

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 3 - CẦN THƠ**

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

Bản án số: 140/2026/DS-ST
Ngày 20-3-2026
*V/v tranh chấp hợp đồng ủy
quyền, hợp đồng thỏa thuận/mua
bán lô nền tái định cư*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Mẫn.

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Bà Lê Thị Tuyết Mai.

2/ Ông Lư Thành Danh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Phi Liễu - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ tham gia phiên tòa:
Ông Lê Văn Quốc – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 161/2025/TLST-DS ngày 24 tháng 4 năm 2025 về việc “tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng thỏa thuận/mua bán lô nền tái định cư” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 37/2026/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1976. Căn cước công dân: 092076010993.

Địa chỉ: Số F Khu V, phường H, Thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của ông H: Ông Trương Vĩnh A, sinh năm 1976. Căn cước công dân: 095084000107.

Địa chỉ: Số B Khu V, phường H, Thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn:

2.1 Ông Trần Thanh N, sinh năm 1988. Căn cước công dân: 092088002795.

2.2 Bà Đào Thị Thu T, sinh năm 1986. Căn cước công dân: 092186000254.

Cùng địa chỉ: Số A Tổ F Khu V, phường H, Thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của ông Trần Thanh N, bà Đào Thị Thu T:

1) Ông Lê Tuấn K, sinh năm 1973. Căn cước công dân: 025073000449.

- 2) Ông Nguyễn Sỹ B, sinh năm 1996. Căn cước công dân: 089096022092.
3) Bà Phan Nguyễn Hoa T1, sinh năm 1994. Căn cước công dân: 092194001159.
4) Ông Hoàng Duy N1, sinh năm 1994. Căn cước công dân: 092094002728.

Cùng địa chỉ: Số A đường T, phường T, Thành phố Cần Thơ.

(Theo giấy ủy quyền ngày 23/5/2025).

2.3 Ông Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1987. Căn cước công dân: 086087013551.

Địa chỉ: Tổ D, Ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

2.4 Ông Ngô Duy L, sinh năm 1983. Căn cước công dân: 082083013229.

Địa chỉ: Số A Khu V, phường H, Thành phố Cần Thơ.

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

3.1 Ông Trương Văn H1, sinh năm 1962. Căn cước công dân: 092062002202.

Địa chỉ: Số E Khu V B, phường L, Thành phố Cần Thơ.

3.2 Văn phòng C. Địa chỉ: Số G Khu dân cư H, phường H, Thành phố Cần Thơ.

3.3 Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1988. Căn cước công dân: 095188001698.

Địa chỉ: Lô N khu Tái định cư T, phường C, thành phố Cần Thơ.

*** Ông Trương Vĩnh A, ông Nguyễn Sỹ B có mặt; Ông Nguyễn Hữu H, ông Trần Thanh N, bà Đào Thị Thu T, ông Lê Tuấn K, ông Hoàng Duy N1, bà Phan Nguyễn Hoa T1, ông Nguyễn Thanh T2, bà Nguyễn Thị T3 vắng mặt; Ông Ngô Duy L, ông Trương Văn H1, V vắng mặt (có đơn xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông H (có người đại diện ủy quyền) trình bày: Năm 2018 Ủy ban nhân dân quận C, thành phố Cần Thơ ban hành Quyết định số 985/QĐ-UBND ngày 06/04/2018 về việc Phê duyệt chính sách tái định cư dự án xây dựng cầu Q (Đ) thuộc dự án Phát triển thành phố Cần Thơ và Tăng cường khả năng thích ứng của đô thị tại phường H, trong đó có hồ trợ xét cấp nền tái định cư cho hộ bà Đào Thị Thu T. Kết quả hộ bà T được xét cấp nền tái định cư tại vị trí L3-4 Khu tái định cư T T, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ với diện tích nền 70m² Đường số A (LG 26m) có số thửa 1158, tờ bản đồ 15.

Ngày 06/6/2018 bà T cùng chồng ông Trần Thanh N thỏa thuận chuyển nhượng lại lô nền trên cho ông Nguyễn Thanh T2 giá 500.000.000 đồng bằng hình thức ký hợp đồng ủy quyền toàn phần, có công chứng tại Văn phòng C, quyền số VIII/2018/TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 11/01/2019 ông T2 chuyển nhượng lô nền trên cho ông Trương Văn H1, có ký hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng C, quyền số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD. Thời gian này ông H1 có tham gia bốc thăm lô nền và được Phòng Tài nguyên và Môi trường quận C, UBND quận C giao nền ngoài thực địa: Lô nền L3-4 Khu tái định cư T V T,

phường H, quận C, thành phố Cần Thơ, diện tích 70m² (5mx14), thửa số 1158, tờ bản đồ số 15 (Biên bản ngày 24/05/2019 của UBND quận C v/v giao nền tái định cư ngoài thực địa). Ông H1 đã nhận nền tái định cư, quản lý lô nền L3-4 mà không gặp bất kỳ sự ngăn cản nào.

Ông H1 tiếp tục chuyển nhượng lô nền trên cho ông Ngô Duy L, lúc này ông T2 cũng đồng ý ký hợp đồng ủy quyền cho ông L và công chứng, chứng thực tại Văn phòng C số 1763, quyền số IV/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/04/2022.

Ngày 22/7/2022 ông L chuyển nhượng lô nền tái định cư này cho ông H giá 2.250.000.000 đồng, ông L cũng đã thông báo cho ông T2 cũng biết việc chuyển nhượng này và đồng ý ký hủy hợp đồng ủy quyền cho ông L đồng thời ký hợp đồng ủy quyền mới cho ông H vào ngày 22/7/2022 để ông H được toàn quyền sử dụng lô nền tái định cư cho đến khi được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. thì tôi thực hiện sang tên tôi. Sau khi nhận chuyển nhượng ông H đã xây cất nhà cấp 4 kiên cố, đăng ký cư trú, sinh hoạt ổn định.

Ông H có nhu cầu làm thủ tục hợp thức hóa, đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, hoàn công nhà ở gắn liền với đất cũng như các thủ tục công chứng, chứng thực giấy tờ có liên quan, thực hiện nghĩa vụ với nhà nước thì khi liên hệ ông L, ông T2 không hợp tác. Vợ chồng bà T, ông N ngăn cản, cự cãi, tranh chấp.

Do đó, ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề liên quan đến lô nền tái định cư L3-4 Khu tái định cư T T, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ (thửa 1158, tờ bản đồ 15), sau đây:

Công nhận hiệu lực Hợp đồng đặt cọc đất ngày 06/6/2018 giữa ông T2 với vợ chồng ông N, bà T; Công nhận hợp đồng v/v thỏa thuận mua bán/chuyển nhượng lô nền ngày 19/6/2018 giữa ông T2 với vợ chồng ông N, bà T; Công nhận hợp đồng ủy quyền ngày 19/6/2018 của Văn phòng C giữa ông T2 với vợ chồng ông N, bà T; Công nhận hợp đồng ủy quyền ngày 22/7/2022 của Văn phòng C giữa ông H với ông T2; Công nhận hợp đồng v/v thỏa thuận mua bán/chuyển nhượng lô nền ngày 22/7/2022 giữa ông H với ông L. Dành quyền cho ông liên hệ, yêu cầu các cơ quan chức năng để làm các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định Luật Đất đai đối với lô nền tái định cư trên (bút lục 177-179).

Bị đơn ông N, bà T trình bày: Ông bà được Nhà nước xét cấp nền tái định cư tái định cư với diện tích 60m² nhưng lúc này chưa biết lô nền thuộc khu tái định cư nào. Qua giới thiệu, ông bà bán lô nền tái định cư cho ông T2 với giá 500.000.000 đồng. Ngày 19/6/2018 bà với ông T2 ký hợp đồng thỏa thuận mua bán nền tái định cư tại Văn phòng C. Đến ngày 25/4/2019 UBND quận C mới bố trí lô nền tái định cư ký hiệu L3-4, diện tích 5m x 14m = 70m² Đường số A Khu tái định cư T, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ (thửa 1158, tờ bản đồ 15). Do nhầm lẫn diện tích, vị trí lô nền tái định cư, ký kết hợp đồng mua bán/chuyển nhượng khi không đủ điều kiện, bà đã liên hệ ông T2 thỏa thuận lại giá bán (do thay đổi diện tích tăng) nhưng không được. Sau đó ông T2 lại tiếp tục bán cho ông H để trốn tránh nghĩa vụ. Ông N, bà T khởi kiện ông T2 tại Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long (Nay là: Tòa án nhân dân khu vực 3 – Vĩnh Long) và được thụ lý vụ án số 181/2023/TLST-DS ngày 14/11/2023,

yêu cầu Tòa án giải quyết: Vô hiệu Hợp đồng đặt cọc đất ngày 06/6/2018 giữa vợ chồng ông bà với ông T2; Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 19/6/2018 của Văn phòng C giữa vợ chồng ông bà với ông T2 (số công chứng: 3097, quyền số: VIII/2018/TP/CC-SCC/HĐGD) do nhầm lẫn đối tượng; Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 11/01/2019 của Văn phòng C giữa ông T2 với ông H1 (số công chứng: 207, quyền số: I/2019/TP/CC-SCC/HĐGD); Vô hiệu Hợp đồng thỏa thuận mua bán nền tái định cư ngày 19/6/2018 giữa vợ chồng ông bà với ông T2 do nhầm lẫn đối tượng.

Sau khi chuyển vụ án theo thẩm quyền về Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ và nhập vào vụ án thụ lý số 161/2025/TLST-DS ngày 24 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ (Nay là: Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ) mà ông H là nguyên đơn, ông N và bà T phản tố đối với ông H, yêu cầu Tòa án giải quyết:

Vô hiệu Hợp đồng đặt cọc đất ngày 06/6/2018 giữa vợ chồng ông bà với ông T2; Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 19/6/2018 của Văn phòng C giữa vợ chồng ông bà với ông T2 (số công chứng: 3097, quyền số: VIII/2018/TP/CC-SCC/HĐGD) do nhầm lẫn đối tượng; Vô hiệu Hợp đồng thỏa thuận mua bán nền tái định cư ngày 19/6/2018 giữa vợ chồng ông bà với ông T2 do nhầm lẫn đối tượng; Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 22/7/2022 giữa ông H với ông T2; Hủy Hợp đồng v/v thỏa thuận mua bán/chuyển nhượng lô nền ngày 22/7/2022 giữa ông H với ông L do nhầm lẫn đối tượng; Công nhận cho ông bà quyền sử dụng lô nền tái định cư ký hiệu L3-4, diện tích 5m x 14m = 70m² Đường số A Khu tái định cư T, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ (thửa 1158, tờ bản đồ 15). Buộc ông H phá dỡ toàn bộ công trình, nhà cửa xây dựng trên đất giao trả lại hiện trạng lô nền; Dành cho ông N, bà T được quyền liên hệ, yêu cầu cơ quan chức năng thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (bút lục 181-182).

Ngày 14/8/2025 ông bà có đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với: Hợp đồng đặt cọc đất ngày 06/6/2018 giữa vợ chồng ông bà với ông T2; Hợp đồng ủy quyền ngày 19/6/2018 của Văn phòng C giữa vợ chồng ông bà với ông T2 (số công chứng: 3097, quyền số: VIII/2018/TP/CC-SCC/HĐGD) do nhầm lẫn đối tượng (bút lục 180).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L trình bày: Tháng 4/2022 ông với ông H hợp tác mua nền tái định cư (nêu trên) từ ông H1 với giá 2.250.000.000 đồng (Trong đó: ông góp 1.000.000.000 đồng, ông H góp 1.250.000.000 đồng), việc mua bán được giao nhận đủ tiền vào ngày 28/04/2022 tại Văn phòng công chứng. Mục đích góp tiền để mua đi - bán lại hưởng lợi nhuận. Sau đó ông H có nhu cầu mua lô nền này để xây dựng nhà ở, sẽ trả lại 1.000.000.000 đồng số tiền mà ông đã góp ban đầu nên ông đồng ý. Ông H đã trả lại cho ông L 1.000.000.000 đồng bằng chuyển khoản đồng thời ông L ký huỷ hợp đồng ủy quyền với ông T2, để ông T2 ký ủy quyền trực tiếp lại cho ông H. Do đó, việc khởi kiện của ông H thì ông công nhận lô nền tái định cư trên đúng là của ông H, công nhận cho ông quyền sử dụng. Ông L có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt (bút lục 171, 173).

Văn phòng C cung cấp hồ sơ công chứng, chứng thực lô nền tái định cư ký hiệu L3-4, diện tích 5m x 14m = 70m² Đường số A Khu tái định cư T, phường H, quận C,

thành phố Cần Thơ (thửa 1158, tờ bản đồ 15), bút lục 223-243. Có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt (bút lục 176).

Bà **Nguyễn Thị T3**: Ký hợp đồng thuê mặt bằng với ông **H**, hợp đồng được công chứng tại **Văn phòng C** số 1781, quyển số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/4/2025. Bà **T3** thuê toàn bộ nhà và đất do ông **H** xây cất để ở, thời hạn thuê 02 năm kể từ ngày 18/4/2025 (bút lục 259). Bà không có bản tự khai trình bày yêu cầu, ý kiến giải quyết vụ án.

Ông **Trương Văn H1** có đơn giải quyết, xét xử vắng mặt. Không có bản tự khai trình bày yêu cầu, ý kiến giải quyết vụ án (bút lục 292)

Quá trình giải quyết vụ án: Tòa án đã thực hiện việc xem xét, thẩm định tại chỗ vào ngày 11/8/2025, ghi nhận diện tích đất phù hợp với diện tích lô nền tái định cư 70m² mà cơ quan nhà nước đã bàn giao. Trên đất có căn nhà (đúng như Bản vẽ thiết kế xin phép xây dựng), căn nhà này ông **H** cho bà **T3** thuê nhà đất để ở nhưng bà **T3** không có mặt ở nhà tại thời điểm thẩm định.

Kết quả thẩm định giá (theo Chứng thư thẩm định) đất có giá trị 40.130.000 đồng/m², tổng giá trị 70m² đất là 2.809.100.000 đồng. Phí thẩm định giá (theo hợp đồng, hóa đơn) 15.000.000 đồng; Chi phí tố tụng phục vụ cho xem xét, thẩm định tại chỗ vào ngày 11/8/2025 là 2.500.000 đồng.

Tại phiên tòa: Ông **B** - người đại diện ủy quyền của ông **N**, bà **T** có đơn rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập đối với ông **T2** và yêu cầu phản tố đối với ông **H**. Ông **A** - người đại diện ủy quyền của ông **H** giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Ông **B** và ông **A** đề nghị Tòa án ghi nhận sự thỏa thuận: Diện tích lô nền ban đầu ông **N**, bà **T** bán là 60m² nhưng sau này Nhà nước giao 70m² là chênh lệch 10m². Ông **A** thống nhất ông **H** trả thêm cho ông **N**, bà **T** mỗi m² đất 30.000.000 đồng, tổng số tiền ông **H** trả cho 10m² chênh lệch là 300.000.000 đồng, không yêu cầu lãi. Thời gian trả và cách trả do các bên tự thực hiện sau khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật hoặc thực hiện tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền. Công nhận các văn bản sau đây có hiệu lực pháp luật: Hợp đồng đặt cọc đất ngày 06/6/2018 giữa ông **T2** với ông **N**, bà **T**; Hợp đồng v/v thỏa thuận mua bán/chuyển nhượng lô nền ngày 19/6/2018 giữa ông **T2** với ông **N**, bà **T**; Hợp đồng ủy quyền ngày 19/6/2018 của **Văn phòng C** giữa ông **T2** với ông **N**, bà **T**; Hợp đồng ủy quyền ngày 22/7/2022 của **Văn phòng C** giữa ông **H** với ông **T2**; Hợp đồng v/v thỏa thuận mua bán/chuyển nhượng lô nền ngày 22/7/2022 giữa ông **H** với ông **L**. Ông **H** được quyền liên hệ cơ quan chức năng có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo Luật Đất đai hiện hành. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 2.500.000 đồng và thẩm định giá 15.000.000 đồng ông **H** đã tạm ứng và thực hiện xong thì ông tự nguyện chịu. Án phí dân sự sơ thẩm ông **H** tự nguyện chịu.

Đối với các đương sự còn lại trong vụ án như: Ông **Nguyễn Thanh T2**, ông **Ngô Duy L**, ông **Trương Văn H1** thì quyền lợi và nghĩa vụ của họ đã thực hiện xong, đã hoàn thành. Ông **A**, ông **B** không yêu cầu nghĩa vụ, trách nhiệm hay bồi thường thiệt hại đối với ông **Nguyễn Thanh T2**, ông **Ngô Duy L**, ông **Trương Văn H1**, **Văn phòng C**.

Ông A xác định: Ngay khi xem xét, thẩm định tại chỗ vào ngày 11/8/2025 thì bà T3 đã chấm dứt hợp đồng thuê nhà với ông H. Từ đó đến giờ căn nhà này do ông H quản lý, sử dụng, không cho ai thuê.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét việc rút yêu cầu độc lập, phản tố đối với ông T2, ông H và sự thỏa thuận giữa ông A với ông B tại phiên tòa là tự nguyện, không bị ép buộc và theo hướng có lợi cho ông T2, ông L, ông H1, V nên đề nghị chấp nhận thỏa thuận này, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H. Ghi nhận đương sự tự nguyện chịu chi phí tố tụng, án phí. Do ông T2 (người bị ông N, bà T có yêu cầu độc lập), ông L, ông H1, V vắng mặt, không thể ghi nhận ý kiến của họ về việc rút yêu cầu cũng như sự thỏa thuận này nên đề nghị Hội đồng xét xử ban hành bản án, thực hiện thủ tục tổng đạt, giao nhận hoặc niêm yết theo thời gian quy định để họ xem xét thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình theo luật định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định các đương sự tranh chấp về hợp đồng v/v thỏa thuận mua bán/chuyển nhượng lô nền tái định cư, hợp đồng ủy quyền liên quan đến việc định đoạt, chuyển dịch quyền về tài sản đối với lô nền tái định cư L3-4 Khu tái định cư T T, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ (diện tích 70m² thửa 1158, tờ bản đồ 15, Khu tái định cư T, phường C, thành phố Cần Thơ). Trong các bị đơn có ông T2 cư trú tại xã T, tỉnh Vĩnh Long; Ông N, bà T và ông L cư trú tại phường H, phường C, thành phố Cần Thơ. Ông H có đơn lựa chọn thẩm quyền Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ giải quyết vụ án và trong quá trình giải quyết vụ án, phía ông N, bà T đồng ý. Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền quy định.

[2] Ông T2, bà T3 được triệu tập xét xử nhưng đều vắng mặt không có lý do. Ông L, ông H1, V vắng mặt nhưng có đơn xét xử vắng mặt Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự vẫn mở phiên tòa xét xử vụ án.

[3] Ông B – đại diện ủy quyền của ông N, bà T rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố và được ông A – đại diện ủy quyền của ông H đồng ý là tự nguyện, không bị ép buộc, không trái pháp luật. Việc ông B – đại diện ủy quyền của ông N, bà T rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập đối với ông T2 cũng là tự nguyện, không bị ép buộc, không trái pháp luật. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu đã rút này.

[4] Trong vụ án này, tại phiên tòa các đương sự có mặt đều đã thống nhất được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, đáng lẽ ra Hội đồng xét xử phải ban hành quyết định công nhận sự thỏa thuận tại phiên tòa nhưng, do ông T2 – người bị ông N, bà T yêu cầu độc lập không hợp tác, luôn vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án, vắng mặt tại phiên tòa xét xử vụ án nên không ghi nhận được ý kiến của ông liên quan

đến những yêu cầu độc lập mà ông **N**, bà **T** đã rút. Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông trong trường hợp này và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại trong vụ án khi họ vắng mặt, Hội đồng xét xử quyết định ban hành bản án ghi nhận sự thỏa thuận của ông **A** (đại diện cho ông **H**) và ông **B** (đại diện cho ông **N**, bà **T**) đồng thời thực hiện thủ tục cấp, tổng đạt hoặc niêm yết bản án cho ông **T2** và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại này theo thời hạn quy định để họ thực hiện quyền, nghĩa vụ cũng như quyền và lợi ích hợp pháp của mình theo quy định tại các Điều 70, 72 và 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Tại phiên tòa, ông **B** và ông **A** thống nhất ông **H** trả thêm cho ông **N**, bà **T** 300.000.000 đồng (Số tiền này ông **H** trả thêm cho ông **N**, bà **T** cho diện tích đất bị chênh lệch 10m² với giá 30.000.000 đồng/m²) là quyền tự quyết định và định đoạt của đương sự một cách tự nguyện, không bị ép buộc, không trái pháp luật theo Điều 5, Khoản 11 Điều 70 Bộ luật Tố tụng dân sự. Thực tế, qua kiểm tra, xem xét, thẩm định tại chỗ chứng minh ông **H** là người quản lý, sử dụng đất, xây cất nhà trên đất ở ổn định. Các văn bản, hợp đồng liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết tuy có vi phạm về hình thức nhưng không vi phạm về nội dung, các bên chủ thể của hợp đồng đã thực hiện và hoàn thành toàn bộ quyền và nghĩa vụ với nhau. Căn cứ quy định tại Khoản 1 Điều 129 Bộ luật Dân sự thì không bị vô hiệu và thuộc trường hợp được công nhận có hiệu lực pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận sự thỏa thuận ông **H** trả cho ông **N**, bà **T** 300.000.000 đồng. Về thời gian trả và cách trả ông **H** với ông **N**, bà **T** tự thực hiện hoặc thực hiện tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền. Công nhận các văn bản sau đây có hiệu lực pháp luật: Hợp đồng đặt cọc đất ngày 06/6/2018 giữa ông **T2** với ông **N**, bà **T**; Hợp đồng v/v thỏa thuận mua bán/chuyển nhượng lô nền ngày 19/6/2018 giữa ông **T2** với ông **N**, bà **T**; Hợp đồng ủy quyền ngày 19/6/2018 của Văn phòng **C** giữa ông **T2** với ông **N**, bà **T**; Hợp đồng ủy quyền ngày 22/7/2022 của Văn phòng **C** giữa ông **H** với ông **T2**; Hợp đồng v/v thỏa thuận mua bán/chuyển nhượng lô nền ngày 22/7/2022 giữa ông **H** với ông **L**. Ông **H** được quyền liên hệ cơ quan chức năng có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho mình theo quy định của Luật Đất đai hiện hành.

[6] Ghi nhận ông **H**, ông **N** và bà **T** không yêu cầu trách nhiệm, nghĩa vụ, bồi thường thiệt hại gì đối với ông **T2**, ông **L**, ông **H1**, **V**.

[7] Ghi nhận ông **H** tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc 2.500.000 đồng, chi phí thẩm định giá 15.000.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm 15.000.000 đồng là phù hợp quy định tại Điều 5, các Điều 147, 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự. Khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai số 0001513 ngày 17/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ (Nay là: Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3 – Cần Thơ) ông **H** phải nộp thêm 14.700.000.000 đồng. Ông **N** được nhận lại tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng theo Biên lai số 0013193 ngày 14/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long (Nay là: Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3 – Vĩnh Long); Bà **T** được nhận lại tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng theo Biên lai số 0013192 ngày 14/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long (Nay là:

Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3 – Vĩnh Long). Ông N và bà T được nhận lại tiền tạm ứng án phí 900.000 đồng theo Biên lai số 0002406 ngày 20/8/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Cần Thơ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Điều 5, Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Khoản 11 Điều 70, các Điều 72, 73, 147, 157, 165, 227, 228, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Khoản 1 Điều 129 Bộ luật Dân sự;

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu H.

Công nhận sự thỏa thuận ông Nguyễn Hữu H trả cho ông Trần Thanh N, bà Đào Thị Thu T 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Về thời gian trả và cách trả tự thực hiện hoặc thực hiện tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Công nhận các văn bản, hợp đồng sau đây có hiệu lực pháp luật: Hợp đồng đặt cọc đất ngày 06/6/2018 giữa ông Nguyễn Thanh T2 với ông Trần Thanh N, bà Đào Thị Thu T; Hợp đồng v/v thỏa thuận mua bán/chuyển nhượng lô nền ngày 19/6/2018 giữa ông Nguyễn Thanh T2 với ông Trần Thanh N, bà Đào Thị Thu T; Hợp đồng ủy quyền ngày 19/6/2018 của Văn phòng C giữa ông Nguyễn Thanh T2 với ông Trần Thanh N, bà Đào Thị Thu T (số công chứng: 3097, quyền số: VIII/2018/TP/CC-SCC/HĐGD); Hợp đồng ủy quyền ngày 22/7/2022 của Văn phòng C giữa ông Nguyễn Thanh T2 với ông Nguyễn Hữu H (số công chứng: 3009, quyền số: VIII/2022/TP/CC-SCC/HĐGD); Hợp đồng v/v thỏa thuận mua bán/chuyển nhượng lô nền ngày 22/7/2022 giữa ông Ngô Duy L với ông Nguyễn Hữu H.

Ông Nguyễn Hữu H được quyền liên hệ cơ quan chức năng có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, diện tích 70m² (ODT) thửa 1158, tờ bản đồ 15 tại Đường số A, vị trí L Khu tái định cư T T, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ (Nay là: phường C, thành phố Cần Thơ).

Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập, yêu cầu phản tố của ông Trần Thanh N, bà Đào Thị Thu T đối với ông Nguyễn Thanh T2, ông Nguyễn Hữu H về việc: Vô hiệu Hợp đồng đặt cọc đất ngày 06/6/2018 giữa ông Trần Thanh N, bà Đào Thị Thu T với ông Nguyễn Thanh T2; Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 19/6/2018 của Văn phòng C giữa ông Trần Thanh N, bà Đào Thị Thu T với ông Nguyễn Thanh T2 (số công chứng: 3097, quyền số: VIII/2018/TP/CC-SCC/HĐGD); Vô hiệu Hợp đồng thỏa thuận mua bán nền tái định cư ngày 19/6/2018 giữa ông Trần Thanh N, bà Đào Thị Thu T với ông Nguyễn Thanh T2; Hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 22/7/2022 của Văn phòng C giữa ông Nguyễn Thanh T2 với ông Nguyễn Hữu H (số công chứng: 3009, quyền số: VIII/2022/TP/CC-SCC/HĐGD); Hủy Hợp đồng v/v thỏa thuận mua bán/chuyển nhượng lô nền ngày 22/7/2022 giữa ông Ngô Duy L với ông Nguyễn Hữu H.

Ghi nhận ông Nguyễn Hữu H, ông Trần Thanh N và bà Đào Thị Thu T không yêu cầu trách nhiệm, quyền lợi hay nghĩa vụ, bồi thường thiệt hại đối với ông Nguyễn Thanh T2, ông Ngô Duy L, ông Trương Văn H1, Văn phòng C.

Ghi nhận ông Nguyễn Hữu H chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc 2.500.000 đồng, chi phí thẩm định giá 15.000.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm 15.000.000 đồng. Khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí ông Nguyễn Hữu H đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai số 0001513 ngày 17/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ (Nay là: Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3 – Cần Thơ) ông Nguyễn Hữu H phải nộp thêm 14.700.000.000 đồng. Ông Trần Thanh N được nhận lại tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng theo Biên lai số 0013193 ngày 14/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long (Nay là: Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3 – Vĩnh Long); Bà Đào Thị Thu T được nhận lại tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng theo Biên lai số 0013192 ngày 14/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long (Nay là: Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3 – Vĩnh Long). Ông Trần Thanh N và bà Đào Thị Thu T được nhận lại tiền tạm ứng án phí 900.000 đồng theo Biên lai số 0002406 ngày 20/8/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Cần Thơ.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, đối với đương sự vắng mặt thì thời hạn được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại địa phương nơi cư trú.

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:

- Đương sự;
- Tòa án nhân dân Tp. Cần Thơ;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. Cần Thơ;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Cơ quan thi hành án dân sự;
- Lưu hồ sơ vụ việc.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Minh Mẫn