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 489/2025/DS-PT
Ngày: 22-8-2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

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 Lê Thị Thọ.
Các Thẩm phán: Ông Lương Phước Đại.
Bà Mạc Thị Chiên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Chúc - Thẩm tra viên, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Lưu Thị Kim Chúc - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên toà.

Ngày 22 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 159/2025/TLPT-DS ngày 30 tháng 6 năm 2025 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 53/2025/DS-ST ngày 10 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang. Nay là Tòa án nhân dân kv – thành phố Cần Thơ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 391/QĐPT-DS ngày 16 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Trần Văn T, sinh năm 1973.

1.2. Bà Lê Thị Diệu H, sinh năm 1974.

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang. Nay là ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ, (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là: Ông Trần Minh N, sinh năm 1999.

Địa chỉ: ấp Q, xã H, huyện V, tỉnh Vĩnh Long. Nay là: ấp Q, xã H, Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

- Luật sư Võ Tấn T1 – Văn phòng Luật sư Võ Tấn T1 – Đoàn Luật sư tỉnh V.

Địa chỉ: Số B, L, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. Nay là phường L, tỉnh Vĩnh Long.

- Ông Nguyễn Thành T2 và Ông Trần Văn D - Luật sư Công ty L1.

Cùng địa chỉ: Lầu A, số A N, phường H, thành phố Hồ Chí Minh, (ông T2 có mặt, ông D vắng mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trần Quốc V, sinh năm 1986, xin vắng mặt.

2.2. Bà Trần Thị L, sinh năm 1986, có mặt.

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang. Nay là xã T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị L:

- Ông Nguyễn Anh T3, có mặt.

- Bà Lý Ngọc C, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số A L, khu V, phường T, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Phạm Khắc P - Văn phòng Luật sư Phạm Khắc P – Đoàn Luật sư thành phố C, có mặt.

Địa chỉ: 15/7, Lê Hồng P1, khu V, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ. Nay là: 15/7, Lê Hồng P1, Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Người khởi kiện trình bày: Vào ngày 03/5/2019, nguyên đơn có mua phần đất diện tích 3.900m^2 của vợ chồng bị đơn Trần Quốc V và Trần Thị L với giá 250.000.000 đồng, thuộc thửa số 29, hai bên có làm hợp đồng giấy tay. Theo đó thỏa thuận từ sau ngày 03/5/2019 nếu đất có vô quy hoạch mà được nhà nước bồi thường thì phía nguyên đơn sẽ được hưởng tất cả số tiền này.

Khi lập hợp đồng có một số người làm chứng gồm: Lê Minh H1, Trần Văn H2, Trần Văn S và Trần Thị T4 ở cùng ấp. Ngoài ra, còn có T5 ấp là Nguyễn Thanh T6 xác nhận ngày 24/3/2021.

Nguyên đơn đã trả đủ tiền một lần bằng tiền mặt tại nhà bị đơn nhưng không được làm biên nhận, thời điểm trả tiền là trước ngày 03/5/2019, nguyên đơn có nhận 120.000.000 đồng từ bị đơn nhưng đó là số tiền bồi thường về đất mà nguyên đơn được hưởng chứ không phải số tiền chuộc lại đất.

Bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn canh tác từ ngày 03/5/2019, mỗi năm xạ 03 vụ lúa. Hiện nay giấy đất bản chính bị đơn giữ và cho rằng đã cầm cố chớ không phải sang bán nên không đồng ý chuyển quyền sử dụng cho nguyên đơn.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Trần Văn T và Lê Thị Diệu H với Trần Quốc V và Trần Thị L được lập ngày 03/5/2019

để nguyên đơn được đăng ký và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đã nhận chuyển nhượng theo kết quả đo đạc thực tế là Mảnh trích đo địa chính số 641 và 642, ngày 21/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P.

Quá trình tố tụng bị đơn có yêu cầu phản tố trình bày:

Vào năm 2019, bị đơn có cầm cố phần đất khoảng 3.000m^2 cho anh ruột của bị đơn L là Trần Văn T số tiền 250.000.000 đồng, sau khi cầm cố thì anh T được quyền sử dụng cho đến khi bị đơn chuộc lại đất, không giao thời hạn, việc cầm cố đất hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không được lập thành văn bản. Giấy đất của phần đất này là do Trần Thị L đứng tên. Giấy đất bản chính hiện nay bị đơn còn giữ tại nhà, không có thế chấp vay Ngân hàng.

Sau đó Nhà nước có thu hồi một phần khoảng hơn 900m^2 trong diện tích đã cầm cố để làm lộ. Tháng 01 năm 2023, bị đơn có nhận được tiền bồi thường là khoảng 228.000.000 đồng. Sau đó bị đơn có đưa cho nguyên đơn 120.000.000 đồng vào ngày 06/01/2023. Khi nào nguyên đơn giao trả đất lại cho bị đơn thì bị đơn giao trả thêm 130.000.000 đồng tiền còn lại là xong vì đất nguyên đơn đang trồng lúa.

Việc cầm cố đất thì giữa đôi bên không có làm giấy. Tuy nhiên, sau khi giao đất cho nguyên đơn sử dụng thì có một ngày nào đó bị đơn không nhớ cụ thể, khi bị đơn đi đám ở xóm thì nguyên đơn T điện thoại kêu lên nhà nguyên đơn ký tên, vợ chồng bị đơn lên ký vì nghĩ là cầm cố và cũng là anh em ruột của vợ nên tin tưởng và ký tên nhưng không xem nội dung, khi phát sinh tranh chấp mới biết giấy ký ngày hôm đó là giấy bán đất. Khi ký chỉ có vợ chồng bị đơn và vợ chồng nguyên đơn, ngoài ra không còn ai chứng kiến việc ký giấy, lúc ký thì đất đã giao nguyên đơn canh tác và bị đơn đã nhận tiền 250.000.000 đồng từ nguyên đơn.

Trước yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý vì bị đơn không có bán mà chỉ cầm cố. Bị đơn có yêu cầu phản tố: Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Trần Văn T và Lê Thị Diệu H với Trần Quốc V và Trần Thị L được lập ngày 03/5/2019. Yêu cầu nguyên đơn trả lại đất theo diện tích đo đạc thực tế của M trích đo địa chính số 641 và 642, ngày 21/10/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P. Bị đơn đồng ý trả thêm 130.000.000 đồng cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được phía bị đơn thừa nhận là có ký tên, bị đơn đã nhận đủ tiền và đã bàn giao đất. Bị đơn không có chứng cứ chứng minh là cầm cố. Việc chuyển nhượng đất đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ, theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Do nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng nên không yêu cầu giải quyết hậu quả của

hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, về giá đất thì phía nguyên đơn cho rằng định giá trị đất là còn thấp.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã vi phạm các Điều 500 đến 503 Bộ luật dân sự là không hợp pháp về hình thức và nội dung, đất chưa được đăng ký với cơ quan có thẩm quyền. Hợp đồng thể hiện không rõ ràng về số thửa, diện tích. Tại thời điểm các bên giao kết thì đất này đang thế chấp, bị đơn có sự nhầm lẫn là hợp đồng cầm cố nên ký tên. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên, yêu cầu nguyên đơn trả lại đất theo đo đạc, bị đơn đồng ý trả lại số tiền còn thiếu cho nguyên đơn. Đồng thời do giá trị đất khi giao dịch với hiện tại có chênh lệch tăng nên bị đơn đồng ý trả thêm cho nguyên đơn % trên tổng số chênh lệch vì trong vụ án này mỗi bên đều có phần lỗi. Ngoài ra tại phiên tòa, bị đơn xác định khi nhận tiền bồi thường thì nguyên đơn đang trồng lúa và số lúa được bồi thường là 5.200.500 đồng là của nguyên đơn, bị đơn tự nguyện trả lại nguyên đơn số tiền này.

Tại bản án sơ thẩm số 76/2025/DS-ST ngày 06/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang nay là Tòa án nhân dân kv – thành phố Cần Thơ tuyên xử.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Văn T và Lê Thị Diệu H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 03 tháng 5 năm 2019 giữa Trần Văn T và Lê Thị Diệu H với Trần Quốc V và Trần Thị L.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Trần Quốc V và Trần Thị L: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 03 tháng 5 năm 2019 giữa Trần Văn T và Lê Thị Diệu H với Trần Quốc V và Trần Thị L vô hiệu.

- Buộc Trần Quốc V và Trần Thị L cùng có nghĩa vụ trả Trần Văn T và Lê Thị Diệu H tổng số tiền 210.369.500đ (Hai trăm mười triệu ba trăm sáu mươi chín ngàn năm trăm đồng).

- Buộc Trần Văn T và Lê Thị Diệu H cùng có nghĩa vụ trả lại Trần Quốc V và Trần Thị L toàn bộ diện tích đất 3.202,7m^2, bao gồm: Thửa 319 (Thửa cũ 929), diện tích 2.641,9m^2, loại đất LUC và thửa 396 (Thửa cũ 929), diện tích 560,8m^2, loại đất LUC, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ: H-01815, do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 13 tháng 01 năm 2009 cho bà Trần Thị L (Có kèm theo Mảnh trích đo địa chính số 641 và 642, ngày 21 tháng 10 năm 2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P).

Ngoài ra bản án còn tuyên về lãi chậm thực hiện thi hành án, án phí, chi phí tố tụng, quyền thỏa thuận thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 12 tháng 5 năm 2025, ông Trần Văn T và bà Lê Thị Diệu H có đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang (nay là Tòa án kv – thành phố Cần Thơ).

Nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số: 76/2025/DS-ST ngày 6 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện P vì nhận định và quyết định của hội đồng xét xử là chưa đúng với sự thật khách quan và ảnh hưởng quyền, lợi ích hợp pháp của ông Trần Văn T và bà Lê Thị Diệu H. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn lập ngày 03/5/2019.

Đại diện bị đơn trình bày: Bị đơn không đồng ý yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm cho rằng trong quá trình thụ lý và xét xử vụ án, Tòa án, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục của Bộ Luật tố tụng dân sự. Về nội dung, đề nghị Hội dồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, xác định lại tiền khắc phục hậu quả.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Trần Văn T và bà Lê Thị Diệu H kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1]. Theo nguyên đơn trình bày, nguyên đơn nhận chuyển nhượng phần đất 03 công tầm lớn của bị đơn, chứng cứ nguyên đơn cung cấp là hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 03/5/2019. Theo hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 03/5/2019 nội dung thể hiện bị đơn bà Trần Thị L, ông Trần Quốc V đồng ý bán cho ông Trần Văn T, bà Lê Thị Diệu H 03 công tầm lớn giáp ranh với ông Trần Văn H3. Hợp đồng có chữ ký của ông V, bà L. Quá trình xét xử ở cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn đều thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng là của mình. Về phía bị đơn ông V, bà L cho rằng ông, bà không có chuyển nhượng đất cho ông T, bà H mà chỉ cầm cố đất. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông, bà không biết nội dung gì. Tuy nhiên, bị đơn ông V, bà L không có gì chứng minh cho việc cầm

cố, tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng ông V, bà L có đầy đủ năng lực hành vi dân sự nên buộc phải biết và phải chịu trách nhiệm về hành vi của mình. Từ đó có căn cứ xác định bị đơn đã chuyển nhượng phần đất cho nguyên đơn.

[2.2]. Xét về hình thức, văn bản hợp đồng chuyển nhượng: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn được viết giấy tay, không được công chứng, chứng thực là chưa đảm bảo điều kiện về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai, Điều 117, 119 của Bộ luật dân sự.

[2.3]. Về nội dung hợp đồng: Căn cứ Điều 398 Bộ luật dân sự quy định các bên trong hợp đồng có quyền thỏa thuận về nội dung hợp đồng "2. Hợp đồng có thể có các nội dung sau đây: a. Đối tượng của hợp đồng…, quyền nghĩa vụ của các bên". Xét thấy, giấy chuyển nhượng không ghi rõ phần đất chuyển nhượng thuộc thửa, tờ bản đồ, giấy chứng nhận quyền sử dụng số mấy. Mặt khác, tại thời điểm chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang được bị đơn thế chấp tại Ngân hàng nhưng không có ý kiến của Ngân hàng về việc chuyển nhượng là không đúng quy định. Ngoài ra, tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thỏa thuận khi mẹ bà L trăm tuổi già thì bà L mới sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, mẹ của bà L hiện nay vẫn còn sống. Vậy việc thỏa thuận trên không đúng với tính chất của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chuyển giao quyền sử dụng đất từ người này sang người khác. Như vậy việc thỏa thuận nội dung trên, nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng để nguyên đơn thực hiện việc sang tên là không thể thực hiện được. Mặt khác, thửa đất có diện tích 42.19m^2, nguyên đơn thừa nhận chỉ nhận chuyển nhượng 3900m^2, diện tích còn lại sẽ không đủ hạn mức tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh H tại Quyết định số 01/2028/QĐ-UBND ngày 11 tháng 01 năm 2018 quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa.

Từ những phân tích trên xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H với ông V, bà L là vô hiệu.

Cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, xem xét bồi thường thiệt hại theo mức độ lỗi thuộc về hai bên là có căn cứ.

[2.4]. Tuy nhiên, xét thấy ông T, bà H nhận chuyển nhượng 03 công tầm lớn tại thửa 929. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, diện tích 1.040m^2 đất bị nhà nước thu hồi để mở lộ với số tiền bồi thường đất 171.616.000 đồng nên khi tính thiệt hại phải tính trên toàn bộ diện tích nhận chuyển nhượng, cấp sơ thẩm chỉ tính diện tích còn lại 3.202,7m^2 là chưa chính xác nên cần điều chỉnh lại, cụ thể như sau. Giá trị nhận chuyển nhượng 250.000.000 đồng, giá trị thời điểm giải quyết án 171.616.000 đồng + 400.338.000 đồng = 571.954.500 đồng trừ số tiền nhận chuyển nhượng 250.000.000 = 321.954.500 đồng: 2 = 160.977.250 đồng.

Như vậy, ông T, bà H được nhận lại số tiền 250.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng + 160.977.250 đồng = 410.997.250 đồng trừ đi số tiền 120.000.000 đồng ông T, bà H đã nhận của ông V, bà L. Số tiền còn lại bị đơn phải giao cho nguyên đơn là 290.997.250 đồng.

Bị đơn đề nghị hoãn phiên tòa để thu thập chứng cứ chứng minh việc giao đất cho nguyên đơn trước thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng. Xét thấy, chứng cứ bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa không có giá trị chứng minh để làm thay đổi nội dung của vụ án nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[3]. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp với nhận định Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4]. Án phí sơ thẩm: Bị đơn phải nộp án phí có giá ngạch là 5% đối với giá trị tài sản có nghĩa vụ đối với nguyên đơn tương ứng số tiền án phí phải nộp là 14.809.862 đồng.

Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 03 tháng 5 năm 2019 giữa Trần Văn T và Lê Thị Diệu H với Trần Quốc V và Trần Thị L không được chấp nhận.

[5]. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng theo quy định của pháp luật do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Đối với các phần khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị, không liên quan đến kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày bản án sơ thẩm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự:

Điều 117, Điều 131, 500 Bộ luật dân sự năm 2015;

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn T, bà Lê Thị Diệu H.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 76/2025/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang. Nay là Tòa án nhân dân kv – thành phố Cần Thơ.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Văn T và Lê Thị Diệu H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được

xác lập ngày 03 tháng 5 năm 2019 giữa Trần Văn T và Lê Thị Diệu H với Trần Quốc V và Trần Thị L.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Trần Quốc V và Trần Thị L về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu.

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 03 tháng 5 năm 2019 giữa Trần Văn T và Lê Thị Diệu H với Trần Quốc V và Trần Thị L vô hiệu.

Buộc Trần Quốc V và Trần Thị L cùng có nghĩa vụ trả cho Trần Văn T và Lê Thị Diệu H số tiền nhận chuyển nhượng đất và bồi thường thiệt hại là 290.997.250 đồng (Hai trăm chín mươi triệu chín trăm chín mươi bảy nghìn hai trăm năm chục đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của Trần Quốc V và Trần Thị L cùng có nghĩa vụ trả Trần Văn T và Lê Thị Diệu H số tiền bồi thường về hoa màu khi thu hồi đất là 5.200.500 đồng (Năm triệu hai trăm nghìn năm trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Buộc Trần Văn T và Lê Thị Diệu H cùng có nghĩa vụ trả lại cho Trần Quốc V và Trần Thị L toàn bộ diện tích đất 3.202,7m^2, bao gồm: Thửa 319 (Thửa cũ 929), diện tích 2.641,9m^2, loại đất LUC và thửa 396 (Thửa cũ 929), diện tích 560,8m^2, loại đất LUC, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ: H-01815, do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 13 tháng 01 năm 2009 cho bà Trần Thị L (Có kèm theo Mảnh trích đo địa chính số 641 và 642, ngày 21 tháng 10 năm 2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P).

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Trần Quốc V và Trần Thị L phải nộp 14.809.862 đồng (Mười bốn triệu tám trăm lẻ chín nghìn tám trăm sáu mươi hai đồng) nhưng được khấu từ 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006663, ngày 08 tháng 4 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Hậu Giang nay là Phòng thi hành án dân sự kv – thành phố Cần Thơ thành án phí. Số tiền Trần Quốc V và Trần Thị L còn lại phải nộp là 14.509.862 đồng (Mười bốn triệu năm trăm lẻ chín nghìn tám trăm sáu mươi hai đồng).

Trần Văn T và Lê Thị Diệu H phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu từ 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006488, ngày 29 tháng 02 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Hậu Giang nay là Phòng thi hành án dân sự kv – thành phố Cần Thơ thành án phí. Ông T, bà H đã nộp đủ.

5. Lệ phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản: Trần Văn T và Lê Thị Diệu H phải nộp 6.976.000đ (Sáu triệu chín trăm bảy mươi sáu nghìn đồng). Trần Văn T và Lê Thị Diệu H đã nộp xong.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Trần Văn T và bà Lê Thị Diệu H mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0002017 ngày 12 tháng 5 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Hậu Giang nay là Phòng thi hành án dân sự kv – thành phố Cần Thơ do ông Trần Minh N nộp thay thành án phí. Ông T, bà H còn phải nộp thêm mỗi người 150.000 đồng tại Phòng thi hành án dân sự kv – thành phố Cần Thơ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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 kể từ ngày tuyên án (ngày 22/8/2025).

Nơi nhận:
- VKSND TP. Cần Thơ;
- THADS TP. Cần Thơ;
- Tòa án nhân dân KV 13 – Cần Thơ;
- Phòng THADS KV 13 – Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Thọ