TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 253/2023/DS-PT Ngày: 27- 04 - 2023 V/v tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng suất nền tái định cư".	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Ngọc Hải

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thanh Nhàn

Bà Lê Thị Hồng Tâm

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Tấn Đạt - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên toà: Bà Hà Ngọc Thư Trúc- Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 04 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 472/2022/TLPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2022 về việc tranh chấp *"Hợp đồng chuyển nhượng suất nền tái định cư"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 472/2022/TLPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 135/2023/QĐ-PT ngày 10/02/2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 201/2023/QĐ-PT ngày 09/3/2023 và số 333/2023/QĐ-PT ngày 04/4/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông **Võ Ngọc Minh S**, sinh năm 1982 (chết ngày 25/10/2019).

Địa chỉ: số 353, ấp Bình T, xã Tân Mỹ C, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S:

- Bà **Nguyễn Thị V**, sinh năm 1963.

Địa chỉ: số 108 Bis, đường Nguyễn Văn G, Phường B, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Huỳnh Nh, sinh năm 1988,

theo giấy quyền công chứng số 1024, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/02/2023 (có mặt).

Địa chỉ: ấp Đăng Phong T, xã Đăng Hưng P, huyện Chợ G, tỉnh Tiền Giang.

- Ông **Võ Ngọc G**, sinh năm 1963 (vắng mặt).

Địa chỉ: số 52, đường Hoàng Hoa T, Phường B, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Cháu **Võ Ngọc Gia B**, sinh năm 2003 (vắng mặt).

- Cháu **Võ Ngọc Gia H**, sinh năm 2007 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: số 353, ấp Bình T, xã Tân Mỹ C, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

1.2. Ông **Võ Ngọc Minh Th**, sinh năm 1985.

Địa chỉ: số 355, ấp Bình T, xã Tân Mỹ C, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Th: Ông **Nguyễn Văn H1**, sinh năm 1982, theo giấy ủy quyền chứng thực số 201, quyển số 01/2019-SCT/CK, ĐC ngày 03/4/2019 (có mặt).

Địa chỉ: số 377, khu phố B, Phường C, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Chị **Tô Thúy Ng**, sinh năm 1993.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Tô Văn S1**, sinh năm 1965, theo giấy quyền chứng thực số 666, quyển số 01-SCT/CK, ĐC ngày 06/6/2019 (có mặt).

Cùng địa chỉ: số 282B, ấp Mỹ T, xã Mỹ P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Ng: Luật sư **Lê Thành Đ** thuộc Văn phòng luật sư Bình N - Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ (có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà **Nguyễn Thị V,** sinh năm 1963.

Cùng địa chỉ: số 108Bis Nguyễn Anh Giác, khu phố B, Phường B, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Huỳnh Nh, sinh năm 1988, theo giấy quyền công chứng số 1024, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/02/2023 (có mặt).

Địa chỉ: ấp Đăng Phong T, xã Đăng Hưng P, huyện Chợ G, tỉnh Tiền Giang.

3.2. Bà **Nguyễn Thị Kim Nh**, sinh năm 1979 (chết năm 2010).

3.3. Bà **Trần Thị Ngọc H2**, sinh năm 1986 (vắng mặt).

3.4. Cháu **Võ Ngọc Minh Th1**, sinh năm 2007 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số 108Bis Nguyễn Văn G, khu phố B, Phường B, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3.5. Cháu **Võ Ngọc Gia B**, sinh năm 2003 (vắng mặt).

3.6. Cháu **Võ Ngọc Gia H**, sinh năm 2007 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: số 353, ấp Bình T, xã Tân Mỹ C, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3.7. Cháu **Võ Ngọc Tường V1**, sinh năm 2009 (vắng mặt).

Địa chỉ: số 355, ấp Bình T, xã Tân Mỹ C, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3.8. Ông **Tô Văn S1**, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: ấp Mỹ T, xã Mỹ P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3.9. Bà **Ngô Thị Lệ Th2**, sinh năm 1960.

Địa chỉ: số 106/1, đường Lê Thị Hồng G, Phường S, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Th2: Ông **Đoàn Văn Th3**, sinh năm 1971 (có mặt).

Địa chỉ: số 147/5, đường Đoàn Thị N, Phường N, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, theo giấy ủy quyền công chứng số 19077, quyển số 01/2019TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/10/2019.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Ngô Thị Lệ Th2:

- Luật sư Nguyễn Văn Th3 thuộc Văn phòng Luật sư Nguyễn Văn Th3 - Đoàn Luật sư tỉnh Tiền Giang (vắng mặt)

- Luật sư Phan Thị H3 - Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

4. Người kháng cáo: anh Nguyễn Văn H1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Võ Ngọc Minh Th và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị V.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Võ Ngọc Minh Th là ông Nguyễn Văn H1 và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn ông Võ Ngọc Minh S là bà Nguyễn Thị V trình bày:*

Hộ gia đình bà Nguyễn Thị V có tất cả 09 người gồm (bà Nguyễn Thị V, anh Võ Ngọc Minh S, chị Nguyễn Thị Kim Nh, cháu Võ Ngọc Gia B, Võ Ngọc Gia H, anh Võ Ngọc Minh Th, chị Trần Thị Ngọc H2, cháu Võ Ngọc Minh Th1 và Võ Ngọc Tường V1) cùng quản lý sử dụng, sinh sống trên phần đất diện tích 70,8m² tại địa chỉ số 108Bis, đường Nguyễn Anh G, khu phố B, Phường B, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Đầu năm 2015 hộ gia đình bà V được Nhà nước giải quyết bồi thường, hỗ trợ, tái định cư số tiền 501.147.760 đồng và 01 nền tái định cư thuộc khu tái định cư Kênh Xáng C tại Phường B, thành phố M, tỉnh Tiền Giang cho 09 thành viên nêu trên.

Ngày 24/4/2017 ông Tô Văn S1 và bà Nguyễn Thị V âm thầm thỏa thuận bà V bán 01 nền tái định cư nêu trên cho ông Tô Văn S1 không thông qua sự đồng ý của các thành viên hộ gia đình với giá là 230.000.000 đồng, hai bên giao nhận tiền cọc là 100.000.000 đồng.

Ngày 22/5/2017 tại Văn phòng công chứng Chợ G, tỉnh Tiền Giang thì chị Tô Thúy Ng (con gái ông Tô Văn S1) lại là người đứng ra cùng bà V xác lập hợp đồng ủy quyền số công chứng 2106 và hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng nền tái định cư số công chứng 2107, theo hợp đồng chuyển nhượng này thì giá chuyển nhượng nền tái định cư là 230.000.000 đồng, bên mua trả tiền trước 160.000.000 đồng.

Ngày 03/7/2017 cũng tại Văn phòng công chứng Chợ G chị Tô Thúy Ng cùng bà Ngô Thị Lệ Th2 xác lập hợp đồng ủy quyền số công chứng 2936 và hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng nền tái định cư chị Ng đã mua từ bà V số công chứng 2937, giá chuyển nhượng là 340.000.000 đồng, hai bên đã giao nhận tiền xong 340.000.000 đồng.

Tất cả thành viên còn lại trong hộ gia đình bà V hoàn toàn không biết sự việc nêu trên và cũng không đồng ý để cá nhân bà V đại diện chuyển nhượng nên tái định cư. Vì đây là tài sản chung của tất cả các thành viên trong hộ bà V nếu bà V chuyển nhượng thì phải có sự đồng ý thì mới được tiến hành giao dịch. Việc âm thầm xác lập hợp đồng đặt cọc, ủy quyền và thỏa thuận chuyển nhượng nền tài định cư giữa bà V với ông Tô Văn S1, chị Tô Thúy Ng, bà Ngô Thị Lệ Th2 là vi phạm pháp luật, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các thành viên trong hộ gia đình bà V.

Nay người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Võ Ngọc Minh S và nguyên đơn ông Võ Ngọc Minh Th yêu cầu tuyên bố vô hiệu hoặc hủy hợp đồng ủy quyền số công chứng 2106 và hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng nền tái định cư số công chứng 2107, cùng ngày 22/5/2017 tại Văn phòng công chứng Chợ G, hợp đồng ủy quyền số công chứng 2936 và hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng nền tái định cư số công chứng 2937, cùng ngày 03/7/2017 tại Văn phòng công chứng Chợ G. Do 04 hợp đồng nêu trên có vi phạm do nội dung hợp đồng chuyển nhượng là chuyển nhượng nền tái định cư nhưng tại thời điểm giao kết bà Nguyễn Thị V chưa được cấp nền và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nên bà V không được quyền định đoạt; thời hạn chị Ng ủy quyền cho bà Th2 vi phạm vì ủy quyền của bà V cho chị Ng chưa kết thúc; Chị Ng tự ý giao dịch với bà Th2 khi chưa được sự chấp thuận của bà V.

** Theo bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn chị Tô Thúy Ng và người đại diện theo ủy quyền là ông Tô Văn S1 đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Ngày 24/4/2017 bà Nguyễn Thị V có chuyển nhượng cho ông Tô Văn S1 01 suất nền tái định cư do bà Nguyễn Thị V được hỗ trợ, tại khu tái định cư Kênh Xáng C Phường B, giá chuyển nhượng là 230.000.000 đồng. Ông S1 đã đặt cọc trước cho bà V số tiền 100.000.000 đồng, có làm biên nhận tiền cọc, hai bên thỏa thuận khi nào lập hợp đồng công chứng thì ông S1 sẽ trả đủ cho bà V số tiền còn

lại, nếu bà V không bán nền tái định cư cho ông S1 khi nhận được nền thì phải bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận cọc, nếu ông S1 không mua nền tái định cư thì sẽ mất tiền đặt cọc.

Đến ngày 22/5/2017 ông S1 và bà V thỏa thuận lập hợp đồng công chứng về việc chuyển nhượng suất nền tái định cư của bà V cho con gái ông S1 là chị Tô Thúy Ng đứng tên, giá chuyển nhượng vẫn giữ nguyên như ông S1 và bà V đã thỏa thuận. Bà V đã nhận thêm số tiền 60.000.000 đồng do chị Ng giao, có ghi vào biên nhận tiền cọc ngày 24/4/2017 và ký hợp đồng thỏa thuận với chị Ng về việc chuyển nhượng suất nền tái định cư công chứng số 2107, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD vào cùng ngày 22/5/2017, theo hợp đồng giữa bà V và chị Ng ký kết thì bà V bán suất nền tái định cư cho chị Ng với giá 230.000.000 đồng và bà V đã nhận trước 160.000.000 đồng, số tiền còn lại 70.000.000 đồng sau khi bà V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nền tái định cư tại khu tái định cư Kênh Xáng C và bà V sang tên cho chị Ng xong thì chị Ng sẽ trả đủ cho bà V.

Cùng ngày 22/5/2017, bà V và chị Ng ký hợp đồng ủy quyền công chứng số 2106, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD, theo đó bà V ủy quyền cho chị Ng thực hiện các thủ tục hành chính như bốc thăm nhận nền tái định cư, nhận các giấy tờ của Cơ quan hành chính có thẩm quyền giao, ký tên trên tất cả các giấy tờ có liên quan để hoàn thành việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền tái định cư, nhận tiền đặt cọc đối với suất nền tái định cư và được toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt quyền sử dụng đất do bà V đứng tên.

Ngày 27/12/2017, bà V thông báo cần thêm tiền nên ông S1 giao tiếp cho bà V số tiền 25.000.000 đồng, có ghi vào biên nhận tiền cọc ngày 24/4/2017.

Hiện tại còn lại 45.000.000 đồng chị Ng chưa giao cho bà V do bà V nói bà không thể giữ nhiều tiền nên gửi lại chị Ng khi nào bà V có nhu cầu nhận tiền thì bà V sẽ lấy.

Ngày 03/7/2017 chị Ng lập hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng suất nền tái định cư nêu trên lại cho bà Ngô Thị Lệ Th2, hợp đồng công chứng số 2937, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Giá chuyển nhượng là 340.000.000 đồng, bà Th2 đã giao đủ tiền cho chị Ng. Theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng thì nếu chị Ng không thực hiện được các thủ tục để được mua nhận nền tái định cư và khi được Nhà nước cho mua nền tái định cư mà chị Ng không thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho bà Th2 theo thỏa thuận mà đơn phương hủy bỏ việc chuyển nhượng hoặc hợp đồng bị vô hiệu thì chị Ng phải trả cho bà Th2 340.000.000 đồng đã nhận và bồi thường cho bà Th2 số tiền 340.000.000 đồng.

Cùng ngày 03/7/2017, chị Ng lập hợp đồng ủy quyền cho bà Th2 được toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt, chuyển nhượng suất nền tái định cư nêu trên, hợp đồng công chứng số 2936, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD.

Hiện tại bà Th2 đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất và nộp kết quả vào Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai. Do nền tái định cư đang tranh chấp nên bà Th2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay chị Tô Thúy Ng không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Võ Ngọc Minh Th và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn Võ Ngọc Minh S. Chị Ng có yêu cầu phản tố yêu cầu bà Nguyễn Thị V phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền tái định cư tại Kênh Xáng C, Phường B, thành phố M, tỉnh Tiền Giang cho bà Ngô Thị Lệ Th2 đứng tên theo hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng suất nền tái định cư do bà Ng và bà V xác lập ngày 22/5/2017. Yêu cầu thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

** Theo các lời khai trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Lệ Th2 và người đại diện theo ủy quyền là ông Đoàn Văn Th3 trình bày:*

Do có nhu cầu về nhà ở nên ngày 03/7/2017 giữa bà Th2, bà V, chị Ng thỏa thuận lập hợp đồng chuyển nhượng suất nền tái định mà bà V chuyển nhượng cho chị Ng lại cho bà Th2 sử dụng, hợp đồng công chứng số 2937, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Giá chuyển nhượng là 340.000.000 đồng, bà Th2 đã giao đủ tiền cho chị Ng. Theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng thì nếu chị Ng không thực hiện được các thủ tục để được mua nhận nền tái định cư và khi được Nhà nước cho mua nền tái định cư mà chị Ng không thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho bà Th2 theo thỏa thuận mà đơn phương hủy bỏ việc chuyển nhượng hoặc hợp đồng bị vô hiệu thì chị Ng phải trả cho bà Th2 340.000.000 đồng đã nhận và bồi thường cho bà Th2 số tiền 340.000.000 đồng.

Cùng ngày 03/7/2017, chị Ng lập hợp đồng ủy quyền cho bà Th2 được toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt, chuyển nhượng suất nền tái định cư nêu trên, hợp đồng công chứng số 2936, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD.

Bà Th2 đã thực hiện thủ tục bốc thăm vị trí nền tái định cư, vị trí bốc được là vị trí số 03 khu A.

Giữa bà Th2, bà V, chị Ng thỏa thuận chuyển nhượng suất nên tái định cư là hoàn toàn đúng theo trình tự pháp luật.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn thì bà Th2 không đồng ý, bà Th2 có yêu cầu độc lập yêu cầu bà V tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng suất nền tái định theo thỏa thuận với chị Ng để chị Ng chuyển nhượng lại cho bà Th2.

**Theo bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V trình bày:*

Năm 2015 nhà nước giải tỏa đến bù nên gia đình bà được bồi thường số tiền khoảng 500.000.000 đồng và bố trí lại cho hộ gia đình 01 nền tái định cư. Do không có tiền xoay sở của riêng bà nên ngày 24/4/2017 bà thỏa thuận ký giấy bán cho ông Tô Văn S1 01 nền tái định cư của gia đình bà được cấp (nhưng do chị Ng

con ông S1 nhận ủy quyền của ông S1) trực tiếp thỏa thuận với số tiền 230.000.000 đồng. Nhận trước tiền cọc 100.000.000 đồng.

Sau đó ông S1 yêu cầu bà đến Văn phòng công chứng nhận thêm tiền và ký giấy tờ cho con ông S1 là chị Tô Thúy Ng để chị Ng làm giấy tờ gì đó thì bà không rõ nên bà đồng ý ký tên và nhận thêm số tiền 60.000.000 đồng. Toàn bộ sự việc bà thỏa thuận bán nền tái định cư, nhận tiền, đến Văn phòng công chứng ký giấy tờ không có thông qua ý kiến hay bàn bạc với các con cháu của bà, bà cũng đã chi xài hết số tiền này.

Nay bà mới biết được việc bà bán nền tái định cư như vậy là không đúng pháp luật (tài sản chưa hình thành mà bà đã giao dịch mua bán). Do đó bà yêu cầu được hủy hợp đồng ủy quyền và hợp đồng mua bán nền tái định cư giữa bà với ông Tô Văn S1 và chị Tô Thúy Ng. Bà đồng ý trả lại cho ông S1, bà Ng 160.000.000 đồng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 124/2022/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang, đã áp dụng:

- Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 116, 117, 118, 119, 120; 562, 563, 564 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 3, 5, 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Võ Ngọc Minh Th và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn Võ Ngọc Minh S gồm bà Nguyễn Thị V, ông Võ Văn G, cháu Võ Ngọc Gia B, cháu Võ Ngọc Gia H.

Tuyên bố: Hợp đồng ủy quyền số công chứng 2106 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD và hợp đồng thỏa thuận số công chứng 2107 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD, cùng ngày 22/5/2017 tại Văn phòng công chứng huyện Chợ G, tỉnh Tiền Giang được xác lập giữa bà Nguyễn Thị V với chị Tô Thúy Ng ; Hợp đồng ủy quyền số công chứng 2936 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD và hợp đồng thỏa thuận số công chứng 2937 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD, cùng ngày 03/7/2017 tại Văn phòng công chứng huyện Chợ G, tỉnh Tiền Giang giữa người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị V là chị Tô Thúy Ng với bà Ngô Thị Lệ Th2 có hiệu lực kể từ thời điểm ký kết.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn chị Tô Thúy Ng: Buộc bà Nguyễn Thị V phải tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng suất tái định cư cho bà Ngô Thị Lệ Th2 theo hợp đồng thỏa thuận số công chứng 2107 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 22/5/2017 tại Văn phòng công chứng huyện Chợ G, tỉnh Tiền Giang được xác lập giữa bà Nguyễn Thị V với chị Tô Thúy Ng.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô

Thị Lệ Th2: Buộc bà Nguyễn Thị V tiếp tục thực hợp đồng thỏa thuận số công chứng 2937 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD, cùng ngày 03/7/2017 tại Văn phòng công chứng huyện Chợ G, tỉnh Tiền Giang giữa người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị V là chị Tô Thúy Ng với bà Ngô Thị Lệ Th2. Thực hiện thủ tục chuyển nhượng suất tái định cư đã xác định thuộc thửa 783, tờ bản đồ số 10 diện tích 85,0m² loại đất ở đô thị (nền số 3 khu A) khu tái định cư Kênh Xáng C Phường B, thành phố M, tỉnh Tiền Giang cho bà Ngô Thị Lệ Th2 có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 785 có số đo 5,00m

- Hướng Tây giáp đường nhựa có số đo 1,65m; 3,35m

- Hướng Nam giáp thửa 784 có số đo 17.00m

- Hướng Bắc giáp thửa 782 có số đo 17,00m

(Có sơ đồ kèm theo)

Thời gian thực hiện ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bà Ngô Thị Lệ Th2 được quyền liên hệ Cơ quan Tài nguyên và Môi trường hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Võ Ngọc Minh Th; Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Võ Ngọc Minh S gồm bà Nguyễn Thị V, ông Võ Ngọc G, cháu Võ Ngọc Gia B và Võ Ngọc Gia H liên đới chịu số tiền 900.000 (Chín trăm nghìn) đồng. Ông Võ Ngọc Minh S, ông Võ Ngọc Minh Th đã nộp số tiền 300.000(Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0014177 ngày 24/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Nên nguyên đơn ông Võ Ngọc Minh Th; Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Võ Ngọc Minh S gồm bà Nguyễn Thị V, ông Võ Ngọc G, cháu Võ Ngọc Gia B và Võ Ngọc Gia H phải liên đới nộp tiếp số tiền 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng.

- Hoàn lại cho bị đơn chị Tô Thúy Ng số tiền 300.000(Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí. Theo biên lai thu số 0000445 ngày 20/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Hoàn lại cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Lệ Th2 số tiền 300.000(Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí. Theo biên lai thu số 0001963 ngày 14/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

* Ngày 19 tháng 9 năm 2022 Tòa án nhân dân thành phố M nhận được đơn kháng cáo đề ngày 13/9/2022 của anh Nguyễn Văn H1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Võ Ngọc Minh Th kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của

nguyên đơn.

* Ngày 30 tháng 9 năm 2022 Tòa án nhân dân thành phố M nhận được đơn kháng cáo đề ngày 18/9/2022 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Ngày 28 tháng 9 năm 2022, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang kháng nghị đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện do được ủy quyền của ông Võ Ngọc Minh Th là ông Nguyễn Văn H1 đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy án sơ thẩm.

- Đại diện của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị V là bà Nguyễn Thị Huỳnh Nh đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Tô Thúy Ng và ông Tô Văn S1 là Luật sư Lê Thành Đ trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của phía nguyên đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện do được ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Lệ Th2 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Th2 là Luật sư Nguyễn Văn Th3 và Luật sư Phan Thị H3 đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo phía nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu quan điểm:

+ Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy bản án sơ thẩm số 124/2022/DS-ST của Tòa án nhân dân thành M để Tòa án nhân dân thành phố Mỹ xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Đây là quan hệ tranh chấp về "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền mua suất nền tái định cư*", quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự . Vì vậy, Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Xét đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị V và ông Võ Ngọc Minh Th là đúng theo quy định tại điều 270 Bộ luật Tố tụng dân sự. Thời hạn kháng cáo đúng theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố M là đúng quy định tại Điều 278 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Thời hạn kháng nghị đúng quy định Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.4] Xét người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn G, bà Trần Thị Ngọc H2, cháu Võ Ngọc Gia B, cháu Võ Ngọc Minh Th1, cháu Võ Ngọc Gia H, cháu Võ Ngọc Tường V1 đã được triệu tập lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt ông G, bà H2, cháu B, cháu Th1, cháu H, cháu V1.

[2] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố M Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Tòa án nhân dân thành phố M đã có công văn số 446/TATP ngày 15 tháng 9 năm 2020 (bút lục 192) đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố M cung cấp thông tin về việc Quyết định số 795/QĐ- UBND ngày 20/01/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố M phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để xây dựng Khu tái định cư Kênh Xáng C, địa chỉ Phường B, thành phố M, tỉnh Tiền Giang có bao gồm hai thành viên là Trần Thị Ngọc H2 và Nguyễn Thị Kim Nh hay không. Tại thời điểm xét xử sơ thẩm Ủy ban nhân dân thành phố M chưa trả lời công văn trên của Tòa án nhân dân thành phố M nhưng Hội đồng xét xử sơ thẩm lại xác định chị H2 và chị Nh không có tên trong hộ bà V là chưa có căn cứ chính xác.

[2.2] Tại biên bản kiểm kê đất, nhà, vật kiến trúc và cây trái, hoa màu bị ảnh hưởng bởi công trình LIA 13B, Phường B, thành phố M (bút lục số 22- 24) thể hiện hộ nhân khẩu bà Nguyễn Thị V có 09 người gồm: Nguyễn Thị V, sinh năm 1963; Võ Ngọc Minh S, sinh năm 1982; Võ Ngọc Minh Th, sinh năm 1985; Võ Ngọc Gia B, sinh năm 2003; Nguyễn Thị Kim Nh sinh năm 1979; Võ Ngọc Gia H, sinh năm 2007; Trần Thị Ngọc H2, sinh năm 1986; Võ Ngọc Minh Th1, sinh năm 2007. Trong đó, thành viên trong hộ Nguyễn Thị Kim Nh đã chết (bút lục 86) nếu như Ủy ban nhân dân thành phố M xác định bà Nguyễn Thị Kim Nh có tên trong hộ tại thời điểm được quyền mua lô nền tái định thì cấp sơ thẩm phải xác minh làm rõ hàng thừa thứ nhất của bà Nhung để đưa vào tham gia tố tụng. Nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ là thiếu sót ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nh.

[2.3] Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ đầy đủ: Tại đơn yêu cầu thu thập chứng cứ , tài liệu của ông Nguyễn Văn H1 là đại diện ủy quyền của nguyên đơn (Bút lục 135) yêu cầu Tòa án thu thập hồ sơ giải quyết bồi thường hỗ trợ tái định cư và bốc thăm xác định nền tái định cư tại Ban Quản lý dự án nâng cấp đô thị vùng đồng bằng sông Cửu Long – Tiểu dự án M, tỉnh Tiền Giang tuy

nhiên Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập để xác định rõ việc quyền mua lô nền tái định cư là của hộ bà V hay của bà V để làm rõ các tình tiết của vụ án.

[2.4] Về nội dung giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc quyền mua lô nền tái định cư là của cá nhân bà V hay của hộ bà V nhưng đã xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của phía bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa có chứng cứ vững chắc. Do đó, cấp sơ thẩm cần thu thập thêm chứng cứ để làm rõ vấn đề nêu trên. Trong trường hợp có căn cứ quyền mua lô nền của hộ bà V thì cần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền mua lô nền tái định cư giữa bà V với bà Ng và bà Ng với bà Th2 là vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.5] Từ những nhận định nêu trên Hội đồng xét xử xét thấy cần phải hủy bản án sơ thẩm để Tòa án nhân dân thành phố M xét xử lại.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Do hủy bản án sơ thẩm nên bà Nguyễn Thị V và ông Võ Ngọc Minh Th không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

- Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 124/2022/DS-ST ngày 13/09/2022 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang

Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố M giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí:

Ông Võ Ngọc Minh Th và bà Nguyễn Thị V không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn lại cho Nguyễn Văn H1 là đại diện do được ủy quyền của ông Võ Ngọc Minh Th số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0022713 ngày 07 tháng 10 năm 2023 của Chi cục thi hành án thành phố M. Hoàn lại cho Nguyễn Thị V số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0022712 ngày 07 tháng 10 năm 2023 của Chi cục thi hành án thành phố M.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thành phố M;
- Chi cục THADS thành phố M;
- Các đương sự;
- Công bố bản án trên cổng TTĐT;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;

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

Võ Ngọc Hải