

Bản án số: **46/2022/DSST**.

Ngày: 09/5/2022

V/v “**tranh chấp quyền mua
nền tái định cư**”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN CÁI RĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Thái Mỹ Nhung**

Các hội thẩm nhân dân:

1/ Ông **Nguyễn Văn Mến**.

2/ Bà **Hồ Thị Công Dung**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Trần Thị Hạnh Nhung**, Thư ký Tòa án nhân dân quận
Cái Răng.

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

Ngày 09 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Cái Răng xét xử sơ
thẩm công khai vụ án thụ lý số: 296/2020/TLST-DS, ngày 30 tháng 12 năm 2020. Về
tranh chấp “**quyền mua nền tái định cư**”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số:
239/2022/QĐXXST, ngày 19 tháng 4 năm 2022. Giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn**: Ông **Lê Phương D**, sinh năm 1989

Địa chỉ: Số 47A/9, KV 5, P. H T, Q. Cái Răng, TP. Cần Thơ.

Đại diện ủy quyền: Bà Nguyễn Thanh N (Giấy uỷ quyền ngày 09/12/2020). Có
mặt.

- **Bị đơn**: Ông **Tô Văn H**, sinh năm 1974

Địa chỉ: 9B/10, KV 5, P. H T, Q. Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

Chỗ ở: nhà không số (**nền số 12**), KDC Hồng Loan 5C, đường số 15, P. KV 5,
P. H T, Q. Cái Răng, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan**:

1/ Bà **Tô Nguyễn Anh T**, sinh năm 2007

Địa chỉ: 9B/10, KV 5, P. H T, Q. Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

Chỗ ở: nhà không số (**nền số 12**), KDC Hồng Loan 5C, đường số 15, P. KV 5,
P. H T, Q. Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

Giám hộ của bà Tô Nguyễn Anh T là ông Tô Văn H (cha ruột theo Trích lục
khai sinh – BL 28). Có đơn đề ngày 19/11/2021 yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2/ **Văn phòng công chứng C T**

Trụ sở: 70A3, KDC H P 1, P. H P, Q. Cái Răng, TP. Cần Thơ.
Đại diện pháp luật: ông Võ Quốc K – Trưởng văn phòng
Có đơn xin vắng mặt ngày 18/4/2022. (BL 213)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 08/12/2020 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Lê Phương D trình bày:

Ngày 22/8/2016, nguyên đơn và vợ chồng ông Tô Văn H, bà Nguyễn Thị Đ có ký kết “Văn bản thoả thuận v/v hứa bán quyền mua suất nền tái định cư” (sau đây gọi là Văn bản thoả thuận ngày 22/8/2016). Nội dung ông Tô Văn H, bà Nguyễn Thị Đ hứa chuyển nhượng quyền mua lại nền tái định cư theo Quyết định số 2244/QĐ-UBND ngày 20/6/2016 với giá 160.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi triệu đồng) cho nguyên đơn.

Đồng thời hai bên cùng ký Hợp đồng uỷ quyền ngày 22/8/2016, nội dung ông Tô Văn H, bà Nguyễn Thị Đ uỷ quyền cho nguyên đơn liên hệ các cơ quan chức năng để thực hiện công việc liên quan đến việc cấp và nhận nền tái định cư theo Quyết định số 2244/QĐ-UBND ngày 20/6/2016. Cả Văn bản thoả thuận ngày 22/8/2016 và Hợp đồng uỷ quyền ngày 22/8/2016 đều được công chứng tại Văn phòng công chứng C T.

Nguyên đơn đã thanh toán xong cho ông Tô Văn H, bà Nguyễn Thị Đ số tiền là 160.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi triệu đồng). Tuy nhiên, ngày 30/8/2016 thì bà Nguyễn Thị Đ chết và ngày 23/11/2020 ông Tô Văn H đã bốc thăm và nhận được nền tái định cư có diện tích 80 m², ký hiệu nền số 12, đường số 15 tại KDC Hưng Thạnh (lô số 5C). Nhưng từ đó đến nay, ông Tô Văn H không giao nền cũng như không tiến hành ký các thủ tục làm hợp đồng chuyển nhượng theo như thoả thuận.

Nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải tiếp tục thực hiện Văn bản thoả thuận ngày 22/8/2016 là giao nền tái định cư có diện tích 80 m², ký hiệu nền số 12, đường số 15 tại KDC Hưng Thạnh (lô số 5C) cho nguyên đơn. Nếu bị đơn không giao nền thì yêu cầu trả lại số tiền đã nhận 160.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi triệu đồng) và bồi thường gấp 03 lần là 480.000.000 đồng (Bốn trăm tám mươi triệu đồng). Nếu bị đơn bán nền cho người khác thì phải bồi thường gấp 05 lần là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng).

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Tô Văn H cho rằng: vợ chồng ông có ký kết Văn bản thoả thuận và Hợp đồng uỷ quyền ngày 22/8/2016 với ông Lê Phương D hứa bán quyền mua lại nền tái định cư theo Quyết định số 2244/QĐ-UBND ngày 20/6/2016 với giá 160.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi triệu đồng). Nhưng thực tế vợ chồng ông bị lừa mới ký Hợp đồng chứ không có nhận số tiền này, người nhận tiền là mẹ kế của vợ ông. Lúc ký tên vợ ông Nguyễn Thị Đ bị bệnh ung thư giai đoạn cuối nên vợ chồng ông không đủ tỉnh táo. Bị đơn không chấp nhận giao nền tái định cư có diện tích 80 m², ký hiệu nền số 12, đường số 15 tại KDC Hưng Thạnh (lô số 5C) cho nguyên đơn. Bị đơn cũng không đồng ý trả lại số tiền 160.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi triệu đồng) và không bồi thường.

Người liên quan Tô Nguyễn Anh T trình bày: bà là con ruột của ông Tô Văn H, bà Nguyễn Thị Đ. Cha mẹ tuy có ký tên vào các Hợp đồng nhưng không có nhận tiền, mà người nhận tiền là bà ngoại tên Phạm Thị H. Bà Tô Nguyễn Anh T không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn (BL 27-28).

Người liên quan Văn phòng công chứng C T trình bày: Tại thời điểm thụ lý và chứng nhận các văn bản thoả thuận và hợp đồng uỷ quyền, các đương sự đã xuất trình đầy đủ bản chính CMND, sổ hộ khẩu và giấy tờ liên quan. Sau khi hai bên đọc lại toàn bộ nội dung văn bản thoả thuận và hợp đồng uỷ quyền, đã được công chứng viên giải thích về quyền và nghĩa vụ của hai bên, cả hai bên đều thống nhất hiểu rõ và tự nguyện ký vào hợp đồng nói trên. Văn bản và hợp đồng đã được công chứng là hoàn toàn hợp pháp và đúng qui định pháp luật. Nay các bên có tranh chấp đề nghị giải quyết theo qui định pháp luật, không có ý kiến nào khác (BL 211-212)

Quá trình giải quyết vụ kiện, Tòa án đã triệu tập xét xử hợp lệ nhiều lần nhưng bị đơn Tô Văn H và người liên quan Tô Nguyễn Anh T cố tình vắng mặt không đến. Sau khi tiến hành các thủ tục cần thiết, Tòa án quyết định đưa ra xét xử công khai vắng mặt bị đơn và người liên quan.

Tại phiên tòa hôm nay: Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu buộc bị đơn phải tiếp tục thực hiện Văn bản thoả thuận ngày 22/8/2016 là giao nền tái định cư có diện tích 80 m², ký hiệu nền số 12, đường số 15 tại KDC Hưng Thạnh (lô số 5C). Nếu bị đơn không giao nền thì yêu cầu trả số tiền đã nhận là 160.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi triệu đồng) và bồi thường gấp 03 lần là 480.000.000 đồng (Bốn trăm tám mươi triệu đồng). Nếu bị đơn bán nền cho người khác thì phải bồi thường gấp 05 lần là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng).

Bị đơn Tô Văn H và người liên quan Tô Nguyễn Anh T vẫn tiếp tục vắng mặt không rõ lý do.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

- **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, có vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử.

- **Về việc giải quyết vụ án:** căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ và lời khai của các đương sự tại tòa, phía nguyên đơn cho rằng có ký Văn bản thoả thuận ngày 22/8/2016 với bị đơn, đã thanh toán 160.000.000 đồng theo Biên nhận ngày 22/8/2016 và xác nhận của ông Tô Văn H và bà Nguyễn Thị Đ tại mặt sau của trang thứ 3 Văn bản thoả thuận; còn bị đơn cho rằng có ký tên nhưng không có nhận tiền mà người nhận tiền là Phạm Thị H. Tuy nhiên, tại thời điểm giao dịch thì bị đơn chưa được cấp giấy CNQSDĐ nên giao dịch bị vô hiệu do vi phạm nội dung và hình thức của hợp đồng chuyển nhượng. Đề nghị HĐXX tuyên bố hợp đồng vô hiệu và buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn 160.000.000 đồng. Nội dung cụ thể trình bày theo bài phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

Sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện nguyên đơn và đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Việc các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết chuyển nhượng cho nhau quyền được mua nền tái định cư theo Quyết định số 2244/QĐ-UBND ngày 20/6/2016 và đã thể hiện bằng “Văn bản thỏa thuận ngày 22/8/2016 v/v hứa bán quyền mua suất nền tái định cư” (có công chứng). Nhưng hai bên không thực hiện đúng thỏa thuận nên xảy ra tranh chấp. Xét đây là quan hệ tranh chấp “Văn bản thỏa thuận ngày 22/8/2016 v/v hứa bán quyền mua suất nền tái định cư” được ngành luật dân sự điều chỉnh và thuộc thẩm quyền thụ lý giải quyết của Tòa án khi các đương sự có yêu cầu theo qui định của Bộ luật tố tụng dân sự. Do giao dịch đã thực hiện xong trước ngày 01/01/2017 nên theo qui định tại Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 thì áp dụng các qui định của Bộ luật dân sự 2005 để giải quyết.

[2] Về nội dung: các bên đều xác nhận có thỏa thuận chuyển nhượng quyền được mua nền tái định cư và xác lập bằng hình thức “Văn bản thỏa thuận ngày 22/8/2016 v/v hứa bán quyền mua suất nền tái định cư” công chứng số 515, quyền số II/2016/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2016. Theo đó thì bà Nguyễn Thị Đ và ông Tô Văn H đồng ý chuyển nhượng quyền được mua suất nền tái định cư ***sẽ được “xét cho mua”*** theo Quyết định số 2244/QĐ-UBND ngày 20/6/2016 của UBND quận Cái Răng cho nguyên đơn với giá 160.000.000 đồng, nguyên đơn đã thanh toán xong tiền cho bị đơn. Và việc ký “Văn bản thỏa thuận ngày 22/8/2016” là để đảm bảo cho việc chuyển nhượng ***nền tái định cư sẽ được xét cho mua sau này***. Tại khoản 1 Điều 3 của “Văn bản thỏa thuận ngày 22/8/2016” giữa hai bên có nội dung qui định: “Bên A có trách nhiệm phải ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức theo yêu cầu bên B sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không kèm theo bất cứ điều kiện gì, nếu không thực hiện hoặc đổi ý không bán, bên A phải bồi thường gấp ba lần số tiền đã nhận của bên B và tất cả các chi phí, khoản tiền khác mà bên B đã nộp cho Nhà nước”.

[3] Căn cứ vào nội dung thỏa thuận nêu trên giữa các bên thì “Văn bản thỏa thuận ngày 22/8/2016” là giao dịch dân sự có điều kiện, đó là khi vợ chồng ông H, bà Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với suất nền tái định cư thì phải ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D theo đúng qui định của pháp luật; trường hợp ông H, bà Đ không thực hiện việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải bồi thường cho ông D gấp 03 (ba) lần số tiền đã nhận và các chi phí khác mà ông D đã nộp cho Nhà nước (nếu có). Như vậy, “Văn bản thỏa thuận ngày 22/8/2016” giữa ông H, bà Đ với ông D không phải là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà là giao dịch bằng văn bản giữa các bên về việc cam kết chuyển nhượng quyền được mua suất nền tái định cư và trách nhiệm bồi thường thiệt hại nếu bên chuyển nhượng không thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận và cam kết; giao dịch này là tự nguyện và phù hợp với qui định của pháp luật.

[4] Tuy các bên hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận về giá cả, về suất tái định cư, thời gian và phương thức thanh toán. Nhưng ***đối tượng*** mà các bên thỏa thuận để tiến hành giao dịch với nhau là nền tái định cư mà bị đơn ***sẽ được xét cho mua sau này*** (Bà Nguyễn Thị Đ chỉ mới có danh sách xét cho mua nền tái định cư, chưa giao nền

thực tế và chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, BL 194 -196). Đến ngày 23/11/2020, ông Tô Văn H mới được bốc thăm và chỉ giao trên thực địa ngày 23/11/2020, và hiện nay nền tái định cư này vẫn chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL 6-9, 162). Việc thỏa thuận mua bán “non” như vậy không được pháp luật cho phép, bởi lẽ tại thời điểm các bên thực hiện giao dịch thì đối tượng này chưa có thật, thậm chí các bên cũng xác định “Đây là tài sản hình thành trong tương lai” ngay trong Văn bản thỏa thuận ngày 22/8/2016. Nên giao dịch theo “Văn bản thỏa thuận ngày 22/8/2016 v/v hứa bán quyền mua suất nền tái định cư” (**bản gốc**) (BL 12-14) giữa các bên là vô hiệu toàn bộ ngay từ lúc ký kết theo qui định tại Điều 122, 127 và 128 Bộ luật dân sự năm 2005.

[5] Theo qui định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005, khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bồi thường nếu có lỗi. Hội đồng xét xử nhận thấy Văn bản thỏa thuận ngày 22/8/2016 vô hiệu do lỗi của cả hai bên và cũng không có thiệt hại xảy ra nên **không đặt vấn đề bồi thường thiệt hại**. Bởi lẽ ngay từ khi giao kết Văn bản thỏa thuận ngày 22/8/2016 thì cả hai bên đều biết phía bị đơn chưa được giao nền, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tức là chưa được Nhà nước công nhận có quyền sở hữu đối với tài sản nên cũng không có quyền định đoạt tài sản đó. Và thiệt hại chính là khoản tiền chênh lệch của **giá trị tài sản** do các bên thỏa thuận giao dịch với giá trị tài sản tại thời điểm xét xử sơ thẩm. Trường hợp này bị đơn chỉ được “**xét mua nền**” chứ không được “**cấp giao nền**”; người được xét mua phải thanh toán tiền mua xong mới có được nền tái định cư. Do thời điểm giao dịch bị đơn chưa có được nền tái định cư nên không có “giá trị tài sản” tại thời điểm các bên giao dịch là ngày 22/8/2016, mà các bên chỉ thỏa thuận giá tiền của việc nhượng lại “**quyền được mua nền tái định cư**” (đối tượng giao dịch ở đây là quyền được mua tài sản chứ không phải là tài sản hình thành trong tương lai). Và đến nay tuy bị đơn đã được bốc thăm nhận nền tái định cư có diện tích diện tích 80 m², ký hiệu nền số 12, đường số 15 tại KDC Hưng Thạnh (lô số 5C) nhưng vẫn chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL 6-9, 162). Giá trị của nền tái định cư này tại thời điểm hiện nay được định giá là 1.629.600.000 đồng (BL 104). Nên yêu cầu bồi thường gấp 03 lần hay gấp 05 lần của nguyên đơn đều không có căn cứ để chấp nhận.

[6] Căn cứ vào bản gốc “Biên nhận ngày 22/8/2016” và xác nhận của ông Tô Văn H cùng với bà Nguyễn Thị Đ tại mặt sau của trang thứ 3 Văn bản thỏa thuận ngày 22/8/2016 do nguyên đơn cung cấp (BL 12, 18), nội dung thể hiện ông Tô Văn H và bà Nguyễn Thị Đ đã nhận của nguyên đơn số tiền từ việc chuyển nhượng quyền mua nền tái định cư là 160.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi triệu đồng). Ông Tô Văn H cũng thừa nhận chữ ký tên Tô Văn H là của ông, còn chữ ký tên Nguyễn Thị Đ thì không phải của bà Đất. Bị đơn nại ra rằng bà Phạm Thị H là người ký thay cho bà Nguyễn Thị Đất, cũng là người nhận tiền giao dịch nhưng không cung cấp được địa chỉ cụ thể của bà Hảo, không cung cấp được chứng cứ để chứng minh (BL 39-40). Mặt khác nguyên đơn Lê Phương D xác định không biết Phạm Thị H là ai, chỉ giao dịch với vợ chồng bị đơn; người làm chứng Nguyễn Thị Thùy Dung và Nguyễn Văn Ngọc đã ký tên trong “Biên nhận ngày 22/8/2016” cũng là người nhà của bà Đất,

ông D không quen biết cả hai (BL 01-02). Tòa án không thể triệu tập để xác minh nội dung trình bày của bị đơn. Thậm chí Tòa án triệu tập xét xử nhiều lần bị đơn vẫn không đến, thái độ xem thường pháp luật. Nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở và Hội đồng xét xử chấp nhận, buộc ông Tô Văn H phải hoàn trả lại số tiền đã nhận **160.000.000 đồng** (Một trăm sáu mươi triệu đồng) cho nguyên đơn.

[7] Mặc dù giao dịch theo “Văn bản thoả thuận ngày 22/8/2016 v/v hứa bán quyền mua suất nền tái định cư”, bà Tô Nguyễn Anh T không tham gia và cũng không biết nội dung giao dịch. Nhưng căn cứ “Văn bản khai nhận di sản thừa kế theo pháp luật” được công chứng số 10064, quyền số 01/2016/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/10/2016 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh Đình và phía bị đơn đều thống nhất xác định: Bà Nguyễn Thị Đ chết ngày 30/8/2016 và hàng thừa kế thứ nhất của bà Nguyễn Thị Đ chỉ có 02 người là chồng Tô Văn H và con Tô Nguyễn Anh T. Ông Tô Văn H là người đại diện theo pháp luật cho con Tô Nguyễn Anh T (BL 218-220). Vì thế ông Tô Văn H và bà Tô Nguyễn Anh T cũng là người thực hiện nghĩa vụ tài sản do bà Nguyễn Thị Đ để lại. Nên bà Tô Nguyễn Anh T phải có trách nhiệm liên đới cùng ông Tô Văn H trả số tiền 160.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi triệu đồng) cho nguyên đơn theo qui định của Điều 637 Bộ luật dân sự 2005.

[8] Thời hạn và phương thức trả nợ thuộc thẩm quyền của Chi cục thi hành án dân sự quận Cái Răng nên Hội đồng xét xử không điều chỉnh. Tuy nhiên, kể từ khi nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người có nghĩa vụ chậm trả tiền thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo qui định tại Điều 357 Bộ luật dân sự. Riêng về Hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị Đất, ông Tô Văn H và ông Lê Phương D do các bên không yêu cầu giải quyết nên HĐXX không điều chỉnh.

[9] Về chi phí thẩm định giá: theo yêu cầu của đại diện nguyên đơn và Biên bản chọn đơn vị để trưng cầu thẩm định giá, Tòa án đã trưng cầu Công ty TNHH đầu tư dịch vụ thẩm định giá Đông Á để thẩm định, định giá nền số 12, diện tích 80 m², lộ giới 15,5 m, lô số 5C, đường số 15, KDC Hưng Thạnh, P. H T, Q, Cái Răng, thành phố Cần Thơ. Chi phí thẩm định, định giá là 17.000.000 đồng (Mười bảy triệu đồng), **nguyên đơn phải chịu** do yêu cầu bồi thường của nguyên đơn không được chấp nhận. Nguyên đơn đã tạm ứng và thực hiện xong theo phiếu thu số 83 ngày 01/11/2021 (BL 112).

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí không giá ngạch do yêu cầu tiếp tục thực hiện giao dịch dân sự không được chấp nhận, án phí giá ngạch do yêu cầu bồi thường không được chấp nhận là 20.000.000 đồng + 4% (480.000.000 đồng – 400.000.000 đồng) = 23.200.000 đồng (Hai mươi ba triệu hai trăm ngàn đồng).

- Bị đơn phải chịu án phí giá ngạch đối với yêu cầu trả lại tiền của nguyên đơn. Tuy nhiên, do bị đơn thuộc đối tượng theo qui định tại khoản 1 Điều 13 Nghị quyết 326/2016 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án (BL 47-54) nên được

giảm 50% án phí, chỉ phải nộp $\frac{1}{2}$ ($5\% \times 160.000.000$ đồng) = 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng).

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Điều 26, 35, 39, 147, **227**, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.
- Điều 121, 122, 125, 127, 128, 136, 137 và Điều 637 Bộ luật Dân sự năm 2005.
- Điều 357, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015.
- Nghị quyết 326/2016 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hủy “Văn bản thoả thuận ngày 22/8/2016 v/v hứa bán quyền mua suất nền tái định cư” công chứng số 515, quyền số II/2016/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2016 giữa ông **Lê Phương D** với ông **Tô Văn H** và bà **Nguyễn Thị Đ**.

Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền được mua suất nền tái định cư theo Quyết định số 2244/QĐ-UBND ngày 20/6/2016 của UBND quận Cái Răng giữa ông Lê Phương D với ông Tô Văn H và bà Nguyễn Thị Đ là vô hiệu.

2/ Buộc ông **Tô Văn H** và bà **Tô Nguyễn Anh T** phải thanh toán cho ông **Lê Phương D** số tiền **160.000.000 đồng** (Một trăm sáu mươi triệu đồng) khi án có hiệu lực.

Kể từ khi nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người có nghĩa vụ chậm trả tiền thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo qui định tại Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

3/ Về chi phí thẩm định giá: 17.000.000 đồng (Mười bảy triệu đồng) nguyên đơn Lê Phương D phải chịu. Nguyên đơn đã tạm ứng và thực hiện xong theo phiếu thu số 83 ngày 01/11/2021 (BL 112).

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn Lê Phương D phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí không giá ngạch và 23.200.000 đồng (Hai mươi ba triệu hai trăm ngàn đồng) án phí giá ngạch, tổng cộng 23.500.000 đồng (Hai mươi ba triệu năm trăm ngàn đồng); được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 18.050.000 đồng (Mười tám triệu không trăm năm mươi ngàn đồng) theo biên lai số 006596 ngày 22/12/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng. Ông Lê Phương D phải nộp thêm **5.450.000 đồng** (Năm triệu bốn trăm năm mươi ngàn đồng).

- Bị đơn Tô Văn H phải chịu **4.000.000 đồng** (Bốn triệu đồng) án phí giá ngạch.

5/ Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án đối với đương sự có mặt tại phiên tòa, 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 tòa; các đương sự được quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND TP. Cần Thơ.
- VKSND Q.Cái Răng.
- Cơ quan Thi hành án.
- Người TGT.
- Lưu HS – BA.

Thái Mỹ Nhung

