

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 754/2025/DS-PT
Ngày: 26-9-2025
V/v tranh chấp “Hợp đồng mua
bán suất tái định cư”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Văn Đạt**

Các Thẩm phán: Bà **Trương Thị Tuyết Linh**

Bà **Nguyễn Ái Doan**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Lưu Thị Loan** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:* Bà **Hà Ngọc Thư Trúc** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 và ngày 26 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 326/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 7 năm 2025 về tranh chấp “Hợp đồng mua bán suất tái định cư”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2024/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1- Đồng Tháp) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 992/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị **Lê Thị Thanh T**, sinh năm: 1991;

Địa chỉ: số G L, phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (Nay là số G L, phường T, tỉnh Đồng Tháp).

Thường trú: Số 282/49/24 Bùi Hữu N, khu phố C, phường G, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Ông **Lê Thành Đ**, sinh năm: 1960 (Có mặt);

Địa chỉ: Số E N, phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (Nay là số E N, phường M, tỉnh Đồng Tháp). Theo giấy ủy quyền ngày 16/6/2022 tại Văn phòng C1, tỉnh Tiền Giang.

2. Bà **Nguyễn Thị Kim T1**, sinh năm: 1968 (Có mặt);

Địa chỉ: số G L, phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (Nay là số G L, phường T, tỉnh Đồng Tháp).

- Bị đơn:

1. Ông **Phan Thanh N1**, sinh năm 1977;

Địa chỉ: B T, phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (Nay là B T, phường T, tỉnh Đồng Tháp).

Người đại diện theo ủy quyền: Chị **Huỳnh Hoàng P**, sinh năm 1985 (Có mặt);

Nơi cư trú: số A đường H, phường Đ, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bà **Trần Kim C**, sinh năm: 1952 (Có mặt);

HKTT: 29/2 Lê Thị Hồng G, khu phố A, phường D, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. (Nay là 29/2 Lê Thị Hồng G, khu phố A, phường Đ, tỉnh Đồng Tháp).

Chỗ ở: Ấp B, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp B, phường T, tỉnh Đồng Tháp).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà C: Luật sư: **Phạm Ngọc D** – Văn Phòng Luật sư Phạm Ngọc D - Đoàn Luật sư tỉnh Đ (Có mặt).

3. Anh **Hồ Hoàng D1**, sinh năm: 1983 (Vắng mặt);

HKTT: I T, Phường E, thành phố M, Tiền Giang (Nay là I T, phường Đ, tỉnh Đồng Tháp).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông **Trần Văn T2**, sinh năm 1971 (Có mặt);

Địa chỉ: số B ấp M, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (Nay là số B ấp M, phường M, tỉnh Đồng Tháp).

- Người làm chứng: Bà **Nguyễn Thị Kim T1**, sinh năm 1968 (Có mặt);

Địa chỉ: số G L, phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (Nay là số G L, phường T, tỉnh Đồng Tháp).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Phan Thanh N1, Trần Kim C.

- *Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho (Nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1-Dồng Tháp).*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Thành Đ trình bày: Ngày 11/01/2018 lợi dụng chỗ quen biết giữa gia đình chị T và ông Phan Thanh N1 nên ông N1 biết chị T có nhu cầu mua một suất nền tái định cư bờ kè sông T để cất nhà ở nên ông N1 có nhắn tin qua mạng xã hội cho mẹ chị T nói có một suất tái định cư tại vực cầu R thuộc phường F, thành phố M, nếu chị T đồng ý mua thì đến gặp ông N1 dẫn đi xem nền và thương lượng giá cả. Vào khoảng 11 giờ cùng ngày, chị T đi cùng mẹ đến gặp ông N1, sau khi bàn bạc, thương lượng thì ông N1 dẫn đi xem nền tái định cư, chị T đã đồng ý mua với giá 480.000.000 đồng, ông N1 yêu cầu chị T đặt cọc trước 80.000.000 đồng nên chị T đã đưa cho ông N1 nhận trực tiếp và ông N1 hẹn đầu giờ chiều đến Phòng C2 tỉnh Tiền Giang chứng thực hợp đồng mua bán suất tái định cư nêu trên.

Đầu giờ chiều cùng ngày, chị T cùng người nhà đến Phòng C2 theo lời hẹn, khi đến thì ông N1 có dẫn thêm hai người đi cùng, giới thiệu bà Trần Kim C là người được Nhà nước giao nền tái định cư, người còn lại giới thiệu là D1 (con bà C), đồng thời yêu cầu chị T đưa giấy tờ tùy thân để ông N1 vào gặp Công chứng viên soạn thảo hợp đồng. Một lúc sau thì có gọi vào ký tên, chị T thấy là giấy ủy quyền chứ không phải hợp đồng mua bán suất tái định cư nên có hỏi ông N1 thì ông N1 giải thích là do chưa có giấy đất nên chỉ làm giấy ủy quyền và giao hồ sơ gốc cho chị T, khi nào bốc thăm giao nền có giấy đất thì ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng một lần nữa, do tin tưởng ông N1 nên chị T đã ký tên vào giấy ủy quyền. Sau khi ký xong, ông N1 có yêu cầu đưa số tiền còn lại 400.000.000 đồng nên chị T và gia đình cùng ông N1, anh D1, bà C đến Ngân hàng C3 đường N để rút tiền thanh toán, khi đến nơi không thấy bà C nên chị T có hỏi thì ông N1 trả lời là do bà C mệt về trước, có con bà C là Hồ Hoàng D1 nhận tiền thay, do tin tưởng nên chị T đã giao đủ 400.000.000 đồng cho ông N1, lúc này ông N1 đưa ra biên nhận viết sẵn có chữ ký của bà C, phía sau anh D1 cũng có viết ghi nhận thay mẹ và ký tên, ông N1 ký tên với tư cách người làm chứng.

Đến ngày 13/11/2018 chị T phát hiện bà C đã bốc thăm nền tái định cư mà không thông báo cho chị, do đang đi làm ở xa nên có nhờ người nhà liên hệ ông N1 thì ông N1 kêu đến gặp bà C để thương lượng. Do khi mua chị T trao đổi trực tiếp với ông N1, không biết gì về bà C nên có yêu cầu ông N1 tiếp tục thực hiện việc giao nền tái định cư cho chị T, nếu không thực hiện thì phải trả lại 480.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 480.000.000 đồng, ông N1 trả lời là do anh Hồ Hoàng D1 nhận tiền, tìm chưa được, khi tìm được sẽ giải quyết.

Đến ngày 12/12/2018 chị T đến Ủy ban nhân dân phường F hỏi thăm thì được biết bà C đã chuyển nhượng nền tái định cư nêu trên cho ông T2 nên chị T có làm đơn ngăn chặn, sau đó có được mời làm việc thì chị T phát hiện ông N1, anh

D1, bà C đã thông đồng thực hiện hành vi lừa đảo chiếm đoạt số tiền 480.000.000 đồng của chị T nên đã làm đơn tố cáo ông N1.

Ngày 23/10/2019 Cơ quan CSĐT Công an thành phố M ban hành Quyết định không khởi tố vụ án hình sự số 5556/QĐ-CQCSĐT-ĐTTH và hướng dẫn chị T khởi kiện vụ án dân sự.

Nay, chị T khởi kiện yêu cầu ông Phan Thanh N1, bà Trần Kim C và anh Hồ Hoàng D1 liên đới trả cho chị T số tiền 480.000.000 đồng và bồi thường số tiền 480.000.000 đồng. Tổng cộng là 960.000.000 đồng.

Bị đơn bà Trần Kim C trình bày: Bà bị giải tỏa đất và có được bố trí nền tái định cư ở phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Gia đình bà đi mua đất khác cất nhà ở, thiếu nợ nên bán nền tái định cư cho anh Hồ Hoàng D1 với giá 100.000.000 đồng, có làm biên bản thỏa thuận ngày 17/02/2016, D1 có giữ 01 giấy đất ở xã T (vì sợ không bán nền tái định cư) và bà đã giao bản chính các giấy tờ về giải tỏa đền bù cho D1 luôn. Sau đó một thời gian (bà không nhớ ngày tháng năm) anh D1 có nhắn bà ra Phòng C2 để ký tên cho D1 để D1 trả lại giấy đất ở T. Khi bà đến Phòng Công chứng có gặp anh D1 (bà thấy anh D1 đi một mình), sau đó anh D1 dẫn bà vào ký tên, bà chỉ nghĩ đã bán suất tái định cư cho D1 nên vào ký tên chứ không có đọc nội dung, không ai đọc cho nghe, ký xong là bà ra về, không có gặp gỡ nói chuyện với ai ngoài D1, không có nhận tiền của ai và cũng không có kêu D1 nhận tiền dùm gì cả. Khi Ủy ban nhân dân phường D2 gửi thư yêu cầu đi bốc thăm nền tái định cư thì gia đình bà có đến nhà tìm D1 nhưng không gặp (tìm 03 lần) nên bà đã đi bốc thăm. Sau đó có liên lạc với D1 qua số điện thoại nhưng không được, gia đình khó khăn mà nền tái định cư có giá cao hơn, bà nghĩ là không bán cho D1 thì sẽ đền gấp đôi như thỏa thuận nên đã bán cho người khác, làm thủ tục sang tên xong.

Thời gian sau thì Công an có mời làm việc do có đơn tố cáo của chị T, sự việc như trên bà C đã trình bày rõ cho Cơ quan điều tra. Bà hoàn toàn không có biết chị T, ông N1, bà không có bán nền tái định cư cho chị T, không có nhận tiền từ chị T hay người khác nào nói do chị T đưa, vì vậy bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị T.

Bà chỉ bán suất tái định cư cho anh D1, không có bán ai khác, sau này mới bán cho ông T2, hoàn toàn không có bán hay thương lượng gì với chị T.

Bị đơn Phan Thanh N1 trình bày: Ông có làm ăn chung với ông Ngô Nguyên K về việc mua bán suất tái định cư, không có quen biết chị T hay mẹ chị T. Ông nắm được thông tin là bà C đã bán suất tái định cư cho anh Hồ Hoàng D1 mà anh D1 đang muốn bán lại nên có nhờ người bạn hẹn gặp dùm. Ông đã đến

gặp D1, xem hồ sơ rồi thông tin cho ông K biết giá là 450.000.000 đồng. Sau đó ông K hẹn gặp thì ông mới gặp mẹ chị T, chưa biết số nền nên chỉ đi xem khu vực tái định cư, giá do ông K nói với mẹ con chị T chứ ông không có nói. Khi ông K thống nhất mẹ chị T mua và hẹn công chứng thì ông có nhờ người bạn hẹn anh D1 dùm. Khi ra Phòng Công chứng thì D1 có đến và có đi cùng một người phụ nữ lớn tuổi kêu là mẹ chứ ông không biết tên (nay anh biết là bà C), có gặp chị T. Khi ký xong, mẹ chị T thắc mắc tại sao không ký hợp đồng mua bán mà ký giấy ủy quyền thì ông có giải thích do chưa có giấy đất nên chưa làm hợp đồng mua bán được, khi nào bốc thăm xong sẽ làm hợp đồng mua bán sau.

Ông không có nhận số tiền 80.000.000 đồng chị T đưa trước như chị T khởi kiện. Việc giao nhận tiền do chị T giao trực tiếp cho anh Hồ Hoàng D1 nhận, biên nhận do ông viết dùm trong lúc chờ ở Phòng Công chứng, do thấy anh D1 giới thiệu mẹ con nên ông biết vậy chứ không phải thân quen nên không có hỏi thăm hay kiểm tra lại. Khi giao tiền, không thấy bà C nên bên chị T có thắc mắc thì anh D1 nói rằng mẹ mệt về trước, sẽ nhận tiền thay nên bên chị T yêu cầu anh D1 phải viết thêm nội dung, sau đó ông và ông K ký tên người làm chứng. Ông chỉ viết dùm biên nhận, còn chữ ký của bà C thì ông không có ký, không biết ai ký mà thấy khi anh D1 đưa ra để nhận tiền đã có chữ ký tên bà C.

Trong vụ việc này, ông báo giá là 450.000.000 đồng, ông K báo giá cho bên chị T là 480.000.000 đồng và yêu cầu khi xem đất thì ông cũng báo giá như vậy để chia tiền chênh lệch, số tiền chênh lệch 30.000.000 đồng này ông được anh D1 đưa, sau đó ông đưa lại cho ông K 15.000.000 đồng.

Trước khi tố cáo, mẹ chị T có hẹn gặp giải quyết thì bên bà C có người đại diện, các bên thỏa thuận là bên bà C và người mua sau sẽ hoàn trả cho chị T 480.000.000 đồng và chịu tiền lãi theo ngân hàng nhưng bên chị T không đồng ý và đã đi tố cáo nên sự việc kéo dài đến nay.

Ông không có nhận tiền của chị T nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của chị T. Ông có nhận 15.000.000 đồng nên sẽ trả lại số tiền này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Văn T2 trình bày: Ông có nhận chuyển nhượng nền tái định cư của bà Trần Kim C đúng pháp luật và đúng giá trị của nền đất, ông không liên quan đến việc tranh chấp giữa các bên.

Người làm chứng Nguyễn Thị Kim T1 trình bày: Bà là người làm chứng đồng thời cũng là người trực tiếp giao dịch mua nền tái định cư cho con là chị T. Khi đi xem đất thì bà và chị T cùng đi, sau đó giao tiền thì cũng do bà và chị T giao (đặt cọc 80.000.000 đồng trước, sau đó đưa thêm 400.000.000 đồng tại Ngân

hàng, nguồn tiền là của chị T). Bà tin tưởng ông N1 nên đã đồng ý mua nền tái định cư và giao tiền như đã trình bày. Ông K là bạn quen biết của bà, bà có nhiều lần nhờ ông K làm giấy tờ nhà đất cho bà, việc mua bán này do bà quyết định.

Anh Hồ Hoàng D1 đã được tổng đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án cũng như các văn bản tố tụng khác trong quá trình giải quyết vụ án nhưng không có văn bản nêu ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng không đến Tòa án tham dự phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện như đã trình bày. Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phan Thanh N1 không đồng ý mà chỉ đồng ý trả lại 10.000.000 đồng. Bị đơn bà Trần Kim C và anh Hồ Hoàng D1 vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Chị T mua nền tái định cư do ông N1 dẫn dắt nhưng nền không phải của ông N1, có nhận 80.000.000 đồng, sau khi làm giấy ủy quyền từ bà C thì có nhận 400.000.000 đồng, ông N1 không phải là chủ sở hữu mà lại để anh D1 nhận tiền nên phải có trách nhiệm bồi thường. Bà C là người có nền tái định cư, đã bán cho anh D1 từ năm 2016 chưa thanh lý hợp đồng mà lại bán cho chị T, viết biên nhận là do ông N1 viết và nói rằng bà C ký, từ đó có cơ sở xác định bà C có bán cho chị T, tuy nhiên sau đó lại bán cho ông T2, như vậy bà C vi phạm thỏa thuận mua nền tái định cư nên phải có trách nhiệm liên đới; bà chưa thanh lý hợp đồng với anh D1 nên bà có lỗi chính. Trước đây ông N1 và bên bà C có thỏa thuận trả lại cho chị T 480.000.000 đồng nhưng chị T không đồng ý mới kéo dài. Từ những lập luận trên, xác định bà C có thỏa thuận mua bán với chị T mới đồng ý thỏa thuận trả tiền nên phải có trách nhiệm. Anh Dũng khi nhận tiền ghi nhận thay mẹ nhưng không phải là con bà C, ở đây có sự gian dối để nhận tiền, anh D1 có câu kết với ông N1 và bà C nên cũng phải có trách nhiệm liên đới.

Biên nhận ngày 11/01/2018 và giấy ủy quyền thể hiện mua khi bà C có đứng tên nền tái định cư, đây là một giao dịch để đảm bảo thực hiện giao dịch tiếp theo nhưng ông N1 không thực hiện nên phải có nghĩa vụ bồi thường. Có sự sắp xếp của ông N1 và bà C khi để anh D1 nhận tiền nên cả ba phải có trách nhiệm liên đới, anh D1 không còn ở địa phương nên ông N1 có quyền khởi kiện anh D1 để đòi lại phần tiền thi hành cho chị T.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 328 Bộ luật dân sự (BLDS) chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N1 trình bày: Suất tái định cư chưa đủ điều kiện để tham gia giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất; trước khi công chứng giấy ủy quyền thì Công chứng viên có giải thích rõ, nguyên đơn biết

nhưng vẫn tiến hành giao tiền cho anh D1; ông N1 chỉ là người môi giới. Như vậy, giấy ủy quyền giả cách cho Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đề nghị hủy, trả cho nhau những gì đã nhận, ông N1 ký vào biên nhận với vai trò người làm chứng, sau đó được cho 10.000.000 đồng, nay đồng ý trả lại, vẫn giữ ý kiến không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 128/2024/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 1- Đồng Tháp) áp dụng Điều 5, 147, 227 và 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 386, 425, 427, 357 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị Thanh T.

1. Buộc bà Trần Kim C, ông Phan Thanh N1 và anh Hồ Hoàng D1 có nghĩa vụ liên đới trả cho chị Lê Thị Thanh T số tiền 480.000.000 đồng và bồi thường số tiền 480.000.000 đồng, tổng cộng là 960.000.000 đồng.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, trường hợp các bị đơn chậm thi hành số tiền trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự.

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

Ngày 08 tháng 8 năm 2024, bị đơn ông Phan Thanh N1 có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với việc buộc ông Phan Thanh N1 cùng liên đới trả cho bà T số tiền 480.000.000 đồng và bồi thường số tiền 480.000.000 đồng.

Ngày 15 tháng 8 năm 2024, bị đơn bà Trần Kim C có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Sửa toàn bộ bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Lê Thị Thanh T về việc buộc bà Trần Kim C có nghĩa vụ liên đới với ông Lê Thanh N2, anh Hồ Hoàng D1 trả cho bà T số tiền tổng cộng 960.000.000 đồng.

Quyết định kháng nghị số 03/QĐ-VKS-DS ngày 14/8/2024 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho (Nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1-Đồng Tháp): Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 128/2024/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1-Đồng Tháp).

oTại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bị đơn Phan Thanh N1, Trần Kim C giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông N1 phát biểu tranh luận: Ông N1 không phải là người có suất tái định cư. Ông N1 không ký tên chuyển nhượng, ông N1 không nhận tiền của bà T mà ông N1 chỉ ký tên với vai trò người làm chứng. Ông N1 làm môi giới. Cho nên ông N1 không có trách nhiệm liên đới hoàn trả tiền và bồi thường cho bà T .

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà C trình bày lý lẽ bảo vệ cho bà C: Trước hết, luật sư thống nhất kháng nghị của Viện kiểm sát: Hợp đồng ủy quyền giữa bà C và bà T chỉ là ủy quyền bóc thăm nền tái định cư theo yêu cầu của ông D1. Bà C giao quyết định số 9881 thì quyết định này không phải là quyết định giao đất. Sau khi có giấy ủy quyền thì bà T cũng không đi bóc thăm nền tái định cư, không giao nộp giấy ủy quyền cho Hội đồng bồi thường để bóc thăm nền tái định cư. Do đó, Hội đồng bồi thường đã yêu cầu bà C đi bóc thăm nền tái định cư nên hợp đồng ủy quyền đương nhiên chấm dứt. Bà T, ông N1, ông D1 và bà C đều không có thỏa thuận việc bà C chuyển nhượng nền tái định cư cho bà T. Bà C không có nhận tiền của bà T. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà C và bà C xin miễn toàn bộ án phí.

- Người đại diện theo ủy quyền của chị T phát biểu tranh luận: Ông N1 là một cô đất, ông N1 có hành vi lừa gạt bà T1 và cô T; Ông N1 nói ông D1 là con bà C, ông N1 là người viết dùm biên nhận nhận tiền nên ông N1 phải có nghĩa vụ liên đới trả tiền và bồi thường cho cô T. Đối với bà C mặc dù không quen biết cô T nhưng bà C ký văn bản ủy quyền bóc thăm nền tái định cư cho cô T. Hợp đồng chuyển nhượng nền tái định cư giữa bà C và ông D1 đang tồn tại. Bà C không giao nền tái định cư cho ông D1 nên ông D1 không giao cho cô T. Do đó, bà C cũng phải có trách nhiệm liên đới trả tiền cho cô T và phải bồi thường cho cô T.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật. Các đương sự cũng chấp hành theo đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

- Về nội dung kháng nghị và yêu cầu kháng cáo của Bà C và ông N1: Xét nội dung giấy ủy quyền giữa bà C và chị T về việc ủy quyền bóc thăm nền tái định cư thì xin thay đổi kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho , đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm , không đề nghị hủy án sơ thẩm. Ông D1 là người thỏa thuận chuyển nhượng suất tái định cư cho chị T là vô hiệu

do ông D1 không có nền tái định cư. Ông D1 là người nhận của chị T 480.000.000đồng nên ông D1 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho chị T 480.000.000đồng; Về xử lý hợp đồng vô hiệu: Do các bên không lập hợp đồng chuyển nhượng, không lập hợp đồng đặt cọc nên không có cơ sở để buộc bồi thường. Từ những căn cứ như trên đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông D1 trả cho chị T 480.000.000đồng, không chấp nhận yêu cầu của chị T về việc buộc ông N1, bà C phải liên đới trả tiền, không chấp nhận yêu cầu của chị T về việc buộc bồi thường số tiền 480.000.000đồng.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nội dung yêu cầu kháng cáo của bị đơn Phan Thanh N1, Trần Kim C, nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho (nay là viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Đồng Tháp), lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp và đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Trần Kim C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “*Hợp đồng mua bán suất tái định cư*” là đúng theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Sau khi xét xử sơ thẩm thì ông N1, bà C kháng cáo bản án sơ thẩm, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho kháng nghị bản án sơ thẩm. Tất cả cùng thực hiện trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.1] Đối với ông Hồ Hoàng D1 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ giấy triệu tập dự phiên tòa phúc thẩm nhiều lần nhưng vẫn cố tình vắng mặt không rõ lý do. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xử vụ án vắng mặt ông D1 theo quy định khoản 3 Điều 296 của bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Hộ bà Trần Kim C tại địa chỉ số B L, khu phố A, phường D, thành phố M (Nay là phường Đ, tỉnh Đồng Tháp) được Ủy ban nhân dân thành phố M có quyết định số 9881/QĐ-UBND ngày 12/11/2015 phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ để thực hiện công trình Khu dân cư C, thành phố M (giai đoạn 1); Ngày 17/02/2016, bà C làm văn bản thỏa thuận đồng ý bán nền nhà tái định cư cho ông Hồ Hoàng D1 với giá 100.000.000đồng với thỏa thuận “***Bên B (bà C) phải có trách nhiệm đi cùng với bên A (Ông D1) để nhận nền tái định cư và làm thủ tục chuyển nhượng cho bên A..***”; ông Phan Thanh Nam giới T3 cho gia đình chị Lê Thị Thanh T bán suất nền tái định cư của bà C với giá 480.000.000đồng; Ngày 10/01/2018 Ông N1 và ông D1 cùng chị T và bà C đến Văn phòng C4 tỉnh Tiền Giang làm giấy tờ. Tại đây bà C làm giấy ủy quyền cho

chị T được thay mặt mà C để liên hệ cơ quan có thẩm quyền nhận tiền giải tỏa, đền bù, bốc thăm nền tái định cư theo quyết định số 9881/QĐ-UBND; Ngày 11/01/2018 ông Hồ Hoàng D1 nhận của chị T số tiền 480.000.000đồng rồi vắng mặt tại địa phương. Sự việc được chị T tố cáo đến Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố M, Công an đã không khởi tố vụ án hình sự. Sau khi Tòa án sơ thẩm xét xử, buộc bà C, ông N1 và ông D1 liên đới hoàn trả cho chị T 960.000.000đồng (gồm 480.000.000 đồng tiền mua bán và bồi thường thiệt hại 480.000.000đồng) thì bà C và ông N1 kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho kháng nghị bản án sơ thẩm.

[3] Trước hết đối với kháng nghị của Viện kiểm sát đề nghị hủy bản án sơ thẩm với lý do không đưa những người cùng hộ bà C vào tham gia tố tụng: Tài liệu thu thập hồ sơ thì không có chứng cứ thể hiện việc bà C chuyển nhượng suất nền tái định cư cho chị T. Bà C có lập văn bản có công chứng chứng thực hứa bán suất nền tái định cư cho ông Hồ Hoàng D1 với giá 100.000.000đồng với thỏa thuận ***“Bên B (bà C) phải có trách nhiệm đi cùng với bên A (Ông D1) để nhận nền tái định cư và làm thủ tục chuyển nhượng cho bên A..”***. Đây không phải là hợp đồng chuyển nhượng mà chỉ là văn bản thỏa thuận hứa bán (giao dịch dân sự có điều kiện) được xác lập giữa ông D1 và C. Bà C và chị T chỉ có xác lập 01 giấy ủy quyền ngày 10/01/2018 với nội dung: *“...Nay, bằng văn bản này, tôi ủy quyền cho bà Lê Thị Thanh T, sinh ngày 31/10/1991..., được quyền thay mặt tôi liên hệ với tất cả các cơ quan có thẩm quyền để nhận tiền giải tỏa, đền bù, bốc thăm nền tái định cư. Theo “Quyết định” số 9881/QĐ-UBND do UBND thành phố M, tỉnh Tiền Giang ký ngày 12/11/2015 và “Biên bản” ngày 29/10/2015; “Biên bản” ngày 26/6/2015; Trong phạm vi ủy quyền, bà Lê Thị Thanh T được ký tên trên các giấy tờ có liên quan và thực hiện tất cả các quyền và nghĩa vụ theo qui định của pháp luật về các vấn đề có liên quan đến phạm vi ủy quyền nêu trên...”*. Bà C trình bày, bà không có nhận tiền từ chị T và sau khi ký giấy ủy quyền theo yêu cầu của ông D1 để ông D1 đi làm giấy tờ đối với nền tái định cư. Chị T thì cho rằng khi ký giấy ủy quyền với bà C thì chị T có thắc mắc thì được ông N1 giải thích rằng đã giao quyết định số 9881/QĐ-UBND cho chị T nắm giữ xem như chị T có quyền. Do đó, không có cơ sở xác định có sự giao dịch chuyển nhượng suất tái định cư giữa bà C và chị T cho nên không cần đưa những người cùng hộ bà C vào tham gia tố tụng như kháng nghị của Viện kiểm sát. Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa xin thay đổi một phần kháng nghị không đề nghị hủy án sơ thẩm do thiếu người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận thay đổi kháng nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm.

[4] Xét kháng cáo của bà C không đồng ý liên đới trả chị T số tiền 960.000.000đồng và xin miễn án phí sơ thẩm, phúc thẩm. Ông N1 kháng cáo không đồng ý liên đới trả tiền và bồi thường cho chị T. Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho kháng nghị về cách xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[4.1] Tài liệu thu thập có trong hồ sơ là toàn bộ hồ sơ không khởi tố vụ án hình sự của Công an thành phố M, lời trình bày của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án sơ thẩm thì thấy rằng, ông N1 là người biết bà C sẽ có nền tái định cư chuyển nhượng. Ông N1 liên hệ với người thân của chị T để giới thiệu bán nền tái định cư của bà C. Ông D1 là người thỏa thuận bán suất nền tái định cư (của bà C) cho chị T với giá 480.000.000đồng. Sau khi các bên thỏa thuận giá cả 480.000.000đồng thì ngày 10/01/2018, ông N1, ông D1, bà C và chị T đến Văn phòng C4 tỉnh Tiền Giang để làm giấy tờ. Căn cứ công văn số 1306/VKS-HS ngày 23 tháng 10 năm 2019 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho về việc thống nhất không khởi tố vụ án đã xác định “...Ngày 10/01/2018, D1 bán suất nền tái định cư này cho chị Lê Thị Thanh T, sinh năm 1991, ngụ số G, đường L, phường F, thành phố M giá 480.000.000 đồng. Do chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên D1 và T lập giấy ủy quyền thể hiện bà C ủy quyền cho T bốc thăm nền tái định cư của bà C, được phòng Công chứng số 01 thuộc Sở tư pháp tỉnh Tiền Giang chứng thực. D1 giao các giấy có liên quan đến việc cấp suất nền tái định cư cho T giữ. Do chị T không biết nên không có gửi giấy ủy quyền này đến Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất thành phố M để được thông báo đi bốc thăm nền tái định cư. Sau đó, bà C nhận được thông báo và đi bốc thăm ngày 19/10/2018, thửa đất số 165, diện tích 66,90m², tờ bản đồ số 48, khu tái định cư dọc sông T. Sau khi bốc thăm được nền tái định cư, bà C khai có cùng gia đình đi tìm D1 để thỏa thuận không giao nền tái định cư, chấp nhận trả cho D1 200.000.000 đồng nhưng không gặp D1 nên bà C bán nền tái định cư này cho anh Trương Văn T4, sinh năm 1971, ngụ số B, ấp M, xã M, thành phố M giá 1.200.000.000 đồng và nếu gặp D1, bà C chấp nhận trả D1 200.000.000 đồng như thỏa thuận..”. Khi tiến hành giao nhận số tiền 480.000.000đồng thì chị T là người giao tiền, ông D1 là người nhận tiền. Xét thấy, suất nền tái định cư được nhà nước giao cho hộ bà Trần Kim C theo dự án công trình Khu dân cư dọc sông T, thành phố M (giai đoạn 1), thông qua người môi giới giới thiệu là ông N1 thì chị T lại thỏa thuận chuyển nhượng với ông Hồ Hoàng D1 (thỏa thuận miệng) để chuyển nhượng, cho nên thỏa thuận chuyển nhượng này là vô hiệu ngay từ khi ký kết. Chị T chứng minh bằng giấy ủy quyền (có công chứng) do bà C ủy quyền cho chị T thực hiện việc bốc thăm nền tái định cư. Nội dung tờ giấy ủy quyền này có nội dung “...Nay, bằng văn bản này, tôi ủy quyền cho bà Lê Thị Thanh T, sinh ngày

31/10/1991...., được quyền thay mặt tôi liên hệ với tất cả các cơ quan có thẩm quyền để nhận tiền giải tỏa, đền bù, bốc thăm nền tái định cư. Theo “Quyết định” số 9881/QĐ-UBND do UBND thành phố M, tỉnh Tiền Giang ký ngày 12/11/2015 và “Biên bản” ngày 29/10/2015; “Biên bản” ngày 26/6/2015; Trong phạm vi ủy quyền, bà Lê Thị Thanh T được ký tên trên các giấy tờ có liên quan và thực hiện tất cả các quyền và nghĩa vụ theo qui định của pháp luật về các vấn đề có liên quan đến phạm vi ủy quyền nêu trên..”. Nội dung tờ giấy ủy quyền này không thể hiện nội dung thỏa thuận chuyển nhượng suất tái định cư của bà C với chị T. Căn cứ công văn số 1225/QLDA-PC ngày 02/7/2019 của Ban Quản lý dự án và phát triển quỹ đất thuộc Ủy ban nhân dân thành phố M đã xác định “.. Quyết định số 9881/QĐ-UBND ngày 12/11/2015 không phải là cơ sở pháp lý xác định hộ đủ điều kiện được giao nền tái định cư..”. Do đó việc chị T nhận bản chính của Quyết định số 9881/QĐ-UBND ngày 12/11/2015 cũng không xác định làm căn cứ để cho rằng chị T có thỏa thuận mua suất nền tái định cư của bà C.

[4.2] Căn cứ tài liệu thu thập có trong hồ sơ thì thấy rằng, bà C là người lập văn bản thỏa thuận bán suất nền tái định cư cho ông Hồ Hoàng D1 với giá thỏa thuận là 100.000.000đồng, nếu bà không đồng ý bán cho ông D1 thì bà phải có trách nhiệm trả ông D1 số tiền 200.000.000đồng. Xét thấy, thỏa thuận này đã được công chứng chứng thực, đây là giao dịch dân sự có điều kiện, các bên giao dịch đầy đủ năng lực hành vi dân sự và phải chịu trách nhiệm đối với giao dịch của mình. Tuy nhiên, trong vụ án này thì ông Hồ Hoàng D1 không có tranh chấp với bà C. Bà C không có nhận số tiền nào từ chị T, ông N1. Nội dung giấy ủy quyền (giữa bà C và chị T) cũng không thể hiện việc thỏa thuận chuyển nhượng suất nền tái định cư của bà C cho chị T, nội dung giấy ủy quyền cũng không có căn cứ vào việc thỏa thuận giữa bà C và ông D1. Cho nên, Tòa án sơ thẩm buộc bà C, ông N1 liên đới trả chị T tổng số tiền 960.000.000đồng là không có cơ sở. Bởi lẽ, bà C không thỏa thuận với ông N1, chị T về chuyển nhượng suất nền tái định cư của bà C, đồng thời bà C không nhận tiền chuyển nhượng từ chị T. Ông N1 chỉ giữ vai trò môi giới trong việc chuyển nhượng suất nền tái định cư, ông N1 không có nhận tiền từ chị T. Do đó, kháng cáo của bà C và ông N1 không đồng ý liên đới cùng ông D1 hoàn trả số tiền 480.000.000đồng là có sở được chấp nhận.

[5] Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Như đã nhận định trên, hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng suất nền tái định cư giữa ông D1 và chị T (thỏa thuận miệng) là vô hiệu ngay từ khi xác lập. Ông D1 là người nhận số tiền 480.000.000đồng của chị T (có biên nhận) thì ông D1 phải hoàn trả cho chị T là phù hợp với điều 122,427 của Bộ luật dân sự. Do thỏa thuận giữa ông D1 và chị T là giao kết bằng lời nói, chị T không chứng minh được việc thỏa thuận khi vi phạm

thỏa thuận, nên không có cơ sở để buộc bồi thường thiệt hại theo qui định tại khoản 1 Điều 427 của Bộ luật dân sự. Chị T và ông D1 đều có lỗi trong việc thỏa thuận chuyển nhượng suất nền tái định cư. Cụ thể, ông D1 chưa có được suất tái định cư mà lại thỏa thuận (giao kết bằng miệng) chuyển nhượng cho chị T với giá 480.000.000đồng. Chị T khi nhận chuyển nhượng suất tái định cư của ông D1 trong khi ông D1 không phải là người được cấp suất tái định cư, nhưng chị T cũng không tìm hiểu rõ thông tin khi chuyển nhượng, cho nên nếu có thiệt thòi thì chị T tự gánh chịu.

[6] Từ những căn cứ như trên, xét kháng cáo của bà C và kháng cáo ông N1 là có căn cứ, kháng nghị của Viện kiểm Sát nhân dân thành phố Mỹ Tho (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Đồng Tháp) có căn cứ một phần. Hội đồng xét xử phúc thẩm, sửa bản án sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[7] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa về việc xin thay đổi một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông D1 trả cho chị T 480.000.000đồng, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà C, ông N1 phải liên đới hoàn trả số tiền 480.000.000đồng và bồi thường 480.000.000đồng là có căn cứ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[8] Xét lời đề nghị của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà C, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đơn kháng cáo của bà C là có căn cứ được chấp nhận.

[9] Về án phí: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2, khoản 3, Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự:

Căn cứ Điều 122,123,131, 427 và Điều 357 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Phan Thanh N1 và Trần Kim C. Chấp nhận việc thay đổi một phần kháng nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 128/2024/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 1- Đồng Tháp).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị Thanh T.

2.1 Tuyên bố việc thỏa thuận chuyển nhượng suất nền tái định cư giữa chị T và ông D1 (thỏa thuận miệng) là vô hiệu;

2.2 Buộc ông Hồ Hoàng D1 có nghĩa vụ trả cho chị Lê Thị Thanh T số tiền 480.000.000 đồng. Thực hiện trả tiền ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2.3 Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu ông Hồ Hoàng D1 chậm thi hành số tiền trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị T về việc đòi ông N1, Bà C liên đới cùng ông D1 phải trả 480.000.000 đồng và yêu cầu ông N1, ông D1, bà C cùng liên đới bồi thường cho chị T số tiền 480.000.000 đồng.

4. Về án phí:

- Chị Lê Thị Thanh T phải chịu 23.500.000 đồng (23.200.000 đồng + 300.000 đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 20.400.000 đồng tạm ứng án phí do chị T nộp theo biên lai số 0022767 ngày 14/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang nên phải nộp tiếp số tiền 3.100.000 đồng.

- H lại ông Phan Thanh N1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí do ông N1 nộp theo biên lai thu tiền số 0006519 ngày 08/8/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Mỹ tho, tỉnh Tiền Giang (nay Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 - Đồng Tháp).

- Ông Hồ Hoàng D1 phải chịu 23.200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo 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 yêu cầu thi hành án, có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Tuyên án công khai lúc 08 giờ 00 phút, ngày 26 tháng 9 năm 2025.

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm – TANDTC tại TP HCM
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND khu vực 1-Dồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Văn Đạt