

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ C**

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

Bản án số: 138/2024/DSPT

Ngày: 05/4/2024

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng QSD đất và hợp  
đồng thuê nhà*”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ C**

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

- **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Bà **Phan Thị Hồng Dung**

- **Các thẩm phán:** Bà **Lê Thị Minh Trang**

**Bà Hà Thị Phương Thanh**

- **Thư ký phiên tòa:** Ông **Lê Văn Ban**- Thư ký Tòa án nhân dân thành phố C.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố C tham gia phiên tòa:** Bà  
**Huỳnh Hồng Phil** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 3 và 02, 05 tháng 4 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố C xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 463/2022/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và hợp đồng thuê nhà*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 149/2023/QĐXXPT-DS ngày 03 tháng 3 năm 2023.

Do bản án số 88/2023/DSST ngày 15/9/2022 của TAND quận B xử sơ thẩm có kháng cáo, giữa các đương sự:

**\* Nguyên đơn:**

- Ông **Trịnh Tấn S**, sinh năm 1965 (vắng mặt)
- Ông **Trịnh Tấn L**, sinh năm 1987 (vắng mặt)
- Bà **Trịnh Thị Bạch T**, sinh năm 1989 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 28/5 đường Q, phường T, quận N, thành phố C.

Người đại diện ủy quyền của các nguyên đơn: Ông **Trần Chân H** (xin vắng mặt)

**\* Bị đơn:**

- Bà **Nguyễn Thị Thanh T1**, sinh năm 1987. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 35B/9A đường L, phường B, quận B, thành phố C.

*Người đại diện ủy quyền của bà T1: ông **Nguyễn Trường G** – văn bản ủy quyền ngày 12/12/2022. (có mặt)*

Địa chỉ: 234 Nguyễn Thị N, KDC T, Phường A, N, thành phố C.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T1: Luật sư **Đinh Thị Bích N***  
- Công ty luật hợp danh CILAF & Partners, Đoàn luật sư thành phố C. (có mặt)

Địa chỉ: 234 Nguyễn Thị N, KDC T, Phường A, N, thành phố C.

2. Bà **Nguyễn Thị Thúy L1**, sinh năm 1981. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 14A/13, đường B, phường B, quận B, thành phố C.

*Người đại diện ủy quyền của bà L1: Bà **Nguyễn Thị M** (có mặt)*

Địa chỉ: Số 91A/13 Nguyễn Đ, phường A, quận B, thành phố C.

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

1. **Phòng công chứng 24h thành phố C** (xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số 383B Nguyễn Văn C, phường A, quận N, thành phố C.

2. Ông **Trần Thanh H1** (có mặt)

Nơi làm việc: Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố C

*Người đại diện ủy quyền của ông H1: Bà **Nguyễn Thị M** (có mặt)*

Địa chỉ: Số 91A/13 Nguyễn Đ, phường A, quận B, thành phố C.

3. Ông **Lâm Hồng T2**, sinh năm 1994 (xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Trường An, Trường Khánh, huyện L, tỉnh S.

4. Bà **Nguyễn Thị P** và ông **Trần Chấn H** (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 388 Z62/14B khu vực 2, phường Phường A, quận N, thành phố C.

5. Ông **Từ Quách D**, sinh năm 1987 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 35B/9A đường L, phường B, quận B, thành phố C.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông D: Ông **Võ Phước T3** (có mặt).*

Địa chỉ: 234 Nguyễn Thị N, KDC T, Phường A, N, thành phố C.

6. Ông **Nguyễn Trung L3**, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: Số 14/13 Bùi Hữu N, phường B, quận B, thành phố C.

**Người kháng cáo:** Bà Nguyễn Thị Thanh T1; ông Từ Quách D; Các nguyên đơn ông Trịnh Tấn S, Trịnh Tấn L, Trịnh Thị Bích T – có ông Trần Chấn H đại diện theo ủy quyền; bà Nguyễn Thị P; Bà Nguyễn Thị Thúy L1.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện và bản tự khai nguyên đơn trình bày:*

Cha ông S là Trịnh Văn Dục (chết) và bà Võ Thị Nai (chết) để lại 1.145m<sup>2</sup> đất tọa lạc số 21/6, Tổ 6, Khu vực 6, phường Hưng Thạnh, quận Cái Răng, thành phố C. Toàn bộ phần đất này bị thu hồi để thực hiện dự án: Khu Văn hóa Tây Đô. Gia đình ông S đã nhận tiền đền bù và nghe thông tin được bố trí nền tái định cư với

diện tích 145m<sup>2</sup> tại chỗ. Qua bốc thăm hộ ông S nhận được 01 lô nền C.16, diện tích 100m<sup>2</sup>, còn lại 01 lô nền diện tích 45m<sup>2</sup> chưa biết vị trí ở ở đâu. Lúc bấy giờ có ông Trần Thanh H1 cán bộ Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Cần Thơ, có hỏi ông S mua lại phần diện tích tái định cư 45m<sup>2</sup> theo giá tái định cư phân tán được phê duyệt là 49.500.000 đồng, ông S đồng ý bán. Sau đó, ông H1 để vợ là Nguyễn Thị Thúy L1 đứng ra ký Tờ giao kèo bán nền tái định cư với ông S có diện tích 45m<sup>2</sup>, giá 49.500.000 đồng. Tuy nhiên, không biết bằng cách nào, ông Trần Thanh H1 đã để vợ là Nguyễn Thị Thúy L1 nhận được nền 100m<sup>2</sup>. Sau đó, ông H1 lại lập hồ sơ chuyển QSD đất từ ông S sang bà Nguyễn Thị Thanh T1. Ông S hoàn toàn không biết bà T1 và bà L1 là ai. Sau đó, ông S mới biết ông Trần Thanh H1 đã lừa dối ông S chuyển nhượng từ diện tích 45m<sup>2</sup>, thành diện tích 100m<sup>2</sup>. Do đó, ông S, ông L, bà T khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 25/4/2019, giữa: Ông Trịnh Tấn S, Trịnh Tấn L, bà Trịnh Thị Bạch T với bà Nguyễn Thị Thanh T1, đối với thửa đất số 482, TĐĐ 16, Giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ CH07600 do UBND quận Cái Răng cấp ngày 23/4/2019, chỉnh lý sang tên bà T1 ngày 07/5/2019. Đất tọa lạc khu tái định cư Trung tâm Văn hóa Tây Đô, phường Hưng Thạnh, quận Cái Răng, thành phố C.

- Tuyên bố vô hiệu Tờ giao kèo mua bán đất tái định cư ngày 19/3/2014 giữa Trịnh Tấn S, Trịnh Tấn L, Trịnh Thị Bạch T với bà Nguyễn Thị Thúy L1. Nguyên đơn đồng ý trả lại số tiền 49.500.000 đồng đã nhận của ông Trần Thanh H1.

**\* Đại diện bị đơn Nguyễn Thị Thanh T1 trình bày:**

Ngày 17/2/2016 bà T1 đại diện gia đình ông Trịnh Tấn S có ký Hợp đồng Ủy quyền tại Phòng Công Chứng 24h để giao nền đất tái định cư cho bà T1. Ngày 25/4/2019 các bên có ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với nền tái định cư cho bà T1 đối với Giấy chứng nhận QSD đất số CQ 437820, số vào sổ cấp GCN: CH07600 ngày 23/04/2019, thửa đất số 482, tờ bản đồ số 16. Diện tích 100 m<sup>2</sup> đất ở đô thị tại địa chỉ: Khu tái định cư Trung tâm Văn hóa Tây Đô, phường Hưng Thạnh, quận Cái Răng, TP. Cần Thơ. Đến ngày 07/5/2019 bà T1 hoàn thành thủ tục chuyển tên chủ sử dụng từ hộ ông Trịnh Tấn S qua tên Nguyễn Thị Thanh T1. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng có mặt tất cả bên mua và bên bán trước sự chứng kiến của ông Trần Thanh H1 và Công chứng viên phòng công chứng 24h. Từ những căn cứ nêu trên, đã chứng minh, Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà T1 và ông Trịnh Tấn S, Trịnh Tấn L, Trịnh Thị Bạch T được thực hiện đúng theo quy định cả về hình thức và nội dung. Nên bà T1 không đồng ý yêu cầu khởi

kiện của nguyên đơn. Bị đơn có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thuê nhà ngày 20/01/2022 giữa bà Nguyễn Thị P với ông Lâm Hồng T2. Buộc bà P trả cho bà T1 số tiền 32.000.000 đồng đã nhận từ ông T2 theo Hợp đồng thuê nhà từ tháng 1/2022 đến tháng 8/2022. Và yêu cầu bà P tiếp tục trả tiền cho thuê căn nhà trên thửa 482 cho đến khi nào chấm dứt hợp đồng thuê với ông T2.

- Buộc Trịnh Tấn S, ông Trần Chấn H và bà Nguyễn Thị P tháo dỡ căn nhà đã xây dựng trên đất và giao trả lại hiện trạng đất trống của thửa 482 cho Nguyễn Thị Thanh T1.

Căn cứ yêu cầu hủy: Vì căn nhà này ông S, ông Chấn H xây dựng trên thửa đất do bà Thanh Trúc đứng tên. Bà P không có liên quan gì đến thửa đất này nhưng đứng ra cho người khác thuê là không đúng.

**\* Bị đơn Nguyễn Thị Thúy L1 có ý kiến tại bản tự khai ngày 09/5/2021 như sau:**

Vào khoảng tháng 02/2014 ông Trịnh Tấn S đã nhiều lần liên hệ với ông H1 nhờ bán diện tích chênh lệch còn lại sau khi bóc thăm nền tái định cư (45m<sup>2</sup>) do đang cần tiền để giải quyết chuyện gia đình. Bà được ông Trần Thanh H1 giới thiệu và ký tờ giao kèo mua bán nền tái định cư diện tích 45m<sup>2</sup> với ông Trịnh Tấn S số tiền 49.500.000 đồng. Ông S đã nhận tiền xong.

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

**1. Ông Trần Thanh H1 có ý kiến tại bản tự khai 09/5/2021:**

Hộ ông Trịnh Tấn S được Ủy ban nhân dân thành phố C phê duyệt chính sách tái định cư với diện tích 145m<sup>2</sup> theo dạng đủ tiêu chuẩn bố trí tái định cư. Ông S đã bóc thăm nhận 01 nền với diện tích 100m<sup>2</sup>, còn lại 45m<sup>2</sup>. Vào khoảng tháng 02/2014 ông S đã nhiều lần liên hệ với ông nhờ tìm người mua diện tích chênh lệch còn lại (45m<sup>2</sup>) do đang cần tiền để giải quyết chuyện gia đình. Với suy nghĩ giúp người dân vượt qua khó khăn, đồng thời để nhanh chóng bàn giao mặt bằng cho dự án thi công công trình. Sau đó, ông có giới thiệu ông S gặp bà L1 để tự thỏa thuận việc mua bán. Ông S đã chuyển nhượng hết diện tích 45m<sup>2</sup> đất tái định cư được phê duyệt cho bà L1 và đã nhận tiền xong.

**2. Phòng công chứng 24h Cần Thơ:**

Có đại diện nêu ý kiến tại biên bản hòa giải ngày 01/6/2021 như sau: Ngày 25/4/2019 Văn phòng Công chứng 24H nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất của ông Trịnh Tấn S, bà Trịnh Thị Bạch T, ông Trịnh Tấn L và bà Nguyễn Thị Thanh T1. Sau khi đối chiếu các quy định của pháp luật, đối

chiếu các loại giấy tờ chứng minh nhân thân, giấy chứng nhận QSD đất, các giấy tờ hợp lệ khác đều là bản chính do cơ quan có thẩm quyền cấp. Tại thời điểm ký Hợp đồng có mặt tất cả bên mua và bên bán. Sau khi đối chiếu các giấy tờ: Số chứng minh nhân dân khớp với sổ hộ khẩu thể hiện. Giấy chứng nhận QSD đất chuyển nhượng đúng với Giấy chứng nhận QSD đất các bên cung cấp tại thời điểm công chứng. Các bên tự nguyện ký tên trước mặt Công chứng viên, vì vậy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông S, bà T, ông L và bà T1 là phù hợp và tuân thủ các trình tự, thủ tục, quy định của pháp luật tại thời điểm công chứng.

**3. Người đại diện theo ủy quyền của ông Từ Quách D có ý kiến:**

Thông nhất với trình bày và yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thanh T1.

**4. Ông Nguyễn Trung L3 có ý kiến:**

Toàn bộ quá trình mua nền tái định cư F15 và ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 25/4/2019 giữa gia đình ông S với con tôi Nguyễn Thị Thanh T1 là có tôi chứng kiến và hỗ trợ. Cụ thể, số tiền mua nền F15 này trả lần đầu là 290.000.000 đồng thì có 180.000.000 đồng là tiền của tôi. Đến khi đi đóng tiền cho Nhà nước để ra giấy chứng nhận QSD đất cho ông S thì tôi đã bỏ tiền ra để đóng, số tiền khoảng 133.000.000 đồng. Thời điểm nền F15 chưa có giấy thì ông Trần Thanh H1 có dẫn tôi và Trúc đi xem nền. Sau khi xem xong thì cha con tôi có gặp ông S để thỏa thuận, trao đổi đồng ý mua nền. Lúc đó, ông S rất vui vẻ. Đến khi ra ký hợp đồng, ông S còn xin thêm của con tôi 10.000.000 đồng vì gia đình ông đang khó khăn, con tôi Trúc đồng ý và đã đưa 10.000.000 đồng. Sau khi, ký hợp đồng xong, cha con tôi còn mời ông S đi ăn uống nên việc ông S cho rằng không hề biết cha con tôi là không đúng. Tôi yêu cầu Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Yêu cầu chấp nhận yêu cầu phản tố của con tôi Nguyễn Thị Thanh T1.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện ủy quyền của nguyên đơn, ông Trần Chấn H cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/4/2019 vô hiệu:

- **Thứ nhất**, ông Trịnh Tấn S, Trịnh Tấn L, bà Trịnh Thị Bạch T không có đến Phòng công chứng để ký Hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/4/2019 với bà T1. Tất cả giấy tờ là do ông Trần Thanh H1 cán bộ Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố C thực hiện và nhờ ký tại quán cà phê gần cầu Quang Trung.

- **Thứ hai**, hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/4/2019 ghi số chứng minh nhân dân của bà Trịnh Thị Bạch T. Tuy nhiên, vào ngày 08/4/2019 bà T đã được cấp đổi thành Căn cước công dân.

- **Thứ ba**, ông S không nhận bất cứ khoản tiền nào của bà T1.

- **Thứ tư**, hình thức giao kèo mua bán nền tái định cư ngày 19/3/2014 chưa đúng quy định pháp luật vì thời điểm ký giao kèo ông S chưa được cấp nền tái định

cur đôi với phần 45m<sup>2</sup>.

Nếu bị đơn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải trả theo giá trị thị trường được định giá trong chứng thư thẩm định giá của Công ty Đông Á đối với diện tích 55m<sup>2</sup> và căn nhà trên đất.

Phía bị đơn Nguyễn Thị Thanh T1 không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn và cho rằng: Từ đầu đến cuối, ông S ủy quyền cho bà T1 đăng ký cấp giấy và ký Hợp đồng chuyển nhượng đối với nền tái định cư diện tích 100m<sup>2</sup>. Còn việc ông S cho rằng ông Trần Thanh H1 đã lừa dối chuyển nhượng 55m<sup>2</sup> chênh lệch là trách nhiệm của ông Thanh H1 với ông S. Bị đơn không có nghĩa vụ gì đối với ông S và giữ nguyên yêu cầu phản tố đã nộp.

Bà Nguyễn Thị Thúy L1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

*Tại bản án sơ thẩm số 88/2023/DSST ngày 15/9/2022 của TAND quận B tuyên xử:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc các bên hoàn trả giá trị thiệt hại 55m<sup>2</sup> chênh lệch cho các nguyên đơn như sau:

- Buộc bà Nguyễn Thị Thúy L1, ông Trần Thanh H1 liên đới hoàn trả cho ông Trịnh Tấn S, bà Trịnh Thị Bạch T, ông Trịnh Tấn L số tiền 622.670.000 đồng.

- Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T1, ông Từ Quách D liên đới trả cho ông Trịnh Tấn S, Trịnh Thị Bạch T, Trịnh Tấn L số tiền: 467.002.500 đồng.

Trường hợp người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả và lãi suất theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn:

- Buộc ông Trần Chấn H, bà Nguyễn Thị P tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc trên thửa đất số 482, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 437820, sổ vào sổ cấp GCN: CH07600 ngày 23/04/2019, chính lý sang tên Nguyễn Thị Thanh T1 ngày 07/5/2019.

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thuê nhà ngày 20/01/2022 giữa bà P với ông Lâm Hồng T2. Bà P, ông Trần Chấn H có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thanh T1 số tiền 32.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí đo đạc thẩm định, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

*Ngày 28/9/2022 bà Nguyễn Thị Thanh T1, ông Quách Từ Duy có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, cho rằng gia đình ông không có lỗi trong việc chuyển nhượng nền, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là quá cao; Giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu tính giá đất 30 triệu/m<sup>2</sup> là cao; Chưa xem xét để trừ đi chi phí các khoản tiền chênh lệch cơ sở hạ tầng 132.165.000đ mà gia đình ông đã đóng; Buộc gia đình ông S và bà P tháo dỡ căn nhà trả lại hiện trạng đất cho gia đình ông, bà.*

*Ngày 29/9/2022 bà Nguyễn Thị P có đơn kháng cáo, cho rằng nhà đất này bà thuê của ông Trịnh Tấn L, khi thuê có căn nhà cũ nát bà sửa lại và cho ông T2 thuê là phù hợp, nếu tháo dỡ nhà thì ông L phải trả lại chi phí sửa chữa cho bà, bà không thuê của bà T1 nhưng Tòa sơ thẩm buộc tôi trả tiền thuê cho bà T1 là vô lý. Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T1.*

*Ngày 29/9/2022 ông Trần Chân H là người đại diện ủy quyền của các nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, cho rằng gia đình ông bị lừa dối, bản án sơ thẩm nhận định Hợp đồng vô hiệu nhưng cho rằng hộ ông S cũng có lỗi để công nhận giao dịch trái pháp luật cho bà T1 là không đúng. Yêu cầu chấp nhận kháng cáo sửa bản án sơ thẩm theo hướng nguyên đơn được nhận nền và trả tiền đã nhận 49.500.000 đồng của bà L1, trả tiền đóng cơ sở hạ tầng cho bà T1, hủy các văn bản công chứng và bị đơn giao trả nền tái định cư cho hộ ông S.*

*Ngày 07/10/2022 bà Nguyễn Thị Thúy L1, ông Trần Thanh H1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, cho rằng bản án sơ thẩm chưa xem xét đánh giá toàn diện chứng cứ, phán quyết bản án gây thiệt thòi quyền lợi cho ông bà, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không buộc trách nhiệm của ông bà đối với việc hoàn tiền cho ông S.*

Tại phiên tòa phúc thẩm các nguyên đơn xin vắng mặt và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; người liên quan giữ nguyên ý kiến và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

#### **Nhận xét và đề nghị của Kiểm sát viên:**

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; Các đương sự hiện đúng quy định về quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Trên cơ sở xem xét chứng cứ và ý kiến của các bên tại phiên tòa cho thấy yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/4/2019 là có cơ sở chấp nhận đối với phần diện tích 55m<sup>2</sup>, và xử lý

hậu quả hợp đồng vô hiệu và xác định lỗi của các bên tại cấp sơ thẩm là có căn cứ. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu bà P tháo dỡ căn nhà cất trái phép trên đất và tuyên bố vô hiệu hợp đồng thuê nhà ngày 20/01/2022 là có căn cứ chấp nhận. Từ đó cho thấy kháng cáo của các đương sự là không có căn cứ nên đề nghị không chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên;*

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] *Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết:* Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã ký với bà Nguyễn Thị Thanh T1 và Hủy tờ giao kèo bán tái định cư với bà Nguyễn Thị Thúy L1. Bị đơn bà T1 phản tố yêu cầu ông S, bà P, ông Trần Chấn H tháo dỡ vật kiến trúc trên thửa đất tranh chấp; yêu cầu bà P chấm dứt hợp đồng thuê với ông Lâm Hồng T2 và buộc ông Trần Chấn H, Nguyễn Thị P hoàn trả tiền thuê nhà đến ngày xét xử sơ thẩm là 32.000.000 đồng. Quan hệ pháp luật được xác định là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và chấp hợp đồng thuê nhà*”. Bị đơn có nơi cư trú tại phường B, quận B, thành phố C nên Tòa án nhân dân quận Cái Răng chuyển toàn bộ hồ sơ khởi kiện về Tòa án nhân dân quận B giải quyết là đúng thẩm quyền quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về tố tụng:* Bà Nguyễn Thị Thúy L1, ông Trần Thanh H1, ông Lâm Hồng T2, bà Nguyễn Thị P có đơn xin vắng mặt; Phòng công chứng 24h Cần Thơ đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa nhưng không đến. Do đó, căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự cấp sơ thẩm xử vắng mặt các đương sự nêu trên là phù hợp. Ông Trần Chấn H là chồng của bà Nguyễn Thị P có liên quan đến việc xây dựng, sửa chữa căn nhà trên thửa đất tranh chấp nên Tòa án xác định ông là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đối với bà Nguyễn Thị Thúy L1 khi thụ lý xác định bà là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, tuy nhiên, sau đó Tòa án đã ban hành thông báo thay đổi địa vị tố tụng bà L1 là bị đơn trong vụ án. Cấp sơ thẩm xác định đúng tư cách các đương sự. Tại cấp phúc thẩm các đương sự vắng mặt đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt theo quy định.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đồng nghĩa với việc xét hiệu lực của Tờ giao kèo ngày 19/3/2014 và hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 25/4/2019; Yêu cầu phản

tổ của bị đơn về việc tháo dỡ căn nhà trên đất tại thửa 482, về hợp đồng thuê nhà giữa các bên.

[3.1] *Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tuyên bố vô hiệu Tờ giao kèo bán tái định cư ngày 19/3/2014 với bà Nguyễn Thị Thúy L1.*

Xét thấy, ông Trịnh Tấn S được Ủy ban nhân dân thành phố C phê duyệt 145m<sup>2</sup> tái định cư. Ngày 24/5/2013 ông S đã nhận một nền tái định cư C16 diện tích 100 m<sup>2</sup>, còn lại 45m<sup>2</sup> thuộc diện tích tái định cư phân tán có mức hỗ trợ là 49.500.000 đồng. Do ông S cùng một số hộ dân không đồng ý nhận tiền tái định cư phân tán và có mong muốn nhận nền tái định cư, nên ngày 30/12/2013 ông Trần Thanh H1 Tổ trưởng Tổ chuyên viên của Hội đồng bồi thường đã lập báo cáo xin ý kiến của Hội đồng bồi thường và đề xuất: *Cho các hộ có tái định cư phân tán chưa nhận tiền được nhận nền tái định cư nhưng phải nộp thêm phần diện tích chênh lệch bằng với giá thành đầu tư của dự án* (bút lục 126-129), diện tích một nền là 100m<sup>2</sup>. Đến ngày 14/01/2014 Phó chủ tịch UBND quận Cái Răng thống nhất với đề xuất của Tổ chuyên viên như trên. Như vậy, rõ ràng ông Thanh H1 đã biết được việc ông S sẽ được bố trí nền tái định cư còn lại với diện tích 100m<sup>2</sup> nhưng phải nộp thêm tiền sử dụng đất của diện tích 55m<sup>2</sup> chênh lệch. Do vậy khi biết ông S muốn bán lại suất tái định cư này thì ông H1 đã giới thiệu vợ là Nguyễn Thị Thúy L1 đứng ra ký “*Tờ giao kèo ngày 19/3/2014*” để mua 45m<sup>2</sup> tái định cư của ông S chứ không phải 100m<sup>2</sup> như kết luận của Hội đồng bồi thường là có sự lừa dối đối với ông S. Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn cũng cho rằng, nếu như ông S chỉ được cấp nền tái định cư với diện tích 45m<sup>2</sup> thì sẽ không tranh chấp. Như vậy, “*Tờ giao kèo bán đất tái định cư*” ngày 19/3/2014 **bị vô hiệu là có căn cứ.**

[3.2] *Về yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 25/4/2019 là có căn cứ chấp nhận cụ thể như sau:*

**- Đối với phần diện tích đất 55m<sup>2</sup>:**

**Thứ nhất**, vào ngày 17/02/2016 tại phòng Công chứng 24h ông Trịnh Tấn S đã ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thanh T1 thực hiện thủ tục nộp tiền vào ngân sách nhà nước, xin cấp và nhận giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa 482, diện tích 100m<sup>2</sup>. Hợp đồng được đánh máy toàn bộ (bút lục số 14). Trên cơ sở đó, ngày 12/4/2019 cha ruột bà T1 là Nguyễn Trung L3 đã nộp tiền sử dụng đất khi được giao đất, tiền trước bạ QSD đất thay cho ông S, tổng cộng 120.165.000 đồng. Ngày 23/4/2019 ông S được cấp GCN QSD đất đối với thửa 482. Đến ngày 25/4/2019 các bên ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với thửa 482 cũng tại Phòng công chứng 24h nhưng không đánh máy mà lại viết tay là không hợp lý.

**Thứ hai**, khi điền thông tin bên chuyển nhượng trong Hợp đồng ngày 25/4/2019 thì tên bà Trịnh Thị Bạch T có số Chứng minh nhân dân 362199528 cấp ngày 05/7/2004. Trong khi đó, vào ngày 08/4/2019 bà T đã được Cục cảnh sát QLHC về trật tự xã hội – Công an thành phố C cấp Căn cước công dân mới với số 092187004492. Như vậy, rõ ràng về thủ tục đối chiếu nhân thân của chủ thể giao kết hợp đồng của Phòng công chứng 24h đối với bà T là không đúng, có thiếu sót.

**Thứ ba**, giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 480.000.000 đồng nhưng nguyên đơn không thừa nhận có nhận tiền của bà T1. Tòa án đã ban hành Quyết định yêu cầu bà T1 cung cấp biên nhận đã giao số tiền 480.000.000 đồng cho ông S, bà T, ông L nhưng vẫn không cung cấp được. Người đại diện của bị đơn cho rằng, việc trả tiền mua đất cho nguyên đơn là hai lần, lần thứ nhất vào ngày 17/02/2016, đưa 290.000.000 đồng khi ông S ký giấy ủy quyền cho bà T1 nhưng không có biên nhận nào của phía nguyên đơn ký nhận tiền, lần thứ hai giao 190.000.000 đồng khi ký Hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/4/2019 nhưng do sự việc quá lâu nên không nhớ rõ có lập biên nhận tiền hay không. Như vậy trình bày này không có cơ sở, bởi vì cùng ngày 17/02/2016 bà T1 đã lập biên bản giao tiền với bà L1 khi ký Tờ giao kèo mua nền F15- thửa 482. Ngoài ra, không có chứng cứ hay biên nhận nào chứng minh có việc giao tiền với gia đình ông S, từ đó cho thấy số tiền 480.000.000 đồng ghi trong hợp đồng là không có thật.

**Thứ tư**, bà L1 chỉ mua 45m<sup>2</sup> tái định cư của ông S. Giấy ủy quyền ngày 20/3/2014, ông S chỉ ủy quyền cho bà L1 bốc thăm và nhận nền tái định cư. Ngày 11/6/2014 bà L1 đã bốc thăm nền tái định cư đợt 6 số nền F15 là 100m<sup>2</sup>. Ngày 16/6/2014 thay mặt ông S, bà L1 đã nhận nền F15 ngoài thực địa, như vậy bà L1 đã thực hiện xong nội dung được ủy quyền. Ngày 31/7/2014 ông S ký hủy Giấy ủy quyền cho bà L1 và như vậy ông S không có ủy quyền cho bà L1 đứng ra chuyển nhượng nền tái định cư này. Tuy nhiên, ngày 17/02/2016 bà L1 lại tự ký Tờ giao kèo mua bán đất tái định cư đối với thửa 482-F15, diện tích 100m<sup>2</sup> cho bà T1 để nhận số tiền 290.000.000 đồng và cam kết tạo điều kiện để bà T1 ký Hợp đồng chuyển nhượng với hộ ông Trịnh Tấn S là trái quy định pháp luật.

Từ những phân tích trên cho thấy phía gia đình ông S bị lừa dối chuyển nhượng phần 55m<sup>2</sup> chênh lệch nên Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 25/4/2019 vô hiệu phần diện tích 55m<sup>2</sup> như cấp sơ thẩm xác định là phù hợp.

**- Đối với phần diện tích 45m<sup>2</sup>:**

Xét Tờ giao kèo mua bán đất tái định cư ngày 19/3/2014 viết tay được ký giữa ông S với bà L1 có nội dung bán diện tích 45m<sup>2</sup> theo giá tái định cư phân tán 49.500.000đồng, thấy rằng tại thời điểm này gia đình ông S chưa được công nhận

QSD đất hợp pháp, hơn nữa hộ gia đình ông S có ba người (ông S, ông L, bà T) nhưng chỉ có ông S ký tên khi thực hiện giao dịch. Ông Thanh H1 là chồng bà L1 biết rõ nguồn gốc diện tích đất này nhưng để bà L1 là vợ đứng ra ký Giao kèo mua bán viết tay giữa ông S với bà L1 là chưa khách quan, chưa phù hợp với quy định pháp luật. Xét thấy giấy Giao kèo này chưa đảm bảo về mặt hình thức và nội dung quy định pháp luật nên bị vô hiệu. Về lỗi được xác định do cả hai bên cùng có lỗi nên cùng gánh chịu một phần thiệt hại này.

Tuy nhiên, căn cứ vào bản chất hợp đồng vô hiệu thì lỗi dẫn đến vô hiệu thuộc về ai để buộc thực hiện nghĩa vụ khi xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

### [3.3] Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu:

[3.3.1] Đối với ông Trần Thanh H1 là Tổ trưởng Tổ chuyên viên của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ Khu tái định cư văn hóa Tây Đô nên biết rõ diện tích, vị trí và tính pháp lý thửa 482 (lô nền F15) của hộ Trịnh Tấn S được phê duyệt. Ông Thanh H1 cũng là người trung gian giới thiệu, tạo điều kiện, hỗ trợ thủ tục giấy tờ để ngày 25/4/2019 ông S chuyển nhượng thửa 482 cho bà T1. Do ông S không có ủy quyền cho ông Thanh H1 để thực hiện công việc này cho nên về mặt pháp lý ông H1 không nhận được thù lao. Tuy nhiên, trên thực tế ông Thanh H1 đã để vợ là bà Lam đứng ra ký giao kèo mua 45m<sup>2</sup> tái định cư phân tán của ông S, với số tiền 49.500.000 đồng. Đồng thời, lập thủ tục để ông S ủy quyền cho bà L1 nhận nền tái định cư F15 với diện tích 100m<sup>2</sup> và để bà L1 ký Tờ giao kèo bán nền F15, diện tích 100m<sup>2</sup> cho bà T1 với giá 290.000.000 và hưởng chênh lệch 241.000.000 đồng. Do ông Thanh H1, bà L1 lừa dối ông S để hưởng lợi nhuận và có lỗi dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 25/4/2019 vô hiệu nên phải chịu trách nhiệm liên đới khi giải quyết hậu quả hợp đồng.

[3.3.2] Đối với ông Trịnh Tấn S, Trịnh Thị Bạch T, Trịnh Tấn L biết rõ: Gia đình không ai ủy quyền và trả thù lao cho ông Thanh H1 để thực hiện thủ tục bốc thăm nhận nền, bán diện tích tái định cư phân tán nhưng vẫn mặc nhiên để ông Thanh H1 giới thiệu, hướng dẫn bán nền F15, chuyển nhượng thửa đất 482. Ngoài ra, ông L, bà T đã trưởng thành và có trình độ nhất định nhưng khi ký văn bản lại không kiểm tra nội dung trước khi ký nên cũng gánh chịu một phần lỗi khi hợp đồng bị vô hiệu.

[3.3.3] Đối với bà T1 là người đứng ra nhận chuyển nhượng QSD đất với gia đình ông S nhưng đã không tìm hiểu kỹ và cụ thể: Thời điểm ký giao kèo với bà L1 để mua nền F15 - thửa 482 của hộ ông S thì bà L1 có được gia đình ông S ủy quyền hợp lệ hay không. Việc bà L1 nhận tiền 290 triệu là cho cá nhân bà L1 hay đại diện cho ông S cũng chưa có văn bản thể hiện việc này. Hơn nữa bà T1 cũng biết rằng,

tại thời điểm ký Giao kèo ngày 17/02/2016 thì hộ ông S chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, nhưng vẫn đồng ý ký hợp đồng trước, để trống thông tin. Đến khi ông S có Giấy chứng nhận QSD đất thì mới điền tay thêm vào hợp đồng chuyển nhượng, ghi sai thông tin cá nhân của bà T, không kịp điều chỉnh dẫn đến hợp đồng vô hiệu, do vậy bà T1 cũng phải gánh chịu một phần lỗi. Mặt khác kể từ khi chuyển tên giấy đất qua bà T1 cho đến khi phát sinh tranh chấp các bên chưa tiến hành lập biên bản giao nhận nền trên thực địa.

Như vậy, lỗi dẫn đến vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/4/2019 của phần diện tích 55m<sup>2</sup> được xác định cả ba bên cùng có lỗi đó là bà Thúy L1, ông S và bà T1, vì vậy mỗi bên phải chịu thiệt hại 1/3 giá trị. Tuy nhiên đối với bà T1 được xem xét khấu trừ lại số tiền đã đóng vào ngân sách Nhà nước trước khi xác định giá trị thiệt hại để buộc các bên chịu trách nhiệm. Đối với phần mua bán diện tích tái định cư 45m<sup>2</sup> giữa ông S với bà L1 cũng bị vô hiệu như nhận định trên và xác định giá trị thiệt hại sau khi trừ đi 49.500.000 của bà L1 thì giá trị còn lại ông S và bà L1 mỗi bên chịu một nửa do lỗi dẫn đến vô hiệu.

[3.4] *Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:* Tại phiên toà phúc thẩm các bên thống nhất giá đất 01 mét vuông đất tại thửa 482 có giá trị 31.000.000 đồng. Như vậy diện tích 55m<sup>2</sup> được tính là 1.705.000.000 đồng, số tiền này sau khi trừ đi 290.000.000 mà bà L1 đã nhận của bà T1, còn lại 1.415.000.000 đồng là giá trị thiệt hại cả ba bên (ông S, bà T1, bà L1) cùng gánh chịu và mỗi bên phải chịu là 471.666.000 đồng. Do nguyên đơn được nhận lại nền F15 nên nguyên đơn trả phải cho bà T1 **471.666.000 đồng** và **120.165.000 đồng** tiền cơ sở hạ tầng, như vậy tổng cộng nguyên đơn phải trả cho bà T1 là 591.831.000đồng; Bà L1 phải trả cho bà T1 471.666.000 và 290.000.000 đồng đã nhận của bà T1, như vậy tổng cộng bà L1 trả cho bà T1 761.666.000đồng.

Đối với phần diện tích 45m<sup>2</sup> được tính giá 31.000.000đồng/m<sup>2</sup>, như vậy 45m<sup>2</sup> được tính là 1.395.000.000 đồng, sau khi trừ đi 49.500.000 mà ông S đã nhận của bà L1, còn lại 1.345.500.000 là giá trị thiệt hại cả hai bên ông S, bà L1 cùng gánh chịu, mỗi bên phải chịu 672.750.000 đồng. Vì vậy ông S phải trả cho bà L1 số tiền đã nhận 49.500.000 đồng và 672.750.000 đồng, tổng cộng 722.250.000 đồng.

[4] *Xét yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Thị Thanh T1:*

[4.1] Về việc buộc ông Trịnh Tấn S, Trần Chấn H, Nguyễn Thị P tháo dỡ căn nhà trên thửa 482 là không có cơ sở để chấp nhận. Vì căn cứ vào bản tự khai ngày 29/3/2021 của ông S và trình bày của ông Chấn H tại biên bản hòa giải ngày 10/6/2021 khẳng định: Trước khi tranh chấp xảy ra thì ông S không biết mình được cấp nền tái định cư ở đâu, với diện tích bao nhiêu. Tại biên bản xác minh ngày

15/4/2022 của Tổ trưởng tổ 3, Trưởng khu vực 3, phường Hưng Thạnh, quận Cái Răng, thành phố C xác định thửa 482 trước đây là nền trống. Đến khoảng tháng 12/2021 mới có người đến xây dựng nhà, vật kiến trúc trên đất.

Tại biên bản hòa giải ngày 01/6/2022 ông Chấn H cho rằng, căn nhà “cũ” là của gia đình ông S xây dựng. Bà P (vợ ông) có ký hợp đồng thuê lại từ gia đình ông S và sửa chữa toàn bộ căn nhà “cũ” này. Tại phiên tòa, ông Chấn H cho rằng, căn nhà là do ông Trịnh Tấn L xây dựng và cung cấp hợp đồng cho thuê của ông L với bà P vào ngày 20/10/2021. Do việc chuyển nhượng nền F15 bị vô hiệu và nền này được giao lại gia đình ông S là cha ông L. Thực tế trên đất có căn nhà của bà P thuê của ông L đã sửa chữa lại nên cần ổn định căn nhà này cho nguyên đơn sử dụng và trả giá trị xây dựng nhà theo chứng thư thẩm định giá của Cty TNHH thẩm định giá Đông Nam ngày 26/8/2022 là 267.698.7600 đồng cho ông Chấn H, bà P là phù hợp.

[4.2] Đối với yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng thuê nhà ngày 20/01/2022 giữa bà Nguyễn Thị P với ông Lâm Hồng T2 và buộc bà P hoàn trả tiền cho thuê nhà cho bà T1 là không cần thiết. Bởi vì hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/4/2019 bị vô hiệu và nguyên đơn được nhận lại nền. Bà P, ông Chấn H tuy không có QSD hợp pháp đối với thửa đất 482 nhưng được ông L cho thuê căn nhà cũ, sau đó sửa chữa lại cho 2 thuê lại nên tiền thuê thu được 32.000.000 đồng là của ông H1, bà P, do vậy sửa bản án sơ thẩm phần này.

[5] Như vậy, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận một phần về vô hiệu toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng, nhưng không chấp nhận đối với yêu cầu nguyên đơn trả lại 49.500.000 đồng cho bà L1 mà không tính thiệt hại. Yêu cầu kháng cáo của bà T1 về việc cho rằng bà không lỗi là không có cơ sở để chấp nhận, yêu cầu kháng cáo của bà T1 về phần được khấu trừ số tiền bà đóng cơ sở hạ tầng là có căn cứ được chấp nhận. Yêu cầu kháng cáo của ông D về việc không liên đới với bà T1 chịu trách nhiệm về lỗi là có căn cứ được chấp nhận; Yêu cầu kháng cáo của ông Thanh H1, bà Thuý L1 cho rằng không có lỗi là không có cơ sở để chấp nhận; Yêu cầu kháng cáo của bà P về hợp đồng thuê nhà, số tiền thuê nhà và xem xét giá trị căn nhà là có cơ sở được chấp nhận.

Từ những nhận định nêu trên cần sửa một phần bản án sơ thẩm, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 25/4/2019 bị vô hiệu.

Đối với ông D do không tham gia ký kết Hợp đồng nên không liên quan gì đến việc xử lý hậu quả do Hợp đồng bị vô hiệu và không đề cập đến trách nhiệm của ông D trong trường hợp này.

[6] Đối với việc ông Nguyễn Trung L3 trình bày ông có bỏ ra số tiền 180.000.000 đồng để cùng với bà T1 mua nền F15, mục đích là cha cho con. Bà T1

đã đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất, tuy nhiên do ông Liệt không có yêu cầu bà T1 trả tiền lại nên không đặt ra xem xét. Mặt khác đương sự không kháng cáo nên được giữ nguyên.

[7] Chi phí đo đạc, định giá: 10.930.000 đồng đã thu và chi xong. Nguyên đơn phải chịu 3.643.000 đồng. Bị đơn Nguyễn Thị Thanh T1, Nguyễn Thị Thúy L1 mỗi người phải chịu 3.643.500 đồng. Tuy nhiên, các nguyên đơn đã nộp 8.000.000 đồng, bị đơn bà T1 đã nộp 2.930.000 đồng. Nên bà T1 phải trả cho nguyên đơn 713.500 đồng. Bà Thúy L1 phải trả cho các nguyên đơn số tiền 3.643.500 đồng. Chi phí thẩm định, định giá tại giai đoạn phúc thẩm là 6.000.000 đồng ghi nhận nguyên đơn đã nộp xong.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu phải chịu án phí theo quy định. Cụ thể:

- Ông Trịnh Tấn S, Trịnh Tấn L, bà Trịnh Thị Bạch T phải chịu án phí của số tiền 722.250.000 đồng, 591.831.000 đồng, 267.000.000 đồng là 59.453.393 đồng. Do ông S là người cao tuổi được miễn theo NQ 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 (1/3 của 59.453.393 đồng).

- Bà Nguyễn Thị Thúy L1, ông Trần Thanh H1 phải chịu án phí của số tiền 290.000.000 đồng, 471.666.000 đồng là 34.466.640 đồng.

- Bà Nguyễn Thị Thanh T1 phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận của số tiền 32.000.000 đồng là 1.600.000 đồng.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà T1 ông D nên không phải chịu án phí. Không chấp nhận kháng cáo của ông Thanh H1, bà Thúy L1 nên phải chịu án phí phúc thẩm. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà P nên không phải chịu án phí.

[10] Nhận xét và đề nghị của Kiểm sát viên phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

#### **Căn cứ:**

- Khoản 1, 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Điều 122, 127, 131 và 357, 468 Bộ luật dân sự;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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:**

- Về hình thức: Chấp nhận đơn kháng cáo hợp lệ của nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thúy L1, ông Trần Thanh H1, ông Từ Quách D, bà Nguyễn Thị P.

- Về nội dung: Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh T1; Chấp nhận kháng cáo của ông Từ Quách D và bà Nguyễn Thị P; Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Thanh H1, bà Nguyễn Thị Thúy L1.

**Sửa một phần bản án sơ thẩm;**

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

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 25/4/2019 đối với nền tái định cư F15 khu Trung tâm văn hoá Tây Đô tại thửa 482, tờ bản đồ số 16, diện tích 100m<sup>2</sup> bị vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị Thanh T1 có trách nhiệm giao giấy chứng nhận QSD đất số CQ437820 cấp ngày 23/4/2019 đối với nền tái định cư F15 khu Trung tâm văn hoá Tây Đô tại thửa 482 cho các nguyên đơn (ông S, ông L, bà T).

Kiến nghị cơ quan chức năng chỉnh lý giấy chứng nhận QSD đất số CQ437820 cấp ngày 23/4/2019 từ tên bà Nguyễn Thị Thanh T1 sang hộ ông Trịnh Tấn S (sau khi các nguyên đơn thực hiện xong nghĩa vụ theo Bản án).

**2. Buộc các bên hoàn trả giá trị thiệt hại 100m<sup>2</sup> đất trên như sau:**

- Buộc ông Trịnh Tấn S, bà Trịnh Thị Bạch T, ông Trịnh Tấn L hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thúy L1, ông Trần Thanh H1 số tiền 722.250.000 đồng (bảy trăm hai mươi hai triệu, hai trăm năm mươi ngàn đồng).

- Buộc ông Trịnh Tấn S, bà Trịnh Thị Bạch T, ông Trịnh Tấn L hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thanh T1 số tiền 591.831.000 đồng (năm trăm chín mươi một triệu, tám trăm ba mươi một nghìn đồng).

- Buộc bà Nguyễn Thị Thúy L1, ông Trần Thanh H1 hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thanh T1 số tiền 761.666.000 đồng (bảy trăm sáu mươi một triệu, sáu trăm sáu mươi sáu nghìn đồng)

Trường hợp người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với

thời gian chậm trả và lãi suất theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

**3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T1 về việc:**

- Buộc ông Trần Chấn H, bà Nguyễn Thị P tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc trên thửa đất số 482, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 437820, sổ vào sổ cấp GCN: CH07600 ngày 23/04/2019, chính lý sang tên Nguyễn Thị Thanh T1 ngày 07/5/2019.

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thuê nhà ngày 20/01/2022 giữa bà P với ông Lâm Hồng T2. Bà P, ông Trần Chấn H có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thanh T1 số tiền 32.000.000 đồng.

**4. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị P về việc trả giá trị căn nhà thuê và sửa chữa trên nền đất F15.**

Buộc các nguyên đơn hoàn trả giá trị căn nhà trên đất cho bà Nguyễn Thị P số tiền là 267.698.760 đồng (hai trăm sáu mươi bảy triệu, sáu trăm chín mươi tám nghìn, bảy trăm sáu mươi đồng).

Ổn định căn nhà trên cho gia đình ông Trịnh Tấn S toàn quyền sử dụng.

**5. Chi phí thẩm định tại chỗ: Số tiền 10.930.000 đồng đã thu và chi xong.**

- Nguyên đơn phải chịu 3.643.000 đồng. Bị đơn Nguyễn Thị Thanh T1, Nguyễn Thị Thúy L1 mỗi người phải chịu 3.643.500 đồng.

- Bà T1 phải trả cho nguyên đơn 713.500 đồng.

- Bà Nguyễn Thị Thúy L1 phải trả cho các nguyên đơn số tiền 3.643.500 đồng.

- Ghi nhận chi phí thẩm định tại giai đoạn phúc thẩm là 6.000.000 đồng, nguyên đơn đã nộp xong.

**6. Án phí dân sự sơ thẩm:**

- Nguyên đơn ông Trịnh Tấn L và bà Trịnh Thị Bích T phải nộp 39.635.578 đồng, khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 005034 ngày 25/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, còn phải nộp thêm 39.335.578 đồng (ba mươi chín triệu, ba trăm ba mươi lăm nghìn, năm trăm bảy mươi tám đồng).

- Bà Nguyễn Thị Thanh T1 phải nộp 1.600.000 đồng, khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0002470 ngày 21/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B. Bà T1 phải nộp thêm 1.300.000 đồng.

- Bà Nguyễn Thị Thúy L1, Trần Thanh H1 phải nộp 34.466.000 đồng (Ba mươi bốn triệu, bốn trăm sáu mươi sáu nghìn đồng).

**7. Án phí dân sự phúc thẩm:**

- Các nguyên đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0002689 ngày 05/10/2022 của Chi cục THA dân sự quận B.

- Bà Nguyễn Thị Thanh T1 được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0002686 ngày 29/9/2022 của Chi cục THA dân sự quận B.

- Ông Từ Quách D được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0002685 ngày 29/9/2022 của Chi cục THA dân sự quận B.

- Bà Nguyễn Thị P được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0002688 ngày 05/10/2022 của Chi cục THA dân sự quận B.

- Ông Trần Thanh H1, bà Nguyễn Thị Thúy L1 mỗi người phải phải nộp 300.000 đồng án phí phúc thẩm, chuyển số tiền tạm ứng án phí tại biên lai thu số 002735 và 002736 ngày 07/10/2022 của Chi cục THA dân sự quận B thành án phí (nộp xong).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 05/4/2024.

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, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự, sửa đổi, bổ sung năm 2014.

**Nơi nhận:**

- Dương sự;
- VKSND TP Cần Thơ;
- TAND Q. B;
- CC THADS Q. B;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Phan Thị Hồng Dung**