

**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: 122/2025/DS-PT

Ngày 21/3/2025

*“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại
Giấy chứng nhận 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:

Bà Hà Thị Phương Thanh

Bà Võ Bích Hải

- 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 Lâm Thành Them - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 21 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 458/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2024 về tranh chấp “*hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 153/2024/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2024 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số: 63/2024/QĐSCBS ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 458/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Võ Văn H**, sinh năm 1967 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Lâm Ngọc M**, sinh năm 1965

2.2. Bà **Lê Thị C**, sinh năm 1965

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông M và bà C: Ông **Lâm Quốc T**, sinh năm 1986; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ và ông **Phạm Ngọc T1**, sinh năm 1980; địa chỉ: Khu V T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ (ông T có mặt).

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

3.1. Bà **Nguyễn Thị T2**, sinh năm 1969

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

3.2. Anh **Võ Hoàng T3**, sinh năm 1996

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Bà T2 và anh T3 ủy quyền cho ông Ông Võ Văn H (nguyên đơn) tham gia tố tụng.

* Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Võ Văn H và các bị đơn ông Lâm Ngọc M và bà Lê Thị C .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Võ Văn H trình bày và yêu cầu:*

Vợ chồng ông có diện tích đất 2.362,5m² tại thửa 883 tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ. Vào năm 2021, vợ chồng ông có chuyển nhượng cho ông Lâm Ngọc M và bà Lê Thị C diện tích 642,4m² (ngang 5m x dài 128,4m) với giá 493.600.000 đồng. Ông M và bà C đã thanh toán nhiều lần tổng cộng số tiền 488.600.000 đồng, còn lại 5.000.000 đồng.

Việc chuyển nhượng có làm hợp đồng nhưng không công chứng, chứng thực. Khi chuyển nhượng thì thỏa thuận bên mua sẽ thực hiện các thủ tục tách giấy, chuyển tên. Sau khi nhận tiền và giao đất thì vợ chồng ông đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên mua. Tuy nhiên, cho đến nay bên mua vẫn chưa thực hiện xong thủ tục tách thửa và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông. Vì không thỏa thuận được cách giải quyết nên ông khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét yêu cầu của ông là:

Trường hợp bên mua muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng và nếu không đủ diện tích tách thửa thì ông sẽ chuyển nhượng thêm cho đủ diện tích để tách thửa, giá chuyển nhượng là 1.000.000 đồng/m².

Trường hợp bên mua không đồng ý thì ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng, yêu cầu bên mua trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông, vợ chồng ông đồng ý trả lại toàn bộ số tiền mà bên mua đã giao là 488.600.000 đồng và thanh toán tiền lãi phát sinh theo quy định pháp luật.

- *Bị đơn ông Lâm Ngọc M và bà Lê Thị C có người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 22/4/2021 ông M và bà C có thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Võ Văn H, bà Nguyễn Thị T2 và ông Võ Hoàng T3. Nội dung ông H, bà T2 và ông T3 chuyển nhượng cho ông M và bà C diện tích đất ngang 05m x dài 128,4m, tổng diện tích **642m²** (một phần thửa 883 tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ. Giá chuyển nhượng 493.600.000 đồng. Bên mua đã thanh toán tiền cho bên chuyển nhượng (còn nợ lại 5.000.000 đồng). Hai bên thỏa thuận bên bán lo chuyển mục đích quyền sử dụng đất để tách thửa cho bên mua và chịu chi phí này. Bên mua giao đủ số tiền và sử dụng đất vĩnh viễn, đồng thời được giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến khi tách thửa xong. Do ông H không đăng ký chuyển mục đích nên việc tách thửa chưa thực hiện được. Vì vậy, ông M và bà C không đồng ý trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu khởi kiện của ông H. Đồng thời, ông M và bà C đơn phản tố, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích

642m² tại một phần thửa 883, tờ bản đồ số 12, theo hợp đồng chuyển nhượng mà các bên đã ký kết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 153/2024/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn H. Buộc ông Lâm Ngọc M và bà Lê Thị C trả lại cho ông Võ Văn H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 525922, sổ vào sổ cấp giấy CH00577 cấp cho Hộ ông Võ Văn H, diện tích 2.362,5m² thửa 883 tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lâm Ngọc M và bà Lê Thị C. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn H, anh Võ Hoàng T3, bà Nguyễn Thị T2 với ông Lâm Ngọc M, bà Lê Thị C đề ngày 22/4/2021.

3. Hậu quả hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu:

3.1. Buộc ông Lâm Ngọc M và bà Lê Thị C giao trả cho ông Võ Văn H diện tích đất buộc ông Lâm Ngọc M và bà Lê Thị C giao trả cho ông Võ Văn H, bà Nguyễn Thị T2 và anh Võ Hoàng T3 diện tích đất 643m², loại đất CLN + LUC thuộc thửa 883, tờ bản đồ số 12, Tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

(Vị trí thửa đất theo bản trích đo địa chính số: 358/VPĐKĐĐ ký ngày 05/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và môi trường thành phố C).

3.2. Buộc ông Võ Văn H, bà Nguyễn Thị T2 và anh Võ Hoàng T3 có nghĩa vụ hoàn lại cho ông M và bà C số tiền đã nhận 488.600.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3.3. Buộc ông Võ Văn H, bà Nguyễn Thị T2 và anh Võ Hoàng T3 hoàn lại giá trị thiệt hại (do giá đất chênh lệch) cho ông Lâm Ngọc M và bà Lê Thị C số tiền 139.000.000 đồng.

3.4. Buộc Võ Văn H, bà Nguyễn Thị T2 và anh Võ Hoàng T3 hoàn lại giá trị cây trồng, tài sản trên đất cho ông Lâm Ngọc M và bà Lê Thị C số tiền 62.320.000 đồng.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản: Do yêu cầu phản tố của ông M và bà C không được chấp nhận nên ông M và bà C phải chịu. Ông M và bà C đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Văn H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông H đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng tại biên lai thu tiền số 0005346 ngày 05/10/2023 tại chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Lai được hoàn lại đủ. Ông Lâm Ngọc M là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn. Bà Lê Thị C phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng. Bà C đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng tại biên lai số 0007375 ngày 11/12/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Lai, chuyển thu án phí.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

- Ngày 17/9/2024 và 19/9/2024, bị đơn ông Lâm Ngọc M và bà Lê Thị C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với cùng yêu cầu: đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Buộc nguyên đơn hoàn trả giá trị thiệt hại cho bị đơn (tài sản trên đất và chi phí cho bồi đắp giá trị đất) và toàn bộ thiệt hại là giá trị đất chênh lệch được xác định: $1.200.000 \text{ đồng} \times 643\text{m}^2 = 771.600.000 \text{ đồng} - 493.600.000 \text{ đồng} = 278.000.000 \text{ đồng}$, vì nguyên đơn là bên có lỗi làm cho giao dịch chuyển nhượng đất vô hiệu.

- Ngày 30/9/2024, nguyên đơn ông Võ Văn H kháng cáo đối với Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số: 63/2024/QĐ-SCBS ngày 30 tháng 9 năm 2024, ông không đồng ý trả cho bị đơn số tiền 139.000.000 đồng (đồng ý trả 69.500.000 đồng).

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

- Về hình thức kháng cáo: Bị đơn kháng cáo còn trong thời hạn nên hợp lệ về mặt hình thức.

- Xét về nội dung kháng cáo: Kiểm sát viên phân tích các tình tiết, tài liệu, chứng cứ thể hiện trong hồ sơ vụ án, xác định: Kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn là không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm tuyên buộc nguyên đơn phải bồi hoàn giá trị cây trồng và hàng rào trên đất cho bị đơn số tiền 62.320.000 đồng nhưng không giao cho nguyên đơn được sở hữu các tài sản này là không phù hợp, không thể thi hành.

Về án phí dân sự sơ thẩm: cấp sơ thẩm tuyên bố hiệu đồng chuyển nhượng đất bị vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, theo đó nguyên đơn phải có trách nhiệm trả cho bị đơn số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại tổng cộng 689.920.000 đồng nhưng chỉ buộc nguyên đơn chịu án phí không có giá ngạch là không phù hợp với quy định tại Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, điều chỉnh lại cách tuyên án và án phí mà nguyên đơn phải chịu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[2] Hộ ông Võ Văn H được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích $2.362,5\text{m}^2$ tại thửa 883 (trong đó: $1.550,5\text{m}^2$ loại trồng lúa nước và 812m^2 đất trồng cây hàng năm khác), tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ. Mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng đất đến ngày 15/12/2016.

Các đương sự trình bày thống nhất: Vào ngày 22/4/2021, vợ chồng ông Võ Văn H, bà Nguyễn Thị T2 và người con trai là anh Võ Hoàng T3 lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông bị đơn ông Lâm Ngọc M và bà Lê Thị C diện tích 642m² (đo đạc thực tế diện tích 643m²) thuộc một phần thửa đất 883 với giá 493.600.000 đồng, hợp đồng không được công chứng, chứng thực.

Xét thấy, tại thời điểm các bên thực hiện giao dịch chuyển nhượng thì thời hạn sử dụng thửa đất 883 đã hết theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Đến ngày 18/5/2021, hộ ông H được cơ quan đăng ký đất đai cấp nhật chính lý thời hạn sử dụng thửa đất 883 đến ngày 15/12/2066 nhưng các bên không ký kết lại hợp đồng chuyển nhượng đất có công chứng, chứng thực. Diện tích đất chuyển nhượng 642m² thuộc một phần thửa 1883 là loại đất trồng lúa và trồng cây hàng năm khác nên không đủ điều kiện về diện tích tối thiểu để tách thửa theo quy định tại các Quyết định số: 05/2017/QĐ-UBND ngày 02 tháng 10 năm 2017 và Quyết định số: 16/2022/QĐ-UBND ngày 26 tháng 5 năm 2022 của UBND thành phố C. Vì vậy, giao dịch chuyển nhượng đất giữa các bên là trái pháp luật và bị vô hiệu ngay tại thời điểm xác lập nên thỏa thuận về việc bị đơn được giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn cho đến khi nào thực hiện xong thủ tục tách thửa là không có giá trị pháp lý.

[3] Về xử lý hậu quả của giao dịch chuyển nhượng đất bị vô hiệu:

Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

“Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường”.

Theo quy định nêu trên thì ông M và bà C phải có trách nhiệm giao trả lại cho ông H, bà T2 và anh T3 diện tích đất chuyển nhượng 643m² (theo hiện trạng đo đạc thực tế) thuộc một phần thửa 883, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ. Ông H, bà T2 và anh T3 có nghĩa vụ trả lại cho ông M và bà C số tiền đã nhận là **488.600.000 đồng**.

Về xác định thiệt hại: Giá đất do các bên đương sự thống nhất tại thời điểm giải quyết tranh chấp là 1.200.000 đồng/1m² nên có giá trị tổng cộng là: 1.200.000 đồng x 643m² = 771.600.000 đồng. Thiệt hại được xác định là giá trị đất chênh lệch tăng tại thời điểm giải quyết so với chuyển nhượng là 771.600.000 đồng – 493.600.000 đồng = 278.000.000 đồng.

[4] Về xác định lỗi làm cho giao dịch bị vô hiệu:

Nguyên đơn và bị đơn xác lập hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng không được công chứng, chứng thực là vi phạm về mặt hình thức là điều kiện có hiệu lực của giao dịch theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Lỗi này thuộc về cả hai bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng. Mặt khác, các bên biết quy định về điều kiện diện tích tối thiểu đối với loại đất trồng lúa và cây hàng năm phải là 1000m² nhưng các bên thực hiện giao dịch chuyển nhượng 643m² là không đúng quy định. Do vậy, cần xác định cả hai bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng đất bị vô hiệu nên mỗi bên phải chịu 50% thiệt hại (278.000.000 đồng: 2 = 139.000.000 đồng) như án sơ thẩm nhận định là phù hợp.

Bị đơn kháng cáo đòi nguyên đơn bồi thường toàn bộ giá trị đất chênh lệch là không có cơ sở để chấp nhận.

[5] Đối với tài sản là cây trồng và hàng rào trên đất: Căn cứ kết quả định giá tại Biên bản ngày 17/7/2024, cấp sơ thẩm tuyên buộc ông H, bà T2 và anh T3 trả lại giá trị tài sản trên đất cho ông M và bà C số tiền 62.320.000 đồng là đảm bảo quyền lợi của bị đơn. Việc bị đơn kháng cáo đòi nguyên đơn trả giá trị tôn tạo đất không có cơ sở xem xét.

Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ bồi hoàn tiền cho bị đơn, nguyên đơn và anh T3 được sở hữu tài sản trên đất là cây trồng và hàng rào theo Biên bản định giá ngày 17/7/2024 nêu trên mới phù hợp. Cấp sơ thẩm chỉ buộc nguyên đơn thực hiện nghĩa vụ bồi hoàn giá trị tài sản cho bị đơn nhưng không giao cho nguyên đơn được sở hữu những tài sản này khi bị đơn trả lại đất là không đảm bảo quyền lợi của nguyên đơn nên cấp phúc thẩm phải xem xét điều chỉnh phần nội dung này.

[6] Xét kháng cáo của nguyên đơn đối với Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số: 63/2024/QĐSCBS ngày 30/9/2024:

Sau khi tuyên án, cấp sơ thẩm phát hiện có sự nhầm lẫn, tính toán sai về số liệu nên điều chỉnh số tiền mà nguyên đơn phải trả cho bị đơn từ 69.500.000 đồng thành 139.000.000 đồng. Xét thấy, việc Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Quyết định sửa chữa, bổ sung này thuộc trường hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 268 Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy, kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Cấp sơ thẩm tuyên bố giao dịch chuyển nhượng đất giữa các đương sự bị vô hiệu và xử lý hậu quả của giao dịch vô hiệu. Theo đó, ngoài số tiền giao nhận mà nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn, nguyên đơn còn phải bồi thường thiệt hại ứng phần lỗi của mình. Tổng số tiền mà nguyên đơn phải thực hiện nghĩa vụ trả cho bị đơn các khoản là 689.920.000 đồng nên nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch tương ứng với giá trị tài sản thực hiện nghĩa vụ, cụ thể: 20.000.000 đồng + $(4\% \times 289.920.000 \text{ đồng}) = 31.596.800 \text{ đồng}$. Cấp sơ thẩm chỉ buộc nguyên đơn chịu án phí không có giá ngạch trong trường hợp này là không đúng theo hướng dẫn tại điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và các bị đơn không có căn cứ chấp nhận phải chịu án phí theo quy định. Tuy nhiên, ông M và bà C thuộc đối tượng là người cao tuổi nên được miễn án phí.

[9] Quan điểm đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát phúc thẩm tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

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 kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Văn H và kháng cáo của các bị đơn ông Lâm Ngọc M và bà Lê Thị C.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 153/2024/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (về phần án phí và tuyên án).

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn H.

Buộc ông Lâm Ngọc M và bà Lê Thị C trả lại cho ông Võ Văn H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 525922, số vào sổ cấp giấy CH00577 cấp cho Hộ ông Võ Văn H, diện tích 2.362,5m² thửa 883 tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

2/. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lâm Ngọc M và bà Lê Thị C về việc buộc nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông Võ Văn H, anh Võ Hoàng T3, bà Nguyễn Thị T2 với ông Lâm Ngọc M, bà Lê Thị C đề ngày 22/4/2021 bị vô hiệu.

3/. Hậu quả hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu:

3.1. Buộc ông Lâm Ngọc M và bà Lê Thị C giao trả cho ông Võ Văn H, bà Nguyễn Thị T2 và anh Võ Hoàng T3 diện tích đất 643m², loại đất CLN + LUC thuộc thửa 883, tờ bản đồ số 12, Tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

(Vị trí thửa đất theo bản trích đo địa chính số: 358/VPĐKĐĐ ký ngày 05/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và môi trường thành phố C).

3.2. Buộc ông Võ Văn H, bà Nguyễn Thị T2 và anh Võ Hoàng T3 có nghĩa vụ hoàn lại cho ông M và bà C số tiền đã nhận **488.600.000 đồng**.

3.3. Buộc ông Võ Văn H, bà Nguyễn Thị T2 và anh Võ Hoàng T3 hoàn lại giá trị thiệt hại (do giá đất chênh lệch) cho ông Lâm Ngọc M và bà Lê Thị C số tiền **139.000.000 đồng**.

3.4. Buộc Võ Văn H, bà Nguyễn Thị T2 và anh Võ Hoàng T3 hoàn lại giá trị cây trồng, tài sản trên đất cho ông Lâm Ngọc M và bà Lê Thị C số tiền **62.320.000 đồng**.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ bồi hoàn, nguyên đơn và anh T3 được sở hữu tài sản trên đất là cây trồng và hàng rào theo Biên bản định giá ngày 17/7/2024.

4/. Về chi phí thẩm định, xem xét tại chỗ, đo đạc và định giá: Do yêu cầu phản tố của ông M và bà C không được chấp nhận nên ông M và bà C phải chịu. Ông M và bà C đã nộp xong.

5/. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Văn H phải chịu số tiền 31.596.800 đồng. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí,

lệ phí Tòa án số 0005346 ngày 05/10/2023 tại chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Lai, ông H còn phải nộp số tiền chênh lệch là **31.296.800 đồng**.

Miễn án phí cho ông Lâm Ngọc M và bà Lê Thị C.

Bà C được nhận lại tạm ứng án phí sơ thẩm 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai số 0007375 ngày 11/12/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Lai, chuyển thu án phí.

6/. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Võ Văn H phải nộp 300.000 đồng, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông H đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004433 ngày 08/10/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Miễn án phí cho ông M và bà C.

Bà C được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004413 ngày 03/10/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Lai.

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

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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND H Thới Lai;
- THADS H Thới Lai;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Võ Bảo Anh