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: 157/2025/DS-PT
Ngày 03/4/2025
"V/v Tranh chấp hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản"

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: Ông Nguyễn Chế Linh

Các Thẩm phán: Ông Trần Tuấn Quốc

Bà Lê Thị Minh Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Chúc là 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: Ông Trần Thanh Vũ - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 669/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 138/2024/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 94/2025/QĐ-PT ngày 06 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: 1.Ông Đinh Văn L, sinh năm: 1982.

2.Bà Dương Thị Trỳc L, sinh năm: 1981.

Cựng địa chỉ: Số 383B khu vực P, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hứa Tấn T, sinh năm 2000. Địa chỉ: tổ 6, ấp M, xã M1, huyện P, thành phố Cần Thơ.

-Bị đơn: 1. ễng Lõm Văn H; sinh năm: 1961.

Địa chỉ: 144A khu vực T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện ủy quyền của ụng Lõm Văn H: ễng Lờ Thanh N, sinh năm: 1998. Địa chỉ: 15/7 đường L, phường T1, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Lâm Văn H: Luật sư Nguyễn Kỳ V của Văn phòng Luật sư V thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ.

2. Ông Bùi Kiến T; sinh năm: 1975. Địa chỉ: phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị Cẩm T; sinh năm: 1981. Địa chỉ: phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

2. Văn phòng Công chứng T. Địa chỉ: phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

3. Công ty Cổ phần P. Địa chỉ: phường H, quận C, TPCT

- Người kháng cáo: Ông Đinh Văn L là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

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

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

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

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

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

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

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

Sau khi nguyên đơn nộp đơn khởi kiện tại Toà án thì biết được nền tái định cư của nguyên đơn được cấp toạ lạc tại số 18B12 Khu tái định cư T , phường T, quận C, thành phố Cần Thơ đã được chuyển nhượng cho ông Bùi Kiến T. Nguyên đơn không biết ông Bùi Kiến T và cũng không có ký văn bản giao dịch nào liên quan đến nền tái định cư này cho ông Bùi Kiến T.

Nay nguyên đơn yêu cầu:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của ông Lâm Văn H cho rằng:*

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

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

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

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

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng T cho rằng:

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

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

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

-Tại bản án dân sự sơ thẩm số 138/2024/DSST ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận C đã tuyên xử:

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

Tuyên bố:

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

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

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

1.3 Huỷ Hợp đồng ủy quyền ngày 11/10/2021, số công chứng 1460, quyển số 10 tại Văn phòng Công chứng T, giữa ông Đinh Văn L, bà Dương Thị Trúc

L với ông Bùi Kiến T liên quan đến nền tái định cư được cấp theo Quyết định về việc phê duyệt chính sách tái định cư dự án xây dựng Khu Công nghiệp H, phường T, quận C ngày 08/7/2016.

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

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

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

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

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

Ông Đinh Văn L, bà Dương Thị Trúc L được sở hữu căn nhà, công trình, vật kiến trúc trên đất toạ lạc tại Lô số 18B12, diện tích 90m^2, đường B12, Khu tái định cư T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ.

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

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

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

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

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

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

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

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 23/9/2024, ông Đinh Văn L cho rằng, bản án sơ thẩm buộc ông và bà L phải trả cho ông Bùi Trí Thức số tiền 1.046.495.000 đồng là không đúng pháp luật, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về vấn đề buộc nguyên đơn trả khoản tiền trên cho ông T.

Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của ông L giữ nguyên kháng cáo. Các bên không thoả thuận được việc giải quyết vụ án do ông T xin vắng mặt.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, sau khi phân tích các tình tiết của vụ án, các quy định pháp luật liên quan, đại diện Viện kiểm sát cho rằng bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ gì thêm nên đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy, các bên tranh chấp hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản. Toà án nhân dân quận C đã thụ lý là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ tranh chấp theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Diễn biến sự việc cho thấy, ngày 25/5/2016, nguyên đơn đã chuyển nhượng nhà đất đang bị quy hoạch cho ông H bằng giấy tay. Do đất đang bị quy hoạch nên không thể làm thủ tục chuyển nhượng. Do vậy, cùng ngày, nguyên đơn ký hợp đồng uỷ quyền cho ông H định đoạt các quyền lợi được hưởng khi nhà nước thu hồi đất (bao gồm tiền bồi thường và chế độ tái định cư). Ông H

chuyện nhượng lại các quyền lợi này cho ông T bằng văn bản thoả thuận ngày 18/5/2017. Ngày 11/10/2021, nguyên đơn cũng ký hợp đồng uỷ quyền việc định đoạt như trên cho ông T đối với nền tái định cư. Như vậy, bản chất sự việc cho thấy, về ý thức thì nguyên đơn đã chuyển nhượng (bán) các quyền lợi của người bị thu hồi đất cho ông H, ông T.

[3] Nguyên đơn cho rằng không có nhận tiền chuyển nhượng từ ông H. Tuy nhiên, thực tế nguyên đơn đã giao toàn bộ giấy tờ về quyền sử dụng đất cho ông H sau khi ký văn bản chuyển nhượng và uỷ quyền. Thậm chí đến ngày 11/10/2021 (hơn 05 năm sau), khi nguyên đơn ký tiếp hợp đồng uỷ quyền cho ông T thì nguyên đơn cũng không đề cập đến vấn đề này. Do vậy, đủ cơ sở xác định nguyên đơn đã nhận đủ tiền chuyển nhượng từ ông H và nghĩa vụ này được chuyển giao khi nguyên đơn ký tiếp cho ông T là phù hợp với diễn biến thực tế. Nguyên đơn kháng cáo cho rằng không nhận tiền chuyển nhượng từ ông H là không đúng sự thật.

[4] Tại Điều 1 của Hợp đồng uỷ quyền ngày 11/10/2021 giữa nguyên đơn và ông T, các bên có thoả thuận rằng ông T được quyền xin phép xây dựng nhà cấp 4, xin cấp điện nước sinh hoạt. Bản chất sự việc như đã nhận định trên thì nguyên đơn đã bán các quyền lợi của mình, cùng với nội dung uỷ quyền đã nêu thì việc ông T xây nhà cấp 4 là nằm trong thoả thuận nên nguyên đơn kháng cáo không bồi thường giá trị nhà cho ông T là không có cơ sở.

[5] Nguyên đơn còn kháng cáo cho rằng giá trị thực tế của nền tái định cư hiện tại biến động giảm nên đề nghị xem xét lại giá. Tại biên bản định giá ngày 20/7/2023, Hội đồng định giá tài sản đã xác định giá thị trường là 22 triệu đồng/ m^2. Quá trình xét xử sơ thẩm, kết quả định giá không bị khiếu nại. Tại phiên toà phúc thẩm, khi được hỏi về quyền yêu cầu định giá lại, phía nguyên đơn cũng không yêu cầu. Do vậy, nguyên đơn cho rằng có biến động giá giảm nhưng không có chứng cứ chứng minh nên không được chấp nhận.

[6] Từ những nhận định trên cho thấy các nội dung kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông L không được chấp nhận nên theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự, ông L phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

-Tuyên bố giao dịch mua bán tài sản gắn liền với đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/5/2016 giữa ông Đinh Văn L, bà Dương Thị Trúc L với ông Lâm Văn H về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn

liền với đất tại thửa 2127, diện tích 95,2m^2, loại đất Lua thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00408 ngày 18/01/2006 do ông Đinh Văn L đứng tên là vô hiệu.

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

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

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

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

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

Dành quyền lưu cư cho ông Bùi Kiến T, bà Trần Thị Cẩm Thuỳ và gia đình ông T thời hạn lưu cư 03 tháng, kể từ khi án có hiệu lực để gia đình ông T tìm nơi ở khác và di dời giao nhà và đất cho nguyên đơn.

-Ông Đinh Văn L, bà Dương Thị Trúc L phải thanh toán cho ông Bùi Kiến T tổng cộng số tiền 1.046.495.000đ (Một tỷ không trăm bốn mươi sáu triệu bốn trăm chín mươi lăm ngàn đồng).

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

Ông Đinh Văn L, bà Dương Thị Trúc L được sở hữu căn nhà, công trình, vật kiến trúc trên đất toạ lạc tại Lô số 18B12, diện tích 90m^2, đường B12, Khu tái định cư T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ.

2.Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn là ông Lâm Văn H phải trả cho nguyên đơn số tiền chênh lệch do ông H đã nhận tiền bồi thường nhà đất, tiền hỗ trợ tạm cư.

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

4.Về chi phí giám định chữ ký, chữ viết:

-Ông Đinh Văn L và bà Dương Thị Trúc L hoàn trả cho ông Lâm Văn H số tiền 4.395.500 đồng.

- Ông Đinh Văn L và bà Dương Thị Trúc L hoàn trả cho ông Bùi Kiến T số tiền 4.395.500 đồng.

5.Về chi phí thẩm định, định giá: tổng cộng: Ông Bùi Kiến T hoàn lại cho ông Đinh Văn L và bà Dương Thị Trúc L số tiền 2.000.000 đồng.

6.Về án phí dân sự sơ thẩm:

-Ông Đinh Văn L, bà Dương Thị Trúc L phải chịu án phí 43.394.850 đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí (621.000 đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án số 0003087 ngày 21/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C thành án phí, ông L và bà L còn phải nộp thêm 42.773.850 đồng.

-Ông Bùi Kiến T phải chịu 300.000 đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 00355 ngày 11/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C thành án phí, coi như ông T đã nộp xong.

6.Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đinh Văn L phải chịu 300.000 đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0003742 ngày 08/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C thành án phí, coi như ông L đã nộp xong.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 của 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 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 PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

đã ký

Nguyễn Chế Linh

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND quận C
- THADS quận C
- Lưu hồ sơ vụ án.

Các Thẩm phán	**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**
Trần Tuấn Quốc – Lê Thị Minh Trang	**Nguyễn Chế Linh**