TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN CÁI RĂNG** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 138/2024/DS-ST
Ngày: 11-9-2024
V/v tranh chấp: "Hợp đồng uỷ quyền; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi tài sản".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN CÁI RĂNG, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thuỳ Trang.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Bùi Thanh Trí

Bà Lê Thị Tuyết Mai

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Văn Khải- Thư ký Toà án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Cái Răng tham gia phiên tòa: Ông Lê Văn Quốc - Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 9 năm 2024, tại Toà án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 105/2023/TLST-DS ngày 26 tháng 4 năm 2023 về tranh chấp "Hợp đồng uỷ quyền; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 240/2024/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 7 năm 2024 và Thông báo xét xử sơ thẩm số 385/TBXX-ST ngày 16/8/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Đinh Văn L**, sinh năm: 1982 và bà **Dương Thị Trúc L1**, sinh năm: 1981. Cùng địa chỉ: Số C khu vực P, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ. Đại diện ủy quyền: Ông **Hứa Tấn T**, sinh năm 2000. Địa chỉ: tổ F, ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư **Nguyễn Văn Đ** – Công ty L3 – Đoàn Luật sư thành phố C. Có mặt.

Bị đơn:

1. Ông **Lâm Văn H**; sinh năm: 1961. Địa chỉ: A khu vực T, phường P, quận C. Đại diện ủy quyền: ông Phạm Khắc P; sinh năm: 1971; ông Lê Thanh

N; sinh năm: 1998. Địa chỉ: 1 đường L, Khu V, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Lâm Văn H: Luật sư **Nguyễn Kỳ V**- Văn phòng L4- Đoàn Luật sư thành phố C. Có mặt.

2. Ông **Bùi Kiến T1**; sinh năm: 1975. Địa chỉ: Số I đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Trần Thị Cẩm T2**; sinh năm: 1981. Địa chỉ: 9 đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt.

2. **Văn phòng C**. Địa chỉ: T Tây Nguyên P đường V, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ. *Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.*

3. **Công ty Cổ phần P1**. Địa chỉ: C đường H, Khu dân cư H, phường H, quận C. *Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 22/7/2022; đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 13/10/2022 và ngày 16/11/2022 của nguyên đơn là ông Đinh Văn L và bà Dương Thị Trúc L1 và quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên toà, đại diện nguyên đơn cho rằng:

Ông Đinh Văn L và bà Dương Thị Trúc L1 là bạn của ông Lâm Văn H. Khoảng thời gian từ năm 2015 – 2020, vợ chồng ông L, bà L1 đi làm ăn ở huyện V, tỉnh Sóc Trăng nhưng có biết được thông tin nhà và đất của ông, bà tại thửa đất số 2127, tờ bản đồ số 05, diện tích 95,2m^2, tọa lạc tại khu vực P, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00408, do Ủy ban nhân dân quận C cấp ngày 18/01/2006 cho ông Đinh Văn L đứng tên bị quy hoạch nên ngày 25/5/2016, vợ chồng ông L cùng ký hợp đồng ủy quyền cho ông Lâm Văn H mục đích để ông H thay mặt vợ chồng ông làm thủ tục khi cần thiết. Hợp đồng ủy quyền được công chứng tại Văn phòng C, nội dung như sau: thay mặt bên uỷ quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, cầm cố đối với quyền sử dụng đất; trường hợp Nhà nước thực hiện giải tỏa, bồi hoàn theo quy hoạch với thửa đất nêu trên thì ông H được nhận tiền bồi thường đất, vật kiến trúc, hoa màu, chính sách hỗ trợ và đồng thời nhận nền tái định cư.

Các bên thoả thuận miệng chi phí thực hiện ủy quyền là **3.000.000đ** (Ba triệu đồng)/tháng.

Sau khi ký kết hợp đồng ủy quyền, ông L đã giao các giấy tờ liên quan đến thửa đất số 2127 cho ông H rồi tiếp tục đi V, tỉnh Sóc Trăng làm ăn.

Giữa ông L với ông H chỉ có ký hợp đồng ủy quyền, không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không có nhận đồng nào của ông H.

Đến khoảng năm 2016, thửa đất trên bị thu hồi. Theo ông L được biết về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất thì ông được nhận số tiền bồi thường là: **246.818.372đ** (Hai trăm bốn mươi sáu triệu tám trăm mười tám nghìn ba trăm bảy mươi hai đồng) và một nền tái định cư.

Đến khoảng năm 2020, nguyên đơn trở về địa phương thì biết nhà và đất của ông bị thu hồi từ năm 2016, ông H đã thay mặt ông L nhận số tiền bồi thường là: 246.818.372đ và nhận văn bản có liên quan đến việc nhận nền tái định cư. Ông L đã nhiều lần liên hệ ông H trả lại số tiền bồi thường đã nhận và chứng từ nhận nền tái định cư nhưng ông H không đồng ý trả.u Do đó, ông H đã vi phạm nghĩa vụ của bên được ủy quyền theo Điều 4 của Hợp đồng uỷ quyền là "*thực hiện công việc theo ủy quyền và báo cho bên A về tiến độ và kết quả thực hiện*".

Tính đến nay, chi phí ủy quyền nguyên đơn phải trả cho ông H sau 74 tháng nhận ủy quyền là: **3.000.000đ** x 74 tháng = **222.000.000**đ (Hai trăm hai mươi hai triệu đồng).

Sau khi nguyên đơn nộp đơn khởi kiện tại Toà án thì biết được nền tái định cư của nguyên đơn được cấp toạ lạc tại số A Khu tái định cư T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ đã được chuyển nhượng cho ông Bùi Kiến T1. Nguyên đơn không biết ông Bùi Kiến T1 và cũng không có ký văn bản giao dịch nào liên quan đến nền tái định cư này cho ông Bùi Kiến T1.

Nay nguyên đơn yêu cầu:

1. Hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 25/5/2016, giữa ông Đinh Văn L, bà Dương Thị Trúc L1 với ông Lâm Văn H, công chứng số 957 tại Văn phòng C.

2. Sau khi đã khấu trừ số tiền bồi thường ông Lâm Văn H nhận với chi phí uỷ quyền thì ông Lâm Văn H phải trả cho ông L, bà L1 số tiền **24.818.327đ** (Hai mươi bốn triệu tám trăm mười tám ngàn ba trăm hai mươi bảy đồng).

3. Tuyên vô hiệu Hợp đồng uỷ quyền số 1460 ngày 11/10/2021 tại Văn phòng C giữa ông Đinh Văn L, bà Dương Thị Trúc L1 với ông Bùi Kiến T1.

4. Buộc ông Bùi Kiến T1 giao trả cho nguyên đơn quyền sử dụng đất nền số 18B12, Khu tái định cư T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ.

Theo đơn khởi kiện phản tố ngày 10/8/2023 của bị đơn là ông Bùi Kiến T1 và quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên toà sơ thẩm, bị đơn ông Bùi Kiến T1 cho rằng:

Năm 2016, ông Lâm Văn H có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 95m^2, thửa 2127 của ông Đinh Văn L. Do phần đất này nằm trong quy hoạch giải tỏa, sẽ được bồi thường nên giữa ông H với ông L ký Hợp đồng ủy quyền cho ông H được nhận tiền bồi thường và nền tái định cư đối với phần đất được bồi thường.

Sau đó, ông Lâm Văn H chuyển nhượng nền tái định cư số 18B12, khu tái định cư T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ cho ông với giá **130.000.000đ** (Một trăm ba mươi triệu đồng). Ông H và ông có ký Văn bản thỏa thuận ngày 18/5/2017 tại Văn phòng C, ông đã trả đủ tiền cho ông H. Ông H hứa sẽ tìm chủ gốc là ông L, bà L1 ký hợp đồng với ông.

Do vào thời điểm năm 2017, ông H chỉ liên hệ được với ông Đinh Văn L, chưa liên hệ được với vợ ông L. Đến năm 2021, ông H biết được vợ ông L đã về địa phương nên ông H hẹn vợ chồng L đến Văn phòng C ký hợp đồng ủy quyền lô nền tái định cư cho ông để hoàn tất thủ tục đối với lô nền ông đã nhận chuyển nhượng.

Ngày 11/10/2021, vợ chồng ông L, bà L1 đến phòng công chứng ký Hợp đồng ủy quyền số 1460 cho ông toàn quyền đối với nền tái định cư được cấp theo Quyết định về việc phê duyệt chính sách tái định cư dự án xây dựng Khu Công nghiệp H, phường T, quận C ngày 08/7/2016.

Hiện tại ông mới bốc thăm nhận nền ngoài thực địa đối với L2 nền tái định cư 18B12, diện tích 90m^2, đường B, Khu tái định cư T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ vào ngày 11/10/2021, đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4 trên đất nhưng chưa nộp tiền sử dụng đất và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông yêu cầu công nhận Hợp đồng uỷ quyền số công chứng 1460 ngày 11/10/2021 giữa ông với vợ chồng ông Đinh Văn L, bà Dương Thị Trúc L1 và công nhận Lô nền tái định cư 18B12, diện tích 90m^2, đường B, Khu tái định cư T, phường T, quận C thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, đại diện bị đơn của ông Lâm Văn H cho rằng:

Nhà và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 2127 do ông Đinh Văn L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc quy hoạch nên vợ chồng ông L thoả thuận chuyển nhượng lại cho ông Lâm Văn H với số tiền là: **274.000.000đ** (Trong đó: giá trị bồi thường tiền đất, nhà, vật kiến trúc, chính sách hỗ trợ là: 229.379.000 đồng; giá trị 01 suất nền tái định cư 45.000.000 đồng). Việc giao dịch này không phải là chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà đây là giao dịch về quyền tài sản đối với phần tiền bồi thường và quyền đối với nền tái định cư của ông L.

Ông H đã trả đủ tiền cho ông L, bà L1. Hai bên đã ký Hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất giấy tay ngày 25/5/2016. Đồng thời, trong ngày 25/5/2016, ông L, bà L1 đã ký kết Hợp đồng ủy quyền cho ông Lâm Văn H tại Văn phòng C để ông H có toàn quyền quyết định trong việc nhận tiền bồi thường, nhận 01 suất nền tái định cư. Vợ chồng ông L đã giao toàn bộ các giấy tờ có liên quan kể cả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông H quản lý.

Sau đó, ông H đã chuyển nhượng nền tái định cư cho ông Bùi Kiến T1. Ông T1 đã giao đủ tiền cho ông H. Bên cạnh đó, năm 2021, ông H đã liên hệ với vợ chồng ông L, bà L1 đến Văn phòng C ký Hợp đồng uỷ quyền cho ông Bùi Kiến T1.

Vì vậy, ông H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C cho rằng:

Ngày 25/5/2016, ông Đinh Văn L, bà Dương Thị Trúc L1 với ông Lâm Văn H có giao kết Hợp đồng uỷ quyền số 957, quyển số 05/2016/TP/CC/HĐGD tại Văn phòng C. Các bên đã xuất trình đầy đủ các giấy tờ cần thiết và có đủ năng lực hành vi dân sự. Vợ chồng ông L, bà L1 cho biết đã bán thửa đất số 2127 cho ông H; tuy nhiên, do khu vực này đang có dự kiến quy hoạch nên hai bên yêu cầu công chứng cho ký hợp đồng uỷ quyền để ông H được toàn quyền định đoạt quyền sử dụng đất, số tiền bồi thường và cả nền tái định cư. Các bên tham gia giao dịch đã được giải thích, hiểu rõ và đã ký vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên; đồng thời, ông H đã giao số tiền mua đất cho vợ chồng ông L, bà L1 tại Văn phòng C; ông L, bà L1 đã nhận tiền và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các biên bản về quy hoạch cho ông H. Do đó, việc giao kết và công chứng hợp đồng đúng quy định của pháp luật về công chứng, hợp đồng có hiệu lực và hai bên bắt buộc phải thực hiện hợp đồng.

Sau đó, ngày 18/5/2017, ông Lâm Văn H đã thoả thuận chuyển nhượng nền tái định cư cho ông Bùi Kiến T1.

Ngày 11/10/2021, vợ chồng ông L, bà L1 đến Văn phòng C để uỷ quyền cho ông Bùi Kiến T1 theo Hợp đồng uỷ quyền số 1460, quyển số 10/2021/TP/CC-SCC/HĐGD.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cho rằng:

Bị đơn là ông H không chứng minh được có việc giao nhận tiền của Hợp đồng mua bán ngày 25/5/2016 do trong hợp đồng ghi dẫn chiếu việc giao nhận tiền khi công chứng hợp đồng uỷ quyền. Tuy nhiên, trong hợp đồng uỷ quyền công chứng thì không thể hiện nội dung nào liên quan đến việc giao nhận tiền. Đối với việc nguyên đơn cung cấp biên nhận ông Đinh Văn T3 có nhận tiền của ông H nhưng trong biên nhận không thể hiện ông T3 có căn cước, địa chỉ ở đâu nên không chứng minh được nhân thân ông T3 là anh của ông H.

Do đó, việc nguyên đơn với bị đơn ký hợp đồng uỷ quyền có công chứng cũng thể hiện có thể trước đó nguyên đơn và ông H không thoả thuận được việc mua bán nên mới tiến tới lập hợp đồng uỷ quyền. Tuy nhiên, ông H thực hiện công việc uỷ quyền nhưng không báo kết quả cho nguyên đơn nên vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng uỷ quyền.

Đối với việc nguyên đơn có chữ ký trong hợp đồng uỷ quyền với ông T1, nếu có cũng thể hiện việc kế thừa uỷ quyền, không thể hiện việc mua bán của nguyên đơn.

Đối với lời khai của công chứng viên thì thể hiện công chứng viên biết rõ quyền sử dụng đất bị quy hoạch, không được công chứng giao dịch chuyển nhượng nhưng vẫn thực hiện công chứng là trái quy định pháp luật nên lời khai của công chứng viên là trái pháp luật, để nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Ngoài ra, luật sư của nguyên đơn còn dẫn chiếu bản án của Toà án quận N và bản án của Toà án nhân dân thành phố Cần Thơ tuyên xử không chấp nhận những giao dịch mua bán nền tái định cư (mua bán lúa non) đối với những đối tượng không được hưởng chế độ nền tái định cư nhằm trục lợi.

Do nguyên đơn không hiểu pháp luật và cần tiền nên mới thực hiện giao dịch; sau khi được cấp nền thì nguyên đơn có thoả thuận với ông T1 đưa thêm một số tiền nhưng ông T1 không đồng ý.

Bên cạnh đó, bị đơn và công chứng viên đều thừa nhận biết được quyền sử dụng đất của nguyên đơn bị quy hoạch không thể thực hiện được giao dịch chuyển nhượng nhưng vẫn thực hiện nên đây là giao dịch giả tạo, vô hiệu nên các bên phải trả lại cho nhau những đã nhận. Còn đối với nền tái định cư thì ông L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không được phép giao dịch chuyển nhượng, các giao dịch chuyển nhượng nếu có giữa các bên cũng bị vô hiệu do vi phạm điều kiện chuyển nhượng.

Do ông H không chứng minh được đã đưa số tiền 274.000.000đ cho nguyên đơn và ông H không có đơn khởi kiện yêu cầu đòi nguyên đơn phải trả số tiền này nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, huỷ hợp đồng uỷ quyền, trừ chi phí ủy quyền nguyên đơn phải trả cho ông H sau 74 tháng nhận ủy quyền là: **3.000.000đ** x 74 tháng = **222.000.000**đ so với số tiền ông H đã nhận: tiền bồi thường nhà đất của nguyên đơn **246.818.372đ** + **60.000.000đ** tiền hỗ trợ tạm cư của nguyên đơn thì ông H phải thối lại cho nguyên đơn số tiền còn lại.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn ông H cho rằng:

Phía nguyên đơn không có đơn khởi kiện bổ sung về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chỉ yêu cầu huỷ hợp đồng uỷ quyền ngày 25/5/2016 giữa nguyên đơn với ông H do nguyên đơn cho rằng ông H vi phạm nghĩa vụ thông báo kết quả công việc uỷ quyền cho nguyên đơn. Căn cứ hợp đồng uỷ quyền không thể hiện có nội dung vi phạm nghĩa vụ thông báo thì được quyền đơn phương huỷ hợp đồng uỷ quyền. Hơn nữa, ông H có thông báo cho nguyên đơn nên nguyên đơn mới ký hợp đồng uỷ quyền với ông T1. Do đó, căn cứ Điều 423 Bộ luật Dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với việc nguyên đơn cho rằng có thuê ông H thực hiện công việc uỷ quyền giá **3.000.000đ**/tháng nhưng không chứng minh được có hợp đồng thuê, giá thuê nên việc nguyên đơn yêu cầu ông H phải trả số tiền chênh lệch là không có cơ sở, đề nghị không chấp nhận.

Ngoài ra, giữa nguyên đơn với ông H không phải giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà là giao dịch mua phần tiền bồi thường và suất tái định cư ông L vì đất của nguyên đơn bị quy hoạch, không được phép giao dịch chuyển nhượng. Cụ thể, vào thời điểm tháng 5/2015, nhà và đất nguyên đơn đã được kiểm đếm, có giá bồi thường và nguyên đơn được một suất tái định cư nên nguyên đơn và ông H thoả thuận ông H mua quyền tài sản đối với phần tiền bồi thường của nguyên đơn và suất nền tái định cư của ông L được nhận.

Do đó, bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là phù hợp quy định pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án:

Khi ông H và nguyên đơn giao dịch, ký Hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất ngày 25/5/2016 thì nhà và đất của nguyên đơn thuộc quy hoạch nên các bên không được phép giao dịch chuyển nhượng. Việc này nguyên đơn và ông H đều biết nên mới ký "Hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất" ngày 25/5/2016 và công chứng hợp đồng uỷ quyền để ông H được nhận tiền bồi thường và nền tái định cư nên giao dịch giữa các bên là vi phạm điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu.

Hiện nay, quyền sử dụng đất nền tái định cư này vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên giao dịch nhận chuyển nhượng của ông T1 cũng bị vô hiệu. Do nguyên đơn và ông T1 đều có lỗi nên mỗi bên chịu một nữa thiệt hại nếu có.

Do nguyên đơn đã nhận số tiền chuyển nhượng của ông H **274.000.000đ,** tính đến nay nguyên đơn cũng đã được hưởng lợi tức nhiều hơn lợi tức tổng số tiền ông H đã nhận tiền bồi thường, hỗ trợ; tiền chuyển nhượng nền tái định cư **130.000.000đ** cho ông T1. Ngoài ra, việc nguyên đơn cho rằng hợp đồng uỷ quyền có thù lao là không có cơ sở.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố giao dịch chuyển nhượng giữa các bên là vô hiệu, huỷ hợp đồng uỷ quyền; buộc ông T1 di dời, giao trả lại quyền sử dụng đất nền tái định cư cho nguyên đơn; nguyên đơn phải bồi thường giá trị nhà căn nhà cho ông T1, nguyên đơn được sở hữu căn nhà trên đất; nguyên đơn phải trả cho ông

T4 số tiền ông T1 nhận chuyển nhượng 130.000.000đ và bồi thường 50% giá trị thiệt hại về quyền sử dụng đất cho ông T1. Về thiệt hại giá trị quyền sử dụng đất được xác định trên giá thị trường hiện nay, trừ đi số tiền phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của nhà nước và trừ lại số tiền ông T1 đã trả khi nhận chuyển nhượng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét mối quan hệ pháp luật: đây là vụ kiện tranh chấp "Hợp đồng uỷ quyền; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi tài sản" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo khoản 2, 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] **Xét nguyên đơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; thấy rằng:**

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án ban đầu, đại diện nguyên đơn cho rằng vợ chồng ông L, bà L1 không có ký Văn bản giao dịch mua bán nào với ông Lâm Văn H liên quan đến quyền sử dụng đất thửa 2127 và vợ chồng nguyên đơn cũng không có ký văn bản nào với ông Bùi Kiến T1 liên quan đến nền tái định cư Khu tái định cư T, phường T, quận C.

Do đó, bị đơn là ông Lâm Văn H và ông Bùi Kiến T1 đã yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của bà L1, ông L trong các hợp đồng đã ký.

Theo Kết luận giám định số 128/KL-KTHS-TL ngày 10/10/2023 của Phòng K Công an thành phố C kết luận: đúng chữ ký, chữ viết của ông Đinh Văn L và bà Dương Thị Trúc L1.

Tuy nhiên, tại phiên toà sơ thẩm ngày 23/4/2024, đại diện nguyên đơn thừa nhận kết quả giám định chữ ký, chữ viết của của ông Đinh Văn L và bà Dương Thị Trúc L1 trong Hợp đồng ủy quyền ngày 11/10/2021, số công chứng 1460, quyển số 10 tại Văn phòng C, giữa ông Đinh Văn L, bà Dương Thị Trúc L1 cho ông Bùi Kiến T1 và Hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất ngày 25/5/2016 giữa ông Đinh Văn L, bà Dương Thị Trúc L1 với ông Lâm Văn H là đúng, không có khiếu nại về kết quả giám định nhưng cho rằng thời điểm ông L, bà L1 ký Hợp đồng uỷ quyền cho ông Lâm Văn H thì Văn phòng C đưa rất nhiều văn bản cho ông L, bà L1 ký khống. Hội đồng xét xử thấy rằng:

Văn phòng C cho rằng đã thực hiện việc công chứng các hợp đồng theo đúng thủ tục công chứng, ông L, bà L1 có mặt tại Văn phòng Công chứng, đã được giải thích quyền và nghĩa vụ và đã ký vào Hợp đồng uỷ quyền số 957, quyển số 05/2016/TP/CC/HĐGD ngày 25/5/2016 với ông Lâm Văn H nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 2127 cho ông H và các bên biết rõ khu vực này đang có dự kiến quy hoạch nên hai bên yêu cầu công chứng cho ký hợp đồng uỷ quyền để ông H được toàn quyền định đoạt quyền sử dụng đất, số tiền bồi thường và cả nền tái định cư. Ông H đã giao đủ tiền chuyển

nhượng cho vợ chồng ông L, bà L1 tại Văn phòng Công chứng và nguyên đơn đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cùng các biên bản về quy hoạch cho ông H. Sau đó, ông H chuyển nhượng nền tái định cư cho ông Bùi Kiến T1. Ngày 11/10/2021, vợ chồng ông L, bà L1 đến Văn phòng C để uỷ quyền cho ông Bùi Kiến T1 theo Hợp đồng uỷ quyền số 1460, quyển số 10/2021/TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngoài ra, việc công chứng giữa các bên liên quan đến nền tái định cư được công chứng giữa vợ chồng ông L, bà L1 với ông H vào ngày 25/5/2016, đến ngày 11/10/2021, Văn phòng C mới thực hiện công chứng Hợp đồng uỷ quyền số 1460 cho ông Bùi Kiến T1, là khoảng cách thời gian sau hơn 05 năm.

Phía nguyên đơn nhiều lần nại ra nhiều nguyên nhân nhằm mục đích cho rằng không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 2127 cho ông H, chỉ có thực hiện việc uỷ quyền cho ông H nhưng phía nguyên đơn không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của phía nguyên đơn là khách quan, đúng sự thật.

Quá trình Toà án thu thập chứng cứ, qua kết quả trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của vợ chồng ông L, bà L1 và đối chiếu với các tài liệu chứng cứ các bên cung cấp, mốc thời gian giao dịch giữa các bên; có đủ cơ sở để xác định ngày 25/5/2016, vợ chồng ông L, bà L1 có chuyển nhượng cho ông Lâm Văn H nhà và quyền sử dụng đất thửa 2127, diện tích 95,2m^2 toạ lạc tại khu vực P, phường T, quận C; với giá 274.000.000đ; trong đó, có ghi rõ: đất này có trong quy hoạch nên bán cho bên mua toàn bộ quyền sử dụng đất bao gồm cả số tiền được bồi hoàn và sở hữu cả nền tái định cư được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*Bút lục số 58*). Ông H đã thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng nên vợ chồng ông L, bà L1 mới giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cùng các biên bản về quy hoạch cho ông H nên ông H mới thực hiện nhận tiền bồi thường tại cơ quan có thẩm quyền và giao dịch chuyển nhượng nền tái định cư với ông Bùi Kiến T1. Hơn nữa, cũng chính vợ chồng ông L, bà L1 biết và đồng thuận việc này nên mới ký tên vào Hợp đồng uỷ quyền số 1460, quyển số 10/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/10/2021 với ông Bùi Kiến T1 tại Văn phòng C. Do đó, lời trình bày của nguyên đơn là không có cơ sở, không đúng sự thật khách quan.

[2.2] **Xét giao dịch chuyển nhượng ngày 25/5/2016, thửa 2127, diện tích 95,2m^2 toạ lạc tại khu vực P, phường T, quận C giữa nguyên đơn với ông Lâm Văn H: thấy rằng**:

Thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc quy hoạch bị ảnh hưởng bởi dự án xây dựng Khu công nghiệp H (Cụm A) tại phường T, quận C nên các bên không được phép giao dịch chuyển nhượng. Việc này nguyên đơn và ông H đều biết nên mới ký "Hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất" ngày 25/5/2016 (Bút lục số 58) và công chứng hợp đồng uỷ quyền để ông H được nhận tiền bồi thường và nền tái định cư.

Do đó, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/5/2016 giữa ông Đinh Văn L, bà Dương Thị Trúc L1 với ông Lâm Văn H về việc chuyển nhượng thửa 2127, diện tích 95,2m^2, loại đất Lua thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00408 ngày 18/01/2006 do ông Đinh Văn L đứng tên, là vô hiệu về nội dung.

Do ông Đinh Văn L là người có nhà, đất bị thu hồi mới thuộc trường hợp xét mua nền tái định cư nên ông L mới là người đủ điều kiện được mua nền tái định cư và khi ông L thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tiền sử dụng đất nền tái định cư thì ông L mới là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ theo Công văn số 622/BQLDAPTQĐ ngày 22/8/2023 của Ban Q đất quận C và hồ sơ liên quan đến thu hồi thì ông L có nhà, vật kiến trúc và quyền sử dụng đất thuộc thửa 2127, bị ảnh hưởng dự án Khu công nghiệp H, phường T, quận C được phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tại Quyết định số **2408/QĐ-UBND ngày 08/7/2016** với tổng số tiền là **246.818.372đ** và được xét mua một nền tái định cư **60m^2** theo **Quyết định số 2409/QĐ-UBND ngày 08/7/2016** của Ủy ban nhân dân quận C, thành phố Cần Thơ.

Như vậy, tại thời điểm nguyên đơn và ông H giao dịch chuyển nhượng ngày 25/5/2016 thì các bên chỉ căn cứ vào Biên bản đo đạc, kiểm đếm nhà, đất số 33/BB-HĐBT ngày 26/6/2015 và Dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của ông L được xét mua suất tái định cư diện tích 60m^2. Ông L chưa có quyết định phê duyệt chính sách tái định cư và chưa có vị trí cụ thể.

Sau đó, ông L được phê duyệt suất mua nền tái định cư diện tích 90m^2, đã bốc thăm ngoài thực địa Lô nền tái định cư 18B12, diện tích 90m^2, đường B, Khu tái định cư T, phường T, quận C vào ngày 11/10/2021, do ông T1 là người được vợ chồng ông L, bà L1 uỷ quyền theo Hợp đồng uỷ quyền số 1460 ngày 11/10/2021 bốc thăm, ký nhận nền. Ông L là người phải nộp tiền sử dụng đất theo Quyết định số 1129/QĐ-UBND ngày 09/5/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố C, với giá 7.200.000đ/m^2 x 90m^2 để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay, ông L chưa nộp tiền sử dụng đất nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do đó, việc giao dịch quyền mua nền tái định cư giữa ông L với ông H là không hợp pháp và các giao dịch liên quan đến nền tái định cư khi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là giao dịch vô hiệu nên giao dịch chuyển nhượng nền tái định cư giữa ông H với ông T1 theo Văn bản thỏa thuận ngày 18/5/2017 cũng bị vô hiệu.

Do giao dịch vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bồi thường thiệt hại nếu có. Vì vậy, một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc huỷ Hợp đồng ủy quyền ngày 25/5/2016, giữa ông Đinh Văn L, bà Dương Thị Trúc L1 với ông Lâm Văn H, số công chứng 957 tại Văn phòng C; tuyên vô hiệu Hợp đồng uỷ quyền số 1460 ngày 11/10/2021 tại Văn phòng C giữa ông Đinh Văn L, bà Dương Thị Trúc L1 với ông Bùi Kiến T1 và

buộc ông Bùi Kiến T1 giao trả cho nguyên đơn quyền sử dụng đất nền số 18B12, Khu tái định cư T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Do đó, yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Bùi Kiến T1 về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng uỷ quyền số công chứng 1460 ngày 11/10/2021 giữa ông với vợ chồng ông Đinh Văn L, bà Dương Thị Trúc L1 và yêu cầu công nhận Lô nền tái định cư 18B12, diện tích 90m^2, đường B, Khu tái định cư T, phường T, quận C thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Bùi Kiến T1 là không có cơ sở, không được chấp nhận, cần buộc ông Bùi Kiến T1 phải giao trả lại quyền sử dụng đất Lô nền tái định cư 18B12 cho ông Đinh Văn L và bà Dương Thị Trúc L1.

[3] **Xét về yếu tố lỗi; thấy rằng**:

[3.1] Việc ông T1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chưa biết được vị trí, diện tích cụ thể và bên chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông T1 là người có lỗi khi xác lập và thực hiện giao dịch chuyển nhượng.

Tuy nhiên, như trên đã phân tích, ông H đã thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng cho nguyên đơn nên vợ chồng ông L, bà L1 mới giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng các biên bản về quy hoạch cho ông H nên ông H mới thực hiện nhận tiền bồi thường tại cơ quan có thẩm quyền và giao dịch chuyển nhượng nền tái định cư với ông Bùi Kiến T1; hơn nữa, cũng chính vợ chồng ông L, bà L1 biết và đồng thuận việc này nên mới ký tên vào Hợp đồng uỷ quyền số 1460, quyển số 10/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/10/2021 với ông Bùi Kiến T1 tại Văn phòng C nên ông L, bà L1 cũng có lỗi trong giao dịch chuyển nhượng này. Do phía nguyên đơn và bị đơn là ông T1 đều có lỗi nên mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại nếu có.

[3.2] Xét thấy, tại Hợp đồng uỷ quyền số 1460 ngày 11/10/2021 giữa ông Đinh Văn L, bà Dương Thị Trúc L1 với ông Bùi Kiến T1, có thoả thuận ông Bùi Kiến T1 được quyền quản lý, sử dụng lô nền, được xin phép xây dựng nhà cấp 4, xin cấp điện, nước sinh hoạt. Do đó, khi ông Bùi Kiến T1 giao trả lại quyền sử dụng đất Lô nền tái định cư 18B12 cho ông L và bà L1 thì vợ chồng ông L, bà L1 phải bồi thường giá trị căn nhà xây dựng trên đất cho ông Bùi Kiến T1, trị giá là **315.495.000đ**.

[3.3] Xét quá trình thực hiện giao dịch chuyển nhượng ngày **25/5/2016** giữa ông Đinh Văn L, bà Dương Thị Trúc L1 với ông Lâm Văn H về việc chuyển nhượng thửa 2127, diện tích 95,2m^2 thì ông H đã thanh toán cho ông L, bà L1 số tiền 274.000.000đ.

Cho đến thời điểm hiện nay, ông H đã nhận tiền bồi thường 246.818.372đ + tiền hỗ trợ tạm cư 13.500.000đ = 260.318.372đ và chuyển nhượng nền tái định

cư cho ông T1 là 130.000.000đ; tổng cộng, ông H đã nhận **390.318.372đ**; lợi nhuận ông H thu được: **390.318.372đ - 274.000.000đ = 116.318.400đ**

Tính từ thời điểm ngày 25/5/2016 ông H giao số tiền **274.000.000đ** cho nguyên đơn đến thời điểm hiện nay ngày 11/9/2024, nguyên đơn đã thu lợi tức tối thiểu trên số tiền đã nhận:

274.000.000đ x 08 năm 03 tháng 16 ngày x 10%/năm = **227.267.800đ.**

Như vậy, việc nguyên đơn nhận số tiền chuyển nhượng 274.000.000đ cho đến nay đã thu lợi nhiều hơn so với tổng số tiền ông H nhận được từ giao dịch với các bên nên tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/5/2016 giữa nguyên đơn với ông H là vô hiệu nhưng Hội đồng xét xử không buộc nguyên đơn giao trả lại số tiền ông H đã thanh toán cho nguyên đơn và ông H phải giao trả cho nguyên đơn số tiền thu được từ giao dịch này mà cần buộc nguyên đơn phải thanh toán cho ông T1 số tiền ban đầu ông T1 đã nhận chuyển nhượng nền tái định cư và bồi thường thiệt hại nếu có.

Do đó, yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn là ông H phải trả cho nguyên đơn số tiền chênh lệch do ông H đã nhận tiền bồi thường nhà đất của nguyên đơn 246.818.372đ + 60.000.000đ tiền hỗ trợ tạm cư của nguyên đơn trừ chi phí ủy quyền nguyên đơn phải trả cho ông H sau 74 tháng nhận ủy quyền là: 3.000.000đ/tháng x 74 tháng = 222.000.000đ, là không có cơ sở, không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Do đó, nguyên đơn nhận lại đất thì nguyên đơn là vợ chồng ông L, bà L1 phải trả lại cho ông T1 số tiền **130.000.000đ** và chịu bồi thường thiệt hại chênh lệch giá trị thực tế hiện nay theo tỷ lệ ½ tương ứng với yếu tố lỗi của nguyên đơn và ông T1 phải chịu, cụ thể được tính như sau:

Giá thị trường quyền sử dụng đất hiện nay:

22.000.000đ/m^2 x 90m^2 = **1.980.000.000đ.**

Số tiền phải đóng tiền sử dụng đất theo Quyết định số 1129/QĐ-UBND ngày 09/5/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố C khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

7.200.000đ x 90m^2 = **648.000.000đ**.

Giá trị chênh lệch tại thời điểm hiện nay: **1.980.000.000đ – 648.000.000đ =1.332.000.000đ.**

Thiệt hại chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất so với thời điểm chuyển nhượng: 1.332.000.000đ – 130.000.000đ = **1.202.000.000đ**.

Nguyên đơn và ông T1 mỗi bên chịu ½ thiệt hại, tương ứng:

1.202.000.000đ/2 = **601.000.000đ**.

Như vậy, vợ chồng ông T1 phải di dời khỏi nhà, giao trả lại quyền sử dụng đất nền tái định cư 18B12, diện tích 90m^2, đường B, Khu tái định cư T, phường T, quận C cho ông L, bà L1.

Ông L bà L1 phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất ông T1 đã thanh toán: **130.000.000đ** + bồi thường thiệt hại chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất cho ông T1: **601.000.000đ** + bồi thường giá trị căn nhà cho ông T1 **315.495.000đ;** tổng cộng: **1.046.495.000đ.** Ông L, bà L1 được sở hữu căn nhà, công trình, vật kiến trúc trên đất.

[4] Hội đồng xét xử thấy rằng, cần cho ông T1 và gia đình thời hạn lưu cư 03 tháng, kể từ khi án có hiệu lực để gia đình ông T1 tìm nơi ở khác và di dời giao nhà và đất cho nguyên đơn.

[5] **Về chi phí giám định chữ ký, chữ viết**: tổng cộng **8.791.000đ**: do chữ ký, chữ viết đúng là của ông L, bà L1 nên ông L, bà L1 phải chịu chi phí giám định. Ông H và ông T1 đã nộp tạm ứng nên nguyên đơn phải trả lại cho ông H, ông T1 mỗi người 4.395.500đ.

[6] **Về chi phí thẩm định, định giá**: tổng cộng: **4.000.000đ**; nguyên đơn và bị đơn là ông T1 đều có lỗi nên mỗi bên chịu ½ chi phí là **2.000.000đ**. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên ông T1 phải trả lại cho nguyên đơn **2.000.000đ**.

[7] **Về án phí dân sự sơ thẩm**: theo quy định tại Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Do hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, yêu cầu phản tố về công nhận quyền sử dụng đất của ông T1 không được chấp nhận nên bị đơn là ông T1 phải chịu án phí là **300.000đ**.

Do nguyên đơn phải trả lại tiền giá trị chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại cho bị đơn là ông T1 nên nguyên đơn phải chịu án phí: trên số tiền **1.046.495.000đ** phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán, tương ứng: **43.394.850đ**.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 2, 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, 157, 161, 165, 227, 228, 235, 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Điều 122, 128 Bộ luật Dân sự năm 2005.

- Điều 117, 122, 123, 131, 398, 401, 407, 500, 501, 503, 357 Bộ luật Dân sự.

- Điều 166, 167, 168 Luật Đất đai năm 2013

- Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Đinh Văn L, bà Dương Thị Trúc L1.

Tuyên bố:

1.1 Giao dịch mua bán tài sản gắn liền với đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/5/2016 giữa ông Đinh Văn L, bà Dương Thị Trúc L1 với ông Lâm Văn H về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 2127, diện tích 95,2m^2, loại đất Lua thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00408 ngày 18/01/2006 do ông Đinh Văn L đứng tên, là vô hiệu.

Huỷ Hợp đồng uỷ quyền số công chứng 957, quyển số 05/2016/TP/CC/HĐGD ngày 25/5/2016 tại Văn phòng C giữa ông Đinh Văn L, bà Dương Thị Trúc L1 với ông Lâm Văn H.

1.2 Tuyên bố Văn bản thoả thuận ngày 18/5/2017 giữa ông Đinh Văn L, bà Dương Thị Trúc L1 (do ông Lâm Văn H đại diện uỷ quyền) với ông Bùi Kiến T1, số công chứng 205, quyển số 01/2017/TP/CC-SCC/VB tại Văn phòng C và giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Văn H với ông Bùi Kiến T1 về việc chuyển nhượng nền tái định cư 18B12, đường B, Khu tái định cư T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ là vô hiệu.

1.3 Huỷ Hợp đồng ủy quyền ngày 11/10/2021, số công chứng 1460, quyển số 10 tại Văn phòng C, giữa ông Đinh Văn L, bà Dương Thị Trúc L1 với ông Bùi Kiến T1 liên quan đến nền tái định cư được cấp theo Quyết định về việc phê duyệt chính sách tái định cư dự án xây dựng Khu Công nghiệp H, phường T, quận C ngày 08/7/2016.

1.4 Ông Bùi Kiến T1 phải trả lại bản chính: Biên bản bốc thăm, giao nền tái định cư ngoài thực địa ngày 11/10/2021 và Quyết định về việc phê duyệt chính sách tái định cư dự án xây dựng Khu Công nghiệp H (Cụm A), phường T, quận C do Uỷ ban dân quận C ký, thành phố Cần Thơ ký ngày 08/7/2016 và các văn bản liên quan đến nền tái định cư của ông Đinh Văn L, cho ông Đinh Văn L và bà Dương Thị Trúc L1.

1.5 Vợ chồng ông Bùi Kiến T1, bà Trần Thị Cẩm T2 và gia đình phải di dời khỏi nhà, giao nhà và trả lại quyền sử dụng đất nền tái định cư 18B12, diện tích 90m^2, đường B, Khu tái định cư T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ cho ông Đinh Văn L, bà Dương Thị Trúc L1.

Dành quyền lưu cư cho ông Bùi Kiến T1 và gia đình ông Thức thời H1 lưu cư 03 tháng, kể từ khi án có hiệu lực để gia đình ông T1 tìm nơi ở khác và di dời giao nhà và đất cho nguyên đơn.

Ông Đinh Văn L, bà Dương Thị Trúc L1 phải thanh toán cho ông Bùi Kiến T1 tổng cộng số tiền **1.046.495.000đ** (Một tỷ không trăm bốn mươi sáu triệu bốn trăm chín mươi lăm ngàn đồng); trong đó gồm các khoản: Trả lại giá trị quyền sử dụng đất ông T1 đã thanh toán ban đầu: **130.000.000đ** + Bồi thường thiệt hại chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất hiện nay cho ông T1: **601.000.000đ +** Bồi thường giá trị căn nhà cho ông T1: **315.495.000đ.**

Kể từ khi ông Bùi Kiến T1 có đơn yêu cầu thi hành án, ông Đinh Văn L và bà Dương Thị Trúc L1 còn phải chịu tiền lãi chậm trả cho đến khi thi hành án xong, tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả trong giai đoạn thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Ông Đinh Văn L, bà Dương Thị Trúc L1 được sở hữu căn nhà, công trình, vật kiến trúc trên đất toạ lạc tại Lô S, diện tích 90m^2, đường B, Khu tái định cư T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn là ông Lâm Văn H phải trả cho nguyên đơn số tiền chênh lệch do ông H đã nhận tiền bồi thường nhà đất của nguyên đơn 246.818.372đ + 60.000.000đ tiền hỗ trợ tạm cư của nguyên đơn trừ chi phí ủy quyền 3.000.000đ/tháng x 74 tháng = 222.000.000đ.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn là ông Bùi Kiến T1 về việc: Yêu cầu công nhận Hợp đồng uỷ quyền số công chứng 1460 ngày 11/10/2021 giữa ông với vợ chồng ông Đinh Văn L, bà Dương Thị Trúc L1 và yêu cầu công nhận Lô nền tái định cư 18B12, diện tích 90m^2, đường B, Khu tái định cư T, phường T, quận C thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Bùi Kiến T1.

4. **Về chi phí giám định chữ ký, chữ viết**: tổng cộng **8.791.000đ**: ông L, bà L1 phải chịu chi phí giám định. Ông H và ông T1 đã nộp tạm ứng nên nguyên đơn phải trả lại cho ông H, ông T1 mỗi người **4.395.500đ**.

5. **Về chi phí thẩm định, định giá:** tổng cộng: **4.000.000đ;** nguyên đơn và bị đơn là ông T1 mỗi bên chịu ½ chi phí là **2.000.000đ**. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên ông T1 phải trả lại cho nguyên đơn **2.000.000đ**.

6. **Về án phí dân sự sơ thẩm**:

Nguyên đơn là ông Đinh Văn L, bà Dương Thị Trúc L1 phải chịu án phí **43.394.850đ** nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp **621.000đ** theo biên lai số 0003087 ngày 21/4/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng. Nguyên đơn còn phải nộp thêm **42.773.850đ** án phí.

Bị đơn là ông Bùi Kiến T1 phải chịu **300.000đ** án phí nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí ông T1 đã nộp **300.000đ** theo biên lai số 00355 ngày 11/8/2023. Ông T1 đã nộp xong án phí.

7. **Về quyền kháng cáo**:

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án đối với đương sự có mặt tại phiên toà, kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản sao bản án được niêm yết đối với đương sự vắng mặt tại phiên toà, các đương sự được quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

8. Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án. Quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

***Nơi nhận*:**
- Đương sự;
- VKSND Q. Cái Răng;
- Chi cục T.H.A Q. Cái Răng;
- TAND Tp. Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ tại Tòa án.

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

Nguyễn Thị Thùy Trang