận từ bà T3 số tiền 320.000.000 đồng, bà T3 đã nhận số tiền từ bà L 862.500.000 đồng (Bút lục 275) và bà T3 là 862.500.000 đồng (Bút lục 279).

[4] Xét thấy “Văn bản thỏa thuận về việc hứa mua, hứa bán nền tái định cư” ngày 04/5/2012 thể hiện nội dung các nguyên đơn đang chờ cấp Giấy chứng nhận sử dụng đất với 2 lô đất nền số 127-129A2, khu tái định cư P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ. Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự cũng xác định tại thời điểm ký kết văn bản thỏa thuận nêu trên, 2 lô đất nền số 127-129A2, khu tái định cư P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, tại công văn số 778/CV-CTY ngày 14/01/2020 Công ty Cổ phần phát triển nhà Cần Thơ xác nhận tình trạng pháp lý của 02 lô nền 127-129A2, khu tái định cư P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ hiện tại chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bút lục 163). Nhận thấy, tại khoản 1 Điều 3 của “Văn bản thỏa thuận về việc hứa mua, hứa bán nền tái định cư” là giao dịch dân sự có điều kiện, đó là khi nguyên đơn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất nền thì phải ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chính thức cho bà T3 mà không

kèm theo bất cứ điều kiện gì, nếu không thực hiện nguyên đơn phải bồi thường gấp 03 (ba) lần số tiền đã nhận. Do đó, “Văn bản thỏa thuận về việc hứa mua, hứa bán nền tái định cư” giữa các bên chưa phát sinh hiệu lực do tại thời điểm nguyên đơn khởi kiện thì điều kiện làm phát sinh hiệu lực của giao dịch chưa xảy ra và cho đến nay nguyên đơn vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, các nguyên đơn có yêu cầu chấm dứt thỏa thuận tại “Văn bản thỏa thuận về việc hứa mua, hứa bán nền tái định cư” ngày 04/5/2012 và như vậy nguyên đơn phải bồi thường gấp 03 (ba) lần số tiền đã nhận theo thỏa thuận, tức nguyên đơn có trách nhiệm trả cho bà T3 số tiền 960.000.000 đồng và 320.000.000 đồng đã nhận, tổng cộng các nguyên đơn có trách nhiệm liên đới trả cho bà Đỗ Thị T số tiền 1.280.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm tám mươi triệu đồng).

[5] Xét thấy, “hợp đồng về việc thỏa thuận mua bán nền tái định cư” được ký kết giữa bà Đỗ Thị T với bà Trương Thị Huế T3 và Trương Thị Mỹ L vào ngày 27/3/2018, Hội đồng xét xử xét thấy tại khoản 1 Điều 3 của “Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng lô đất nền” giữa nguyên đơn và bà T3 có nội dung quy định *“Bên A có trách nhiệm phải nhờ chủ gốc ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức theo yêu cầu bên B sau khi có giấy chứng nhận QSD đất mà không kèm theo bất cứ điều kiện gì”*. Bà T3 ký hợp đồng chuyển nhượng nền cho bà L và bà T3 khi bà T3 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phía bà L và bà T3 cũng biết vấn đề này nên việc chuyển nhượng giữa các bên bị vô hiệu. Đến thời điểm hiện nay các bên cũng chưa thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật nên hợp đồng thỏa thuận mua bán nền tái định cư giữa các bên bị vô hiệu và đối tượng của hợp đồng không còn và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005, các bên trao trả cho nhau những gì đã nhận, bà T3 có trách nhiệm trả lại cho bà L và bà T3 số tiền đã nhận của mỗi người là 862.500.000 đồng (tám trăm sáu mươi hai triệu năm trăm ngàn đồng), do cả hai bên cùng có lỗi nên mỗi người phải chịu mức lỗi ngang nhau nên mỗi bên phải chịu trách nhiệm với mức độ lỗi là $\frac{1}{2}$ giá trị thiệt hại, giá trị mỗi lô nền hiện nay là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) khấu trừ với số tiền bà T3 đã nhận của bà L và bà T3, thiệt hại còn lại là 1.135.500.000 đồng (Một tỷ một trăm ba mươi lăm triệu năm trăm ngàn đồng) nên bà T3 có trách nhiệm bồi thường cho bà L và bà T3 mỗi người là 568.750.000 đồng (Năm trăm sáu mươi tám ngàn bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

[6] Xét yêu cầu kháng cáo của Văn phòng công chứng, Hội đồng xét xử thấy rằng Văn phòng công chứng thực hiện công chứng Văn bản thỏa thuận hứa mua, hứa bán ngày 04/05/2012 theo thỏa thuận của các bên. Cũng tại văn bản

thỏa thuận này các bên cam kết tự chịu trách nhiệm và không khiếu kiện Văn phòng công chứng. Hiện nay các bên tranh chấp về các thỏa thuận và hợp đồng đã ký kết và cho đến nay phía nguyên đơn vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khi xác định lỗi để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu phải xác định lỗi của các bên tham gia giao dịch vì vậy kháng cáo của Văn phòng công chứng là có cơ sở chấp nhận.

[7] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về việc sửa bản án sơ thẩm là phù hợp nhưng phần giải quyết hậu quả của hợp đồng giữa bà T3 với bà L và bà T3 là chưa phù hợp như đã viện dẫn trên.

[8] Về án phí: do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận 1 phần, kháng cáo bị đơn được chấp nhận nên nguyên đơn và bị đơn được nhận lại án phí, riêng kháng cáo của bà L và bà T3 không được chấp nhận nên bà L và bà T3 phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 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 một phần kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng cáo của bị đơn và không chấp nhận kháng cáo của bà L và bà T3.

Sửa bản án sơ thẩm.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Võ Nguyễn Đ và chấp nhận một phần yêu cầu độc lập bà Trương Thị Huế T3, bà Trương Thị Mỹ L.

Tuyên bố văn bản thỏa thuận về việc hứa mua, hứa bán nền tái định cư ngày 04/05/2012 giữa ông Võ Văn S, bà Nguyễn Thị S1, bà Võ Thị Cẩm T, ông Võ Ngọc T2, ông Võ Nguyễn Đ với bà Đỗ Thị T được công chứng tại Văn phòng công chứng C; hợp đồng về việc thỏa thuận mua bán nền tái định cư được lập ngày 27/03/2018 tại Văn phòng công chứng C giữa bà Đỗ Thị T với bà Trương Thị Mỹ L và hợp đồng về việc thỏa thuận mua bán nền tái định cư lập ngày 27/03/2018 tại Văn phòng công chứng C giữa bà Đỗ Thị T với bà Trương Thị Huế T3 là vô hiệu.

Buộc nguyên đơn gồm ông Võ Văn S, bà Nguyễn Thị S1, bà Võ Thị Cẩm T, ông Võ Ngọc T2 có nghĩa vụ trả lại cho bà Đỗ Thị T số tiền đã nhận 1.280.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm tám mươi triệu đồng).

Buộc bà Đỗ Thị T có trách nhiệm trả cho bà Trương Thị Huế T3 số tiền 1.431.250.000 đồng (Một tỷ bốn trăm ba mươi một triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng).

Buộc bà Đỗ Thị T có trách nhiệm trả cho bà Trương Thị Mỹ L số tiền 1.431.250.000 đồng (Một tỷ bốn trăm ba mươi một triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng).

Ghi nhận việc nguyên đơn gồm ông Võ Văn S, bà Nguyễn Thị S1, bà Võ Thị Cẩm T, ông Võ Ngọc T2 cùng ông Võ Nguyễn Đ đồng ý trả lại số tiền 775.000.000 đồng (Bảy trăm bảy mươi lăm triệu đồng) cho bà Trương Thị Huế T3, bà Trương Thị Mỹ L đã đóng cho Công ty TNHH MTV phát triển và kinh doanh nhà thành phố Cần Thơ với tiền lãi 12%/năm tính từ ngày 19/06/2018 đến ngày 20/09/2022 với số tiền 395.508.333 đồng (Ba trăm chín mươi lăm triệu, năm trăm lẻ tám nghìn, ba trăm ba mươi ba đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra Quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 3.500.000 đồng (Ba triệu, năm trăm nghìn đồng). Nguyên đơn, bị đơn, bà L, bà T3 mỗi bên phải chịu chi phí này tương ứng 875.000 đồng (Tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng). Nguyên đơn đã tạm ứng trước số tiền 3.500.000 đồng (Ba triệu, năm trăm nghìn đồng) nên bị đơn, bà L, bà T3 mỗi người phải có nghĩa vụ trả lại số tiền 875.000 đồng (Tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) cho nguyên đơn.

- Chi phí giám định chữ ký với số tiền 6.015.500 đồng (Sáu triệu, không trăm mười lăm nghìn, năm trăm đồng). Nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu số tiền 3.007.750 đồng (Ba triệu, không trăm lẻ bảy nghìn, bảy trăm năm mươi đồng). Do ông Võ Nguyễn Đ tạm ứng trước nên nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải có nghĩa vụ trả số tiền 3.007.750 đồng (Ba triệu, không trăm lẻ bảy nghìn, bảy trăm năm mươi đồng) cho ông Võ Nguyễn Đ.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Các nguyên đơn mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 12.600.000 đồng. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông S và bà S1. Bà T và ông T2 mỗi người phải nộp là 12.600.000 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp theo các biên lai thu số 006999 ngày 02/01/2019 và số 007342 ngày 28/05/2019, số 006941 ngày 11/6/2021 của Chi cục thi hành án dân sự quận C, thành phố Cần Thơ thì nguyên đơn còn phải nộp thêm số tiền 13.300.000 đồng.

Bị đơn bà T3 phải nộp 89.250.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Võ Nguyễn Đ được nhận lại tiền tạm ứng án phí với số tiền 900.000 đồng (Chín trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 006933 ngày 02/6/2021 của Chi cục thi hành án dân sự quận C, thành phố Cần Thơ.

Bà Trương Thị Mỹ L, bà Trương Thị Huế T3 mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Khấu trừ tiền tạm ứng án phí mà bà L đã nộp theo các biên lai thu số 006244 ngày 30/07/2020 và số 006914 ngày 26/05/2021 của Chi cục thi hành án dân sự quận C, thành phố Cần Thơ thì bà L được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Khấu trừ tiền tạm ứng án phí mà bà T3 đã nộp theo các biên lai thu số 006266 ngày 03/8/2020 và số 006913 ngày 26/05/2021 của Chi cục thi hành án dân sự quận C, thành phố Cần Thơ thì bà T3 được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008643 ngày 11/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận C.

Bị đơn Văn phòng công chứng C được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008624 ngày 06/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận C.

Bà L và bà T3 mỗi người phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí. Chuyển tiền tạm ứng án phí bà L và bà T3 đã nộp 600.000 đồng theo biên lai thu số 0008616 ngày 05/10/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự quận C, thành phố Cần Thơ thành án phí.

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 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TP.Cần Thơ;
- chi cục THADS Q.Cái Răng;
- Tòa án nhân dân Q. Cái Răng;
- Lưu hồ sơ.

đã ký

Phan Thị Tuyết Mai

