

**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 154/2024/DS-PT

Ngày 15/4/2024

*“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: Ông Võ Bảo Anh

Các Thẩm phán: Ông Trần Tuấn Quốc

Ông Nguyễn Chế Linh

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Phong Lan – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Nguyễn Văn Phi - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 11 và 15 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 606/2023/TLPT-DS ngày 29 tháng 12 năm 2023 về tranh chấp *“hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 102/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 90/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 02 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 125/2024/QĐPT-DS ngày 21 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

1/. Nguyên đơn:

1.1/ Ông **Phan Văn T**, sinh năm 1972

1.2/ Bà **Trương Thị H**, sinh năm 1974

Cùng địa chỉ: Khu V, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ

Người đại diện theo uỷ quyền của ông T, bà H: Ông Lê Văn P, sinh năm 1970; địa chỉ: ấp T, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ (theo văn bản uỷ quyền ngày 28/6/2022) (có mặt)

2/. Bị đơn: Ông **Trần Ngọc T1**, sinh năm 1967 (có mặt)

Địa chỉ: Khu V, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

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

3.1/. Ngân hàng TMCP Đ

Địa chỉ trụ sở: 22 Ngô Quyền, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội

Địa chỉ CN Cần Thơ: 131 Trần Hưng Đạo, phường An Phú, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ

Người đại diện theo uỷ quyền: ông Võ Duy Thế P1, sinh năm 1989 (theo Giấy ủy quyền số 3467/UQ-PVB ngày 19/9/2023), (có mặt).

3.2/. Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ: Khu V, phường C, quận Ô, TP ..

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Lương Thị Diễm H1, Chấp hành viên (theo văn bản uỷ quyền số: 291/GUQ-CCTHADS ngày 15/9/2023), (có mặt).

3.3/. Bà Trần Thị Thu H2, sinh năm 1969 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu V, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

3.4/. Anh Trần Ngọc N, sinh năm 1991 (có mặt)

Địa chỉ: Khu V, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

3.5/. Chị Trần Thị Thu Y, sinh năm: 1994 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu V, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

3.6/. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1964 (có mặt)

Địa chỉ: Khu V, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông K: Luật sư Nguyễn Văn T2, Công ty L1 – Đoàn Luật sư thành phố C.

* Người kháng cáo: ông Phan Văn T và bà Trương Thị H là nguyên đơn; ông Nguyễn Văn K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

* Viện Kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân quận Ô, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Lê Văn P trình bày:

Năm 2004 nguyên đơn có mua diện tích đất là: 150m² (ngang 05 m x dài 30m), kể cả mé sông chiều ngang 5m) của ông Nguyễn Văn K, việc mua bán bằng giấy viết tay lập vào ngày 08/04/2004, có ông T3 khu vực lúc đó là ông Trần Ngọc T1 ký. Nguồn gốc diện tích đất này là ông Nguyễn Văn K mua của ông Trần Ngọc T1 vào ngày 10/05/2002 và được Ủy Ban Nhân Dân phường P chứng

thực vào ngày 10/08/2002. Sau khi nguyên đơn mua đất thì đã tiến hành cất nhà và sinh sống từ năm 2004 cho đến nay mà không ai tranh chấp. Nguyên đơn đã nhiều lần thương lượng với ông Trần Ngọc T1, bà Trần Thị Thu H2 để yêu cầu ông bà tách thửa đất đã bán cho vợ chồng nguyên đơn nhưng ông T1, bà H2 không đồng ý. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Trần Ngọc T1 và vợ bà Trần Thị Thu H2 có nghĩa vụ tách thửa cho nguyên đơn diện tích đất là 150m² (ngang 5m x dài 30m), thuộc một phần thửa đất số 903, tờ bản đồ số 03, diện tích 2073 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: T513400, số vào sổ 00118.QSDĐ được UBND quận Ô cấp cho ông Trần Ngọc T1 vào ngày 15/11/2001, tọa lạc tại khu vực Bình Phước, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

- *Bị đơn ông Trần Ngọc T1 trình bày:* Ông không có sang nhượng đất cho bà H, ông T. Do trước đây năm 2002, ông có vay tiền của ông Nguyễn Văn K 5.000.000đ (năm triệu đồng) và do không có tiền trả nên ông K kêu ông ký giấy chuyển nhượng đất (một phần thửa 903) cho ông K, khi nào có tiền thì chuộc lại, do tin tưởng nên ông đã ký. Đồng thời, ông cũng không có giao dịch chuyển nhượng đất gì với bà H, ông T mà do ông K ký giấy sang bán đất cho bà H, ông T. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không đồng ý, ông thống nhất sẽ chuộc lại phần đất của bà H theo mức giá phù hợp.

Tại phiên toà sơ thẩm, bị đơn còn trình bày: Trước đây khi hoà giải tại UBND phường, bà H, ông T yêu cầu ông đưa số tiền 450.000.000 đồng sẽ đồng ý cho ông chuộc lại đất. Nay ông đồng ý nếu ông T, bà H trả lại 149,6 m² đất cho ông thì ông sẽ trả lại cho ông T, bà H số tiền 400.000.000 đồng. Vì thực tế ông không có bán đất cho ông K, bà H, ông T mà xuất phát từ việc ông nợ tiền vay của ông K, do lúc đó ông là trưởng ấp, vì giữ uy tín với người dân nên phải ký giấy bán đất cho ông K.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP P2 (nay là Ngân hàng TMCP Đ) trình bày:* Ngày 26/12/2007 ông Diệp Quang K1 có ký hợp đồng tín dụng hạn mức số 134/2007/HĐTD-CN với Ngân hàng, để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng trên thì ông Trần Ngọc T1 có ký hợp đồng thế chấp số 134 ngày 26/12/2007 để thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00118 do UBND huyện Ô, thành phố Cần Thơ cấp ngày 15/11/2001. Sau đó, ông K1 không trả nợ cho Ngân hàng nên Ngân hàng khởi kiện và đã được giải quyết bằng Bản án số 26 ngày 05/12/2013 của TAND quận Bình Thủy, Ngân hàng được yêu

cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa 903, tờ bản đồ số 03 của hộ ông Trần Ngọc T1 thu hồi nợ. Ngày 27/6/2016 Chi cục Thi hành án đã có quyết định thi hành án số 813 để thi hành Bản án số 26. Hiện tại, khoản nợ của ông Diệp Quang K1 là 649.222.670 Đồng và đang tiếp tục thi hành án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn trình bày:* Hiện tại đơn vị đang thụ lý giải quyết về yêu cầu thi hành án đối với Bản án số 26 của TAND quận Bình Thủy. Đến nay ông Trần Ngọc T1 và bà Trần Thị Thu H2 vẫn chưa thi hành Bản án xong. Nếu ông T1, bà H2 không tự nguyện thi hành án thì Chi cục sẽ kê biên quyền sử dụng đất thửa 903 để thi hành án cho người được thi hành án là Ngân hàng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn, tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố giấy sang đất ngày 10/5/2002 giữa ông Trần Ngọc T1 với ông Nguyễn Văn K vô hiệu.

Ông Trần Ngọc T1 trả lại ông Nguyễn Văn K số tiền 20.000.000 đồng

Tuyên bố giấy sang đất ngày 08/4/2004 giữa ông Nguyễn Văn K và ông Phan Văn T, bà Trương Thị H vô hiệu.

Ông Nguyễn Văn K trả lại bà Trương Thị H và ông Phan Văn T số tiền 46.000.000 đồng.

Bà Trương Thị H và ông Phan Văn T có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời công trình xây dựng, vật, kiến trúc, cây trồng trên đất để trả lại diện tích đất 146m² cho hộ ông Trần Ngọc T1 (kèm theo Bản trích đo địa chính số 874 ngày 16/8/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C).

Ông Trần Ngọc T1, ông Nguyễn Văn K có nghĩa vụ bồi thường cho bà H, ông T mỗi người là 305.500.000 đồng (Ba trăm lẻ năm triệu năm trăm nghìn đồng)

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá tài sản và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định.

- Ngày 06/10/2023, nguyên đơn ông Phan Văn T và bà Trương Thị H kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận cho nguyên đơn được sử dụng 149,6m² đất theo Bản trích đo địa chính ngày 16/8/2023.

- Ngày 10/10/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm.

- Ngày 12/10/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ ban hành Kháng nghị số: 13/QĐ-VKS-DS đối với Bản án dân sự sơ thẩm số:102/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn, đề nghị cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo hướng hủy án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn là ông Lê Văn P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông K phân tích các tình tiết của vụ án cho rằng, giao dịch chuyển nhượng đất giữa các đương sự (giữa ông T1 với ông K và giữa ông K với ông T) là phù hợp, tương tự án lệ số 55/2022/AL nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận các giao dịch chuyển nhượng đất này.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

- Về hình thức kháng cáo: Các đương sự kháng cáo và Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn kháng nghị còn trong thời hạn theo quy định nên hợp lệ về mặt hình thức.

- Về nội dung kháng cáo, kháng nghị:

Kiểm sát viên phân tích các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thu thập và các tình tiết của vụ án xác định: các giao dịch chuyển nhượng đất giữa các đương sự (giữa ông T1 với ông K và giữa ông K với ông T) đều bị vô hiệu do vi phạm về nội dung và hình thức. Điều chỉnh một phần nội dung kháng nghị, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm về giải quyết hậu quả của các giao dịch chuyển nhượng đất bị vô hiệu giữa ông T1 với ông K và giữa ông K với T, bà H theo hướng:

Xác định lỗi làm cho giao dịch chuyển nhượng đất bị vô hiệu là của các bên ông T1, ông K và ông T và phải gánh chịu thiệt hại tương ứng với phần lỗi của mình, theo đó: Ông T1 phải trả lại cho ông K số tiền chuyển nhượng đất 20 triệu đồng và bồi thường $\frac{1}{2}$ giá trị phần chênh lệch giá đất ở thời điểm chuyển nhượng so với giá thị trường ở thời điểm xét xử sơ thẩm.

Tương tự, ông K phải trả cho ông T và bà H số tiền chuyển nhượng đất 46 triệu đồng và ông K phải bồi thường $\frac{1}{2}$ phần chênh lệch giá trị đất ở thời điểm chuyển nhượng so với giá thị trường ở thời điểm xét xử sơ thẩm.

Khi nhận lại đất, ông T1 phải bồi hoàn giá trị vật kiến trúc trên đất cho ông T, bà H theo định giá số tiền hơn 5.000.000 đồng, vì ông T1 không ngăn cản khi ông T, bà H tạo lập tài sản trên đất. Căn nhà trên đất của ông T, bà H không còn

giá trị sử dụng nên buộc ông T, bà H phải tháo dỡ, di dời để trả lại đất cho ông T1.

Từ những vấn đề nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đây là vụ án dân sự về “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết là có căn cứ, đúng thẩm quyền.

Cấp sơ thẩm thực hiện thủ tục hòa giải nhưng biên bản không ghi thành phần tham gia là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định là có thiếu sót. Tuy nhiên, sai sót này không ảnh hưởng nội dung giải quyết vụ án nên cần rút kinh nghiệm là đủ.

[2] Đánh giá về tính hợp pháp của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Ngọc T1 với ông Nguyễn Văn K và giữa ông K với ông Phan Văn T:

Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 với ông T có làm văn bản viết tay vào ngày 10/5/2002, không lập hợp đồng theo mẫu quy định nên không thể hiện các thông tin về loại đất, vị trí, ranh giới và không làm thủ tục đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền là không đảm bảo đúng theo quy định tại các Điều 707, 708 Bộ luật Dân sự năm 1995. Giấy sang đất giữa ông T1 với ông K có xác nhận, đóng dấu của UBND phường P vào 10/8/2002 nhưng thời điểm này chưa thành lập đơn vị hành chính UBND phường P nên xác nhận này không khách quan, không có giá trị.

Đất chuyển nhượng, Nhà nước công nhận quyền sử dụng cho hộ ông T1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00118 do UBND huyện Ô cấp ngày 15/11/2001. Tại thời điểm chuyển nhượng ngày 10/5/2002, ngoài ông T1 thì hộ của ông còn có các thành viên khác: Bùi Thị T4, Trần Ngọc N, Trần Thị Thu Y nhưng không có ý kiến của những thành viên chung hộ là chưa bảo đảm về mặt chủ thể tham gia giao dịch (ông T1 khai, do thiếu nợ vay của ông K không có tiền trả nên phải ký giấy tay sang nhượng đất theo yêu cầu của ông K, gia đình không hay biết).

Kết quả đo đạc, diện tích đất chuyển nhượng 146m² (loại CLN) thuộc địa bàn quận Q nên không đảm bảo diện tích tối thiểu để được tách thửa do chuyển nhượng theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 7 của Quyết định số 16/2022/QĐ-

UBND ngày 26/5/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố C (Quy định điều kiện tách thửa, hợp thửa và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất).

Giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông T1 với ông K không đảm bảo về hình thức lẫn nội dung nên không đủ điều kiện có hiệu lực của giao dịch theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 1995 nên bị vô hiệu.

[3] Do giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông T1 với ông K không đúng quy định của pháp luật và ông K cũng chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất nên không đủ điều kiện để chuyển nhượng cho ông T, bà H. Vì vậy, giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông K với ông T, bà H cũng bị vô hiệu.

Bên cạnh đó, hiện tại thửa đất số 903 (đang có phần tranh chấp) được thế chấp đảm bảo thi hành theo Bản án Kinh doanh thương mại số 26/2013/KDTM-ST ngày 05/12/2013 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy đã có hiệu lực pháp luật nên không thể thực hiện việc tách thửa đất chuyển nhượng như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tình tiết của vụ án đang giải quyết không hoàn toàn giống với tình tiết nêu tại Án lệ số 55/2022/AL nên không thể áp dụng để công nhận các giao dịch chuyển nhượng đất như quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông K đề nghị tại phiên tòa phúc thẩm. Án sơ thẩm nhận định và tuyên bố các giao dịch chuyển nhượng đất lập bằng giấy viết tay giữa các đương sự như nêu trên bị vô hiệu là phù hợp.

[4] Về giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu:

Giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông T1 và ông K không đủ điều kiện để công nhận theo quy định của pháp luật về đất đai và bị vô hiệu, lỗi làm cho giao dịch vô hiệu thuộc về cả hai bên nên ông T1 phải trả lại cho ông K số tiền chuyển nhượng đất ban đầu 20 triệu đồng và ông T1 phải bồi thường cho ông K 50% số tiền chênh lệch giá trị đất chuyển nhượng so với giá thị trường ở thời điểm xét xử sơ thẩm và được tính như sau:

Giá trị đất theo thị trường $4.500.000 \text{ đồng/m}^2 \times 146 \text{m}^2 = 657.000.000 \text{ đồng}$, giá đất chênh lệch là 637.000.000. Ông T1 phải bồi thường cho ông K là 318.500.000 đồng. Tổng cộng số tiền mà ông T1 phải trả cho ông K là 338.500.000 đồng.

Tương tự giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông K với ông T, bà H bị vô hiệu do không đủ điều kiện chuyển nhượng, việc này ông T, bà H cũng là người có lỗi cùng với ông K nên phải gánh chịu phần thiệt hại tương ứng với phần lỗi

của mình. Theo đó, ông K có trách nhiệm trả lại cho ông T, bà H số tiền chuyển nhượng đất 46.000.000 đồng và ông K còn phải bồi thường cho ông T, bà H 50% số tiền chênh lệch giá trị đất chuyển nhượng so với giá thị trường ở thời điểm xét xử sơ thẩm và được tính: Giá trị đất định giá theo thị trường là 657.000.000 đồng, giá đất chênh lệch là 611.000.000, ông K phải trả cho ông T, bà H là 305.500.000 đồng. Tổng cộng số tiền mà ông K phải trả cho ông T, bà H là 351.500.000 đồng.

[5] Án sơ thẩm buộc ông T1 và ông K mỗi người phải bồi thường thiệt hại số tiền 305.500.000 đồng cho nguyên đơn là không phù hợp theo quy định về giải quyết hậu quả của giao dịch chuyển nhượng đất bị vô hiệu, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của ông K nên cấp phúc thẩm cần phải xem xét điều chỉnh phần này.

[6] Về tài sản vật kiến trúc trên đất: Khi nhận lại đất, ông T1 phải bồi hoàn giá trị vật kiến trúc là hàng rào trên đất cho ông T, bà H theo định giá số tiền 5.431.000 đồng, vì ông T1 không ngăn cản khi ông T, bà H tạo lập tài sản trên đất. Căn nhà trên đất của ông T, bà H không còn giá trị sử dụng nên buộc ông T, bà H phải tháo dỡ, di dời để trả lại đất cho ông T1 là phù hợp.

[7] Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát phúc thẩm đề nghị sửa án sơ thẩm về giải quyết hậu quả của giao dịch chuyển nhượng đất bị vô hiệu là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: các đương sự phải chịu theo quy định.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận nên phải chịu. Kháng cáo của ông K được chấp nhận một phần nên không phải chịu.

[10] Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Văn T và bà Trương Thị H.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K.

- Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

1/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố Giấy sang đất ngày 10/5/2002 giữa ông Trần Ngọc T1 với ông Nguyễn Văn K và Giấy sang đất ngày 08/4/2004 giữa ông Nguyễn Văn K với ông Phan Văn T, bà Trương Thị H bị vô hiệu.

1.1/. Buộc ông Trần Ngọc T1 phải trả lại ông Nguyễn Văn K số tiền chuyển nhượng đất và bồi thường thiệt hại tổng cộng 338.500.000 đồng.

1.2/. Buộc ông Nguyễn Văn K phải trả lại ông Phan Văn T và bà Trương Thuệ H3 số tiền chuyển nhượng đất và bồi thường thiệt hại tổng cộng 351.500.000 đồng.

2/. Buộc ông T1 phải bồi hoàn giá trị vật kiến trúc là hàng rào trên đất tranh chấp cho ông T, bà H3 theo định giá số tiền 5.431.000 đồng. Ông T1 được sở hữu vật kiến trúc khi đã nộp tiền thực hiện xong nghĩa vụ bồi hoàn.

Căn nhà trên đất tranh chấp của ông T, bà H3 không còn giá trị sử dụng nên buộc ông T, bà H3 phải tháo dỡ, di dời trả lại cho ông T1 146m² đất thuộc một phần thửa 903 do hộ ông T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tiếp tục thi hành cho Bản án Kinh doanh thương mại số 26/2013/KDTM – ST ngày 05/12/2013 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ có hiệu lực pháp luật.

(Kèm Bản trích đo địa chính số 874/TTKTTNMT ngày 16/8/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C).

3/. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản:

Nguyên đơn phải chịu số tiền là 6.000.000 đồng, công nhận nguyên đơn đã thực hiện xong.

4/. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1/. Buộc ông Phan Văn T, bà Trương Thị H phải chịu số tiền 300.000 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí nguyên đơn nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003503 ngày 06/10/2022 vào án phí.

4.2/. Buộc ông Trần Ngọc T1 phải chịu số tiền 16.925.000 đồng.

4.3/. Buộc ông Nguyễn Văn K phải chịu số tiền 17.575.000 đồng.

5/. Án phí dân sự phúc thẩm:

5.1/. Buộc ông T, bà H phải chịu 300.000 đồng, khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ theo Biên lai thu án phí, lệ phí Tòa án ngày 10/10/2023.

5.2/. Ông K được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002313 ngày 10/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

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 các Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

6/. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày được tuyên án.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Cần Thơ;
- Chi Cục THADS Q. Ô Môn;
- TAND Q. Ô Môn;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Võ Bảo Anh