

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 739/2025/DS-PT

Ngày: 22/12/2025

V/v “tranh chấp về việc thỏa
thuận nền tái định cư”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Tuyết Mai.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan.

Bà Nguyễn Thị Trang Thư.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Tấn Phát – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần thơ

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên
tòa:** Bà Dương Thanh Giềng - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 12 năm 2023 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 368/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2025 về “*Tranh chấp về việc thỏa thuận nền tái định cư*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 16 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Người kháng cáo Công ty Cổ phần Đ là bị đơn trong vụ án.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 643/2025/QĐ-PT ngày 17 tháng 10 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 532/2025/QĐ-PT ngày 05 tháng 11 năm 2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 16/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 11 năm 2025; Thông báo mở lại phiên tòa dân sự phúc thẩm số 263/TB-TA ngày 15 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1953.

Địa chỉ: Số A - M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường C, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trần Thị M, sinh năm 1985.

Địa chỉ: I, N, phường C, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Công ty cổ phần Đ.

Địa chỉ: Khu đô thị T, đường N, phường L, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

- Ông Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1987 (Có mặt).

- Bà Triệu Quỳnh T, sinh năm 2002 (Có mặt).

Cùng địa chỉ liên hệ: Khu đô thị -, đường N, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là Khu đô thị T, đường N, phường L, thành phố Cần Thơ).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày và yêu cầu: Vào năm 2002 bà H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03551 do UBND thành phố C (cũ) cấp ngày 25/4/2002 bao gồm các thửa đất 397, 154 thuộc tờ bản đồ số 17 và thửa đất 303 thuộc tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại phường L, quận B (nay là phường L), thành phố Cần Thơ. Năm 2016 thửa đất 303 thuộc tờ bản đồ số 18 với diện tích đất 1.000m² (Đất LNK) bị thu hồi bởi dự án xây dựng khu đô thị T. Số tiền bồi thường về đất là 436.000.000 đồng, bồi thường về hoa màu là 1.433.200 đồng. Năm 2019 bà H và công ty cổ phần Đ thỏa thuận đổi đất lấy nền tái định cư. Theo đó tỷ lệ được quy đổi theo biên bản của Trung tâm Phát triển quỹ đất ngày 31/10/2016 là 160m². Diện tích đất này bà H đồng ý đổi lấy 03 nền tái định cư với diện tích 189m², tỷ lệ Công ty giao thừa cho bà H là 29m². Bà H xin được đóng tiền bù vào số diện tích đất này và được Công ty cổ phần Đ đồng ý với số tiền là 261.000.000 đồng. Vị trí nền bà H được giao căn cứ theo bản đồ là LK27-a22, a23, a24 đường số C; lộ giới: 12m (3-6-3) tọa lạc tại Khu đô thị -, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường L, thành phố Cần Thơ). Ngày 23 tháng 01 năm 2019 sau khi bà H giao số tiền 235.000.000 đồng nêu, còn lại 26.000.000 đồng sẽ giao khi hoàn tất thủ tục bàn giao giấy tờ, bà H và Công ty cổ phần Đ tiến hành ký biên bản về việc tạm tiếp nhận lô nền từ công ty Đ. Theo đó nội dung biên bản làm việc nêu rõ bên giao nền (Bên A) là Công ty cổ phần Đ thống nhất giao cho bà H 03 nền tái định cư với tổng diện tích là 189m² tại các vị trí: LK27-a22, LK27-a23, LK27-a24 diện tích 63m²/nền (4,5m x 14m) đường số 3B; lộ giới: 12m (3-6-3) tọa lạc tại Khu đô thị - đường N, phường L, quận B (nay là phường L), thành phố Cần Thơ. Tuy nhiên kể từ năm 2019 đến nay bà H vẫn chưa được nhận nền để sử dụng, phía công ty vẫn chưa bàn giao nền cho bà H. Bà H nhiều lần liên hệ và có đơn khiếu nại nhưng công ty Đ vẫn né tránh và không bàn giao nền cho bà để bà sử dụng. Bà đã chịu nhiều thiệt hại suốt nhiều năm nay (từ năm 2019 đến nay), số tiền 235.000.000 đồng bà phải đóng chênh lệch để được nhận nền là do bà đi vay mượn bên ngoài với lãi suất cao để có tiền đóng vào. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét: Buộc công ty cổ phần Đ tiến hành giao 03 nền tại vị trí LK27-a22, LK27-a23, LK27-a24 diện tích 63m²/nền (4,5m x 14m) đường số 3B; lộ giới: 12m (3-6-3) tọa lạc tại Khu đô thị - đường N, phường L, quận B (nay là phường L, thành phố Cần Thơ để bà quản lý sử dụng; Nếu công ty Đ không giao nền được cho bà H thì quy đổi ra giá trị tiền theo giá thị trường hiện tại để trả cho bà. Cụ thể, theo

kết quả định giá thị trường của Công ty cổ phần T3 (VATC) mỗi 01 lô nền tại vị trí LK27-a22, LK27-a23, LK27-a24 đường số C; lộ giới: 12m (3-6-3) tọa lạc tại Khu đô thị - đường N, phường L, quận B (nay là phường L), thành phố Cần Thơ có giá là 1.517.544.000 đồng/01 lô nền x 03 nền = 4.553.000.000 đồng (Bốn tỷ năm trăm năm mươi ba triệu đồng).

- Bị đơn Công ty cổ phần Đ đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt nhưng trong đơn phản tố và biên bản hòa giải tại Tòa, bị đơn trình bày: Ngày 31/10/2016 bà Nguyễn Thị H đã liên hệ Trung tâm phát triển Quỹ đất thành phố C nhận bồi thường theo phương thức “Đổi đất lấy nền tái định cư” tương ứng với diện tích được quy đổi là 160m². Ngày 17/01/2019, bà H thỏa thuận với Công ty thanh toán tiền bù vào đối với phần diện tích chênh lệch 29m² (Tổng diện tích 03 nền là 189m²) và tạm tiếp nhận vị trí 03 lô nền có vị trí LK27-a22, LK27-a23, LK27-a24. Các bên thống nhất khi Công ty hoàn thiện cơ sở hạ tầng sẽ bàn giao chính thức. Hiện nay, tại vị trí giao nền còn vướng mặt bằng của các hộ gia đình, cá nhân bị ảnh hưởng bởi dự án, do các hộ dân này nằm trong 7,3 ha còn lại của Dự án Khu đô thị -, danh mục thu hồi đất hàng năm chưa được Hội đồng nhân dân thành phố thông qua nên cơ quan có thẩm quyền chưa làm các thủ tục thu hồi đất nên phía Công ty chưa hoàn thiện được cơ sở hạ tầng để giao lô nền cho bà H như cam kết. Đồng thời khu vực này đang được ưu tiên cưỡng chế thu hồi đất. Do đó, nguyên đơn yêu cầu công ty tiến hành giao 03 nền theo thỏa thuận là không có cơ sở. Hiện nay, quỹ nền bố trí tái định cư các trường hợp đổi đất lấy nền tái định cư không còn, phương án đổi đất lấy nền tái định cư đã dừng theo Công văn số 1582/UBND-XDCB ngày 28/6/2017 của UBND quận B về việc tạm dừng phương án đổi đất lấy nền tái định cư của Chủ đầu tư dự án Khu đô thị T. Tại công văn số 1917/UBND-XDCB ngày 06/9/2014 của UBND quận B về việc phê duyệt tiêu chuẩn định cư cho 72 hộ gia đình, cá nhân bị ảnh hưởng bởi dự án khu đô thị T và Công văn số 1992/UBND-XDCB về việc phê duyệt tiêu chuẩn cho 08 hộ gia đình, cá nhân bị ảnh hưởng bởi dự án đều không có tên hộ bà Nguyễn Thị H trong danh sách được phê duyệt. Ngày 13/7/2012 UBND quận B ban hành Quyết định số 2872/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của hộ bà Nguyễn Thị H có diện tích đất thu hồi là 1.000m², loại đất trồng cây lâu năm, trên đất không có nhà, được phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ với số tiền là 438.504.860 đồng. Về tái định cư: không đủ tiêu chuẩn, điều kiện xét tái định cư (Công văn số 2783/UBND-XDCB ngày 16/10/2017) của UBND quận B. Vì vậy, bị đơn không chấp nhận yêu cầu quy đổi ra giá trị tiền theo giá thị trường để trả cho nguyên đơn. Nay bị đơn phản tố yêu cầu: Hủy phương thức đổi đất lấy nền tái định cư của bà Nguyễn Thị H theo biên bản ngày 31/10/2016 giữa bà Nguyễn Thị H và Trung tâm phát triển Quỹ đất thành phố C; Hủy biên bản làm việc ngày 17/01/2019 giữa Công ty Cổ phần Đ và bà Nguyễn Thị H về việc tạm tiếp nhận lô nền theo phương án đổi đất lấy nền tái định cư; Hộ bà H nhận tiền bồi thường, hỗ trợ theo quy định (Phương thức bồi thường, hỗ trợ theo quyết định số 12/2010/QĐ-UBND ngày 04/02//2010 và Quyết định 15/2011/QĐ-UBND ngày 06/5/2011 của UBND thành phố C. Công

ty đồng ý nhận của bà H bao nhiêu tiền thì trả lại bấy nhiêu và trả lãi theo quy định của pháp luật.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ đưa vụ án ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số: 04/2025/DS-ST ngày 16 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ đã tuyên như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đối với Công ty cổ phần Đ.

Buộc Công ty cổ phần Đ có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị H giá trị 03 lô nền tại các vị trí: LK27-a22, LK27-a23, LK27-a24 đường số C; lộ giới: 12m (3-6-3) tọa lạc tại Khu đô thị - đường N, P, L, Q, B (nay là phường L), thành phố Cần Thơ theo giá thị trường sau khi đã trừ ra số tiền 26.000.0000 đồng mà nguyên đơn chưa nộp, số tiền còn lại Công ty cổ phần Đ có trách nhiệm trả cho bà H là 4.527.000.000 đồng (*Bốn tỷ năm trăm hai mươi bảy triệu đồng*) sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của bà Nguyễn Thị H mà Công ty cổ phần Đ chưa thi hành án trả tiền thì phải chịu tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo .

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

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

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ cũng như lời khai tại phiên tòa của các đương sự cho thấy cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến cũng như chứng cứ các bên cung cấp và trình bày. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Tuy nhiên, theo thỏa thuận nguyên đơn đã nộp cho bị đơn số tiền 235.000.000 đồng tương đương 90% giá trị diện tích còn lại. Do đó, cần tính lại số tiền buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 90% giá trị, việc cấp sơ

thẩm xác định buộc bị đơn trả cho bị đơn 100% giá trị là chưa phù hợp, đề nghị Hội đồng xét xử phúc phẩm xem xét điều chỉnh. Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc hủy bản án sơ thẩm, sửa bản án sơ thẩm theo hướng phân tích trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về nội dung: Dự án “Khu đô thị T”, tại phường L, quận B, thành phố Cần Thơ được Ủy ban nhân dân thành phố C giao cho Công ty Cổ phần H1 làm Chủ đầu tư theo Quyết định số 1846/QĐ-UBND ngày 22/6/2009 (Bl 45), đến ngày 13/7/2012 Ủy ban nhân dân thành quận B đã ban hành Quyết định số 2872/QĐ-UBND (Bl 43) về việc thu hồi đất của hộ bà Nguyễn Thị H để xây dựng Khu đô thị T có diện tích thu hồi là 1.000m² loại đất CLN thuộc thửa số 58, tờ bản đồ số 15 tại khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ. Ngày 07/01/2014 Ủy ban nhân dân thành phố C ban hành Quyết định số 61/QĐ-UBND (Bl 44) về việc quy hoạch đất mở rộng dự án Khu đô thị T có diện tích khoảng 1,43ha để xây dựng mở rộng Khu đô thị T. Ngày 20/10/2016 Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và T1 định cư dự án Khu tái định cư C ban hành Thông báo số 845/TB.HĐBT (Bl 08) cho hộ bà Nguyễn Thị H về việc nhận tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ được phê duyệt là 437.433.200 đồng. Ngày 31/10/2016 tại Trung tâm P triển quỹ đất thành phố Cần Thơ, nguyên đơn đã là người bị ảnh hưởng bởi dự án đã giao bản chính GCNQSDĐ số 03551 do UBND TPCT (Cũ) cấp ngày 25/4/2002 cho Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Cần Thơ. Tại buổi làm việc này bà H có ý kiến chọn phương thức đổi đất lấy nền tái định cư. Đến ngày 02/6/2017, bà H bàn giao mặt bằng cho Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Cần Thơ. Ngày 28/6/2017 UBND quận B gửi văn bản đến Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Cần Thơ và Công ty Đ về việc yêu cầu tạm dừng thực hiện phương án “đổi đất lấy nền Tái định cư” nhưng ngày 15/01/2019 bà H và Công ty cổ phần Đ có ký với nhau văn bản thỏa thuận đổi đất lấy nền tái định cư, phần diện tích đất mà bà H được quy đổi là 160m². Diện tích đất này bà H đồng ý đổi lấy 03 nền tái định cư với diện tích 189m², tỷ lệ Công ty giao thừa cho bà H là 29m². Bà H xin được đóng tiền bù vào số diện tích đất này và được Công ty cổ phần Đ đồng ý với số tiền là 261.000.000 đồng, ngày 23/01/2019 bà H đã đóng cho công ty cổ phần Đ số tiền lần 1 theo biên bản thỏa thuận là 235.000.000 đồng, bà H và Công ty đã lập biên bản về việc tạm tiếp nhận lô nền và Công ty giao cho bà Nguyễn Thị H sử dụng và quản lý vị trí 03 nền nhưng

thực tế chưa giao nhận trên thực địa. Cho đến nay bà H vẫn chưa được nhận nền để sử dụng nên nguyên đơn đã khởi kiện tại Tòa án. Sau khi xét xử sơ thẩm phía bị đơn đã có đơn kháng cáo.

[2] Xét thấy, bị đơn có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[3] Bị đơn kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm vì có sai sót về tố tụng chưa triệu tập Trung tâm phát triển quỹ đất, UBND quận B và Hội đồng bồi thường Dự án. Ngoài ra, phía bị đơn xác định biên bản ngày 17/01/2019 không phải là hợp đồng giao nền nên cấp sơ thẩm xác định sai quan hệ pháp luật xem giao dịch hành chính – Tái định cư thành hợp đồng dân sự. Đồng thời, bị đơn không quyết định tiến độ, không tự bàn giao nền tái định cư và chưa làm sáng tỏ điểm trọng yếu của vụ án là làm rõ thỏa thuận của các bên về hợp đồng dân sự với diện tích giao dịch là 160m² và 29m². Vì vậy, bị đơn yêu cầu hủy bản án sơ thẩm. Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc giữa các bên đương sự có xác lập hợp đồng thỏa thuận về việc mua bán nền tái định cư hay không? Hội đồng xét xử thấy rằng:

Thứ nhất: Tuy bà H không đủ điều kiện, tiêu chuẩn cấp nền tái định cư khi phần đất của mình bị ảnh hưởng bởi dự án Khu tái định cư C do Công ty cổ phần Đ làm chủ đầu tư, nhưng vào ngày 15/9/2019 bà H và Công ty cổ phần Đ đã ký văn bản thỏa thuận về phương án đổi đất lấy nền tái định cư và bà H cũng đã thực hiện nghĩa vụ đóng thêm tiền khi công ty giao thừa 29m² đất. Bà H xin được đóng tiền bù vào số diện tích đất này và được Công ty cổ phần Đ đồng ý với số tiền là 261.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi một triệu đồng). Điều này đã chứng minh có sự thỏa thuận các bên đương sự về việc hoán đổi đất lấy nền tái định cư.

Thứ hai: Vào lúc 09 giờ, ngày 17/01/2019, giữa Công ty cổ phần Đ và bà H đã tiến hành lập biên bản về việc Công ty bàn giao cho bà H 03 nền tái định cư với tổng diện tích là 189m² tại các vị trí: LK27-a22, LK27-a23, LK27-a24 diện tích 63m²/nền (4,5m x 14m) đường số 3B; lộ giới: 12m (3-6-3) tọa lạc tại Khu đô thị - đường N, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường L, thành phố Cần Thơ). Như vậy, các bên đã xác định vị trí 03 lô nền bàn giao cho bà H, tuy nguyên đơn vẫn chưa được giao nền trên thực địa nhưng nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn số tiền lần 1 theo biên bản thỏa thuận là 235.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi lăm triệu đồng) vào ngày 23/01/2019. Vì vậy, có cơ sở xác định có sự thỏa thuận các bên đương sự về việc hoán đổi đất lấy nền tái định cư.

Thứ ba: ở cấp phúc thẩm phía bị đơn đã cung cấp cho Tòa án Hợp đồng ủy quyền ngày 08/10/2020 giữa bà Nguyễn Thị H với ông Trần Hữu T2, hợp đồng

này do bị đơn lưu giữ tại Công ty, Công văn số 3110 ngày 03/12/2025 của Trung tâm phát triển quỹ đất Cần Thơ. Thấy rằng, các tài liệu chứng cứ trên đều do bị đơn cung cấp, trong đó có hợp đồng ủy quyền ngày 08/10/2020, phía bị đơn cho rằng người được ủy quyền ông Trần Hữu T2 là nhân viên của Công ty Đ, điều này chứng minh có sự thỏa thuận các bên đương sự về việc hoán đổi đất lấy 03 nền tái định cư và phía nguyên đơn đã ủy quyền cho Công ty Đ để nhận phần tiền được bồi thường và nguyên đơn phải đóng thêm số tiền 235.000.000 đồng theo tỷ lệ bù vào cho phần đất 29m² mà các bên đã thỏa thuận vào ngày 17/01/2019. Như vậy, có cơ sở xác định đây là sự thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn nên bị đơn yêu cầu triệu tập Trung tâm phát triển Quỹ đất cũng như Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ (cũ) tham gia tố tụng với tư cách người có quyền và nghĩa vụ liên quan là không phù hợp. Đồng thời, do đây là sự thỏa thuận giữa cá nhân với Công ty Đ không liên quan đến cơ quan hành chính nhà nước, vì vậy bị đơn cho rằng đây là giao dịch hành chính là không đúng với bản chất giao dịch đã được xác lập giữa các bên.

Thứ tư: Bị đơn cho rằng do Ủy ban nhân dân quận B đã ra Thông báo tạm ngưng phương án đổi đất lấy nền tái định cư nên không thể tiếp tục thực hiện thỏa thuận với nguyên đơn. Xét thấy, Ngày 28/6/2017 UBND quận B gửi văn bản đến Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Cần Thơ và Công ty Đ về việc yêu cầu tạm dừng thực hiện phương án “đổi đất lấy nền Tái định cư” nhưng bị đơn vẫn tiến hành thỏa thuận với nguyên đơn đổi đất lấy nền tái định cư vào ngày 17/01/2019. Sau đó, bị đơn đã nhận số tiền 235.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi lăm triệu đồng) theo tỷ lệ bù vào phần đất 29m² mà các bên đã thỏa thuận vào ngày 17/01/2019. Trên cơ sở đó, các bên tiến hành bàn giao 03 nền tái định cư trên giấy cho nguyên đơn và phía nguyên đơn đã ký hợp đồng ủy quyền ngày 08/10/2020 cho nhân viên của Công ty Đ để nhận số tiền nguyên đơn được nhà bồi thường. Tuy nhiên, Công ty cho rằng không thể giao nền tái định cư như đã thỏa thuận cho nguyên đơn là do Công ty không thể thi công khi Nhà nước chưa giao mặt bằng sạch cũng như Công ty không thể tự bàn giao nền tái định cư cho nguyên đơn. Như vậy, thỏa thuận về việc giao nhận nền tái định cư giữa các bên không thực hiện được đều do lỗi của bị đơn nên bị đơn phải có trách nhiệm trả lại giá trị 03 nền theo giá thị trường cho nguyên đơn. Theo kết quả định giá của Công ty cổ phần T3 (VATC) mỗi 01 lô nền tại vị trí LK27-a22, LK27-a23, LK27-a24 đường số C; lộ giới: 12m (3-6-3) tọa lạc tại Khu đô thị - đường N, phường L, quận B), thành phố Cần Thơ (nay là phường L, thành phố Cần Thơ) có giá là 1.517.544.000 đồng/01 lô nền x 03 nền = 4.553.000.000 đồng (Bốn tỷ năm trăm năm mươi ba triệu đồng). Phía Công ty cổ phần Đ đã nhận số tiền 235.000.000 đồng bù vào phần đất dư mà công ty đã giao cho bà H, còn lại 26.000.000 đồng khi giao nhận nền sẽ đóng đủ. Xét thấy, phía bị đơn chưa nhận

đủ số tiền đã thỏa thuận nên tính tỷ lệ bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn trên tổng số tiền giá trị 3 lô nền theo kết quả định giá sau khi trừ đi tỷ lệ % trên số tiền nguyên đơn chưa nộp cho bị đơn (số tiền 26.000.000 đồng). Như vậy, bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 4.483.144.800 đồng (Bốn tỷ bốn trăm tám mươi ba triệu một trăm bốn mươi bốn ngàn tám trăm đồng).

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về việc sửa bản án sơ thẩm là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí: do yêu cầu kháng cáo của bị không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc hủy bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 16 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 16 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đối với Công ty cổ phần Đ.

2. Buộc Công ty cổ phần Đ có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 4.483.144.800 đồng (Bốn tỷ bốn trăm tám mươi ba triệu một trăm bốn mươi bốn ngàn tám trăm đồng).

3. *Về nghĩa vụ chậm thi hành án:* Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của bà Nguyễn Thị H mà Công ty cổ phần Đ chưa thi hành án trả tiền thì phải chịu tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn Công ty cổ phần Đ phải chịu án phí là 112.483.000 đồng, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí bị đơn đã nộp 300.000 đồng, bị đơn còn phải nộp thêm 112.183.000 đồng (*Một trăm mười hai triệu hai trăm hai mươi bảy ngàn đồng*).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng). Chuyển tiền tạm ứng án phí bị đơn đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002064 ngày 13/8/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Cần Thơ;
- TAND khu vực 2 – Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 2 – Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ.

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

Phan Thị Tuyết Mai