

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 257/2024/DS-PT

Ngày: 18-9-2024

*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 TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Hưng

Các Thẩm phán:

Ông Ngô Thanh Sỹ

Ông Võ Văn Toàn

- Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Đức Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Ông Phùng Đức Nam – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày từ ngày 16 đến ngày 18 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 250/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 19/2023/DS-ST ngày 02 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 50/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 02 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 112/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 3 năm 2024 và Thông báo số 146/TB-TB ngày 31/5/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Xuân T, sinh năm 1976

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ nơi ở hiện nay: Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh – vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Khu phố A, phường T, thành phố H, tỉnh Đồng Nai (Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 12/9/2022) – vắng mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Phí Công L, sinh năm 1965.

2.2. Bà Danh Thị L, sinh năm 1967.

Cùng địa chỉ: Thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

- Ông Nguyễn Phúc L, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Khu phố A, phường T, thành phố H, tỉnh Đồng Nai (Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 20/3/2024) – vắng mặt.

- Ông Lê Công T2, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Khu phố A, phường T, thành phố H, tỉnh Đồng Nai (Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 13/9/2024) – có mặt.

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

3.1. Bà Phí Thị X, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai – vắng mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai – vắng mặt.

3.3. Bà Đinh Thị D, sinh năm 1945.

Địa chỉ: Thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai – vắng mặt.

3.4. Bà Phí Thị H1, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai – vắng mặt.

3.5. Bà Phùng Thị Minh T1, sinh năm 1947.

Địa chỉ: Thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai – vắng mặt.

3.6. Ông Văn Khắc T3, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai – vắng mặt.

3.7. Bà Văn Thị V, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai – vắng mặt.

3.8. Ông Huỳnh Minh H, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Ấp A, xã Đ, huyện M, tỉnh Đồng Nai – vắng mặt.

3.9. Bà Lê Thị Thúy N, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai – vắng mặt.

3.10. Bà Nguyễn Thị B.

Địa chỉ: Thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai – vắng mặt.

3.11. Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai – vắng mặt.

3.12. Bà Trần Thị Mỹ H2, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh – vắng mặt.

3.13. Ông Phí Công H1, sinh năm 2001.

Địa chỉ: Thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai – vắng mặt.

3.14. Bà Hoàng Thị L2, sinh năm 1948.

Địa chỉ: Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (đã chết).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Luận:

- Ông Trần Phước H2, sinh năm 1973.

- Ông Trần Thanh H3, sinh năm 1976.

Cùng địa chỉ: Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh – vắng mặt.

- Bà Trần Thị Thu H3, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Phường B, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh – vắng mặt.

- Bà Trần Thúy H4, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Australia – vắng mặt.

- Bà Trần Thanh T2, sinh năm 1990.

Địa chỉ: Australia – vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Ông Trần Xuân T là nguyên đơn; ông Phí Công L, bà Danh Thị L là bị đơn.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm:

** Tại các đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Thanh T1 là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Xuân T trình bày:*

Vào năm 2012, ông Trần Xuân T và vợ chồng ông Phí Công L có thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó vợ chồng ông Phí Công L chuyển nhượng cho ông Trần Xuân T 04 thửa đất tại thị trấn G, huyện X, gồm: thửa đất số A tờ bản đồ B và các thửa đất số C, D, Đ tờ bản đồ E. Tại thời điểm chuyển nhượng, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ thể các bên thỏa thuận như sau:

- Ngày 18/01/2012, vợ chồng ông Phí Công L viết giấy nhận cọc để chuyển nhượng cho ông Trần Xuân T thửa đất số A tờ bản đồ B thị trấn G. Hai bên thỏa thuận giá tiền chuyển nhượng là 260.000.000 đồng. Ngày 18/01/2012, ông Trần Xuân T đưa tiền cọc trước là 100.000.000 đồng nên vợ chồng ông Phí Công L viết giấy nhận cọc. Sau đó, ngày 15/02/2012, ông Trần Xuân T đã thanh toán tiếp cho vợ chồng ông Phí Công L số tiền còn lại là 100.000.000 đồng. Tổng cộng ông Trần Xuân T đã đưa cho vợ chồng ông Phí Công L là 260.000.000 đồng, tất cả đều có chữ ký xác nhận của ông Phí Công L và bà Danh Thị L. Sau khi giao đủ tiền, vợ chồng ông Phí Công L đã giao đất và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Xuân T để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì vậy giữa ông Trần Xuân T và vợ chồng ông Phí Công L chỉ viết giấy nhận cọc đất như trên. Tuy nhiên, do bận công việc làm ăn nên ông Trần Xuân T chưa thực hiện các thủ tục sang tên theo quy định.

- Đến ngày 04/12/2012, ông Trần Xuân T tiếp tục thỏa thuận nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phí Công L 03 thửa đất số C, D và Đ tờ bản đồ E thị trấn G với tổng giá tiền chuyển nhượng là 350.000.000 đồng cho cả 03 thửa. Trong số 03 thửa đất này, ông Phí Công L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa C và thửa D, con gái ông Phí Công L là bà Phí Thị X đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa Đ. Ngày 04/12/2012, ông Trần Xuân T giao trước cho vợ chồng ông Phí Công L số tiền là 300.000.000 đồng nên các bên có lập giấy sang nhượng có chữ ký xác nhận của ông Phí Công L, bà Danh Thị L và bà Phí Thị X, đồng thời có sự chứng kiến của ông Phạm Minh C là người giới thiệu. Đến ngày 17/01/2013, ông Trần Xuân T giao cho ông Phí Công L tiếp số tiền còn lại là 50.000.000 đồng và được ông Phí Công L ký xác nhận đã nhận nhưng ông Phí Công L ghi nhầm là ngày 17/01/2012. Sau khi thanh toán tiền, phía ông Phí Công L đã giao đất và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Xuân T để làm thủ tục sang tên theo quy định.

Từ khi thỏa thuận chuyển nhượng với nhau, do công việc của ông Trần Xuân T quá nhiều nên không thể đi làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi Cơ quan thi hành án kê biên tài sản của ông Phí Công L thì ông Trần Xuân T mới được biết ông Phí Công L nợ nhiều người và bị kê biên toàn bộ tài sản để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán nợ, trong đó có kê biên các thửa đất của ông Trần Xuân T. Trong số 04 thửa đất nhận chuyển nhượng thì thửa đất số Đ tờ bản đồ số E do bà Phí Thị X đứng tên đã được ông Trần Xuân T hoàn tất thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 04/12/2012, ông Trần Xuân T và vợ chồng ông Phí Công L thỏa thuận chuyển nhượng 03 thửa đất số C, D và Đ với số tiền mỗi thửa là 120.000.000 đồng, tổng cộng 03 thửa là 360.000.000 đồng, phía ông Phí Công L bớt 10.000.000 đồng nên còn lại là 350.000.000 đồng như ghi trong giấy. Thửa đất Đ do bà Phí Thị Xuân đứng tên có diện tích lớn hơn hai thửa còn lại, tuy nhiên do đất xéo, mặt tiền đường nhỏ nên các bên thỏa giá trị cả 03 thửa là như nhau.

Nay, ông Trần Xuân T yêu cầu Tòa án: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số A tờ bản đồ số B thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai được ký kết ngày 18/01/2012 giữa bên chuyển nhượng ông Phí Công và bà Danh Thị L với bên nhận chuyển nhượng ông Trần Xuân T và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số C, D tờ bản đồ số E thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai được ký kết ngày 04/12/2012 giữa bên chuyển nhượng ông Phí Công L và bà Danh Thị L với bên nhận chuyển nhượng ông Trần Xuân T.

Do vợ chồng ông Phí Công L thay đổi quan điểm và cho rằng chỉ thỏa thuận đặt cọc nên đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc và trả lại tiền thanh toán. Vì vậy, ông Trần Xuân T đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả theo quy định nếu như Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện do hợp đồng vô hiệu, buộc vợ chồng ông Phí Công L và bà Danh Thị L hoàn trả lại số tiền đã nhận và bồi thường giá trị quyền sử dụng đất theo giá trị đất đã được cơ quan thẩm định giá định giá theo quy định pháp luật.

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Phí Công L và bà Danh Thị L cùng trình bày:*

Vợ chồng ông có ký giấy hứa bán 04 thửa đất như ông Trần Xuân T trình bày trong đó có thửa đất số Đ là của con gái là bà Phí Thị X. Vợ chồng ông bà đã nhận số tiền cọc là 610.000.000 đồng bao gồm cả thửa đất của bà Phí Thị X. Thời điểm đó, vợ chồng ông bà có đề nghị ông Trần Xuân T đến Văn phòng công chứng để làm thủ tục mua bán nhưng ông Trần Xuân T không chịu do thường xuyên đi làm ăn xa không có thời gian đi làm thủ tục chuyển nhượng. Cùng thời điểm đó, vợ chồng làm ăn thất bại, bế nợ và đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện X kê biên toàn bộ tài sản bao gồm 03 thửa đất đã nhận cọc của ông Trần Xuân T. Ông Trần Xuân T không có mặt để giải quyết nên vợ chồng ông bà đã giao toàn bộ 03 thửa đất trên cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện X xử lý tài sản để thanh toán nợ và cam kết trả lại số tiền đã nhận cho ông Trần Xuân T. Vợ chồng ông bà và ông Trần Xuân T không có ký kết bất kỳ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến 03 thửa đất nêu trên.

Vì vậy, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết hủy bỏ hợp các giấy nhận cọc, cho vợ chồng ông bà trả lại tiền cọc đã nhận cho ông Trần Xuân T, để vợ chồng ông bà lấy lại đất giao cho Chi cục thi hành án dân sự huyện X xử lý để thanh toán nợ cho những người được thi hành án.

Do lỗi ông Trần Xuân T không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng tại thời điểm đặt cọc nên vợ chồng ông bà chỉ chấp nhận trả lại tiền cọc sau khi trừ đi số tiền cọc thửa đất số Đ của bà Phí Thị X.

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phí Công H1 trình bày:*

Ông là con của ông Phí Công L và bà Danh Thị L và là thành viên hộ gia đình nên có quyền lợi trong vụ án này, ông thống nhất với ý kiến trình bày của ông Phí Công L và bà Danh Thị L, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Xuân T.

** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mỹ H2 trình bày:*

Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của chồng bà là ông Trần Xuân T, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Xuân T. Bà xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Minh H, ông Văn Khắc T3, bà Phí Thị H1, bà Đình Thị D, bà Văn Thị V và bà Hoàng Thị L2 trình bày:*

Các ông bà là những người được thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện X kê biên tài sản là quyền sử dụng các thửa đất số A tờ bản đồ số B và thửa số C, D tờ bản đồ số E thị trấn G, huyện X của vợ chồng ông Phí Công L để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án. Việc chuyển nhượng giữa vợ chồng ông Phí Công L và ông Trần Xuân T là trái quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông Trần Xuân T, vợ chồng ông Phí Công L phải trả lại tiền cọc và

xử lý 03 thửa đất nêu trên để tiếp tục thi hành án theo quy định. Bà Phí Thị H1 và ông Huỳnh Minh H xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

** Quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Phước H2, ông Trần Thanh H3 và bà Trần Thị Thu H3 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị L2 trình bày:*

Các ông bà thống nhất với ý kiến trình bày của bà Hoàng Thị L2 trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, đề nghị Tòa án xem xét không chấp nhận đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Xuân T, để vợ chồng ông Phí Công L có tài sản đảm bảo việc thi hành án đối với khoản nợ vay còn lại chưa thanh toán được cho bà Hoàng Thị L2, các ông bà xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

** Quá trình giải quyết vụ án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện X là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Căn cứ vào các Quyết định và Bản án đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc và các quyết định thi hành án của chi cục Thi hành án dân sự huyện X thì vợ chồng ông Phí Công L và bà Danh Thị L có nghĩa vụ liên đới thi hành tổng số tiền 2.140.094.502 đồng cho những người được thi hành án gồm: bà Nguyễn Thị H, bà Hoàng Thị L2, bà Đinh Thị D, bà Phí Thị H1, bà Phùng Thị Minh T1, ông Văn Khắc T3, bà Văn Thị V, ông Huỳnh Minh H và bà Lê Thị Thúy N.

Tài sản đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của vợ chồng ông Phí Công L và bà Danh Thị L theo Quyết định kê biên số 13/QĐ.CCTHA ngày 06/8/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X gồm: Thửa đất số A tờ bản đồ số B; thửa đất số C và D tờ bản đồ E thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

Do ông Trần Xuân T có tranh chấp đối với tài sản bị kê biên của ông Phí Công L và bà Danh Thị L để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án, vì vậy Chi cục Thi hành án dân sự huyện X đã hoãn việc thi hành án cho đến khi có quyết định của Tòa án theo quy định pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thu thập được để giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Chi cục Thi hành án dân sự huyện X xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

** Quá trình giải quyết vụ án, bà Phí Thị X, bà Phùng Thị Minh T1, bà Lê Thị Thúy N, bà Nguyễn Thị B, bà Trần Thúy H4 và bà Trần Thanh T2 đã được Tòa án thông báo về việc tham gia tố tụng trong vụ án nhưng không đến Tòa án làm việc và không cung cấp văn bản nêu ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên không có lời trình bày. Riêng bà Phùng Thị Minh T1 có đơn đề nghị vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.*

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 19/2023/DS-ST ngày 02/8/2023, Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc đã tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Xuân T.

[1.1] Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số A tờ bản đồ B thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai được ký kết ngày 18/01/2012 giữa bên chuyển nhượng ông Phí Công L và bà Danh Thị L với bên nhận chuyển nhượng ông Trần Xuân T.

Ông Trần Xuân T có nghĩa vụ tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số A tờ bản đồ B thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai theo quy định pháp luật.

[1.2] Không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số C và D tờ bản đồ E thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai được ký kết ngày 04/12/2012 giữa bên chuyển nhượng ông Phí Công L và bà Danh Thị L với bên nhận chuyển nhượng ông Trần Xuân T do vô hiệu.

[1.3] Buộc ông Trần Xuân T hoàn trả cho ông Phí Công L và bà Danh Thị L quyền sử dụng đất diện tích 194,8m² thuộc thửa đất số C tờ bản đồ số E thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai và 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 304050 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 21/10/2011 cho hộ ông Phí Công L và bà Danh Thị L.

[1.4] Buộc ông Trần Xuân T hoàn trả cho ông Phí Công L và bà Danh Thị L quyền sử dụng đất diện tích 194,4m² thuộc thửa đất số D tờ bản đồ E thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai và 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 304051 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 21/10/2011 cho hộ ông Phí Công L và bà Danh Thị L.

[1.5] Buộc ông Phí Công L và bà Danh Thị L hoàn trả cho ông Trần Xuân T số tiền 233.333.000 đồng (*Hai trăm ba mươi ba triệu ba trăm ba mươi ba nghìn đồng*).

[1.6] Buộc ông Phí Công L và bà Danh Thị L bồi thường cho ông Trần Xuân T số tiền 1.574.200.000 đồng (*Một tỷ năm trăm bảy mươi bốn triệu hai trăm nghìn đồng*).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và việc thi hành bản án của Tòa án.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 11/8/2023, bị đơn ông Phí Công L và bà Danh Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm vì cho rằng cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ không khách quan, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Đồng thời đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số A, tờ bản đồ B, thị trấn G, huyện X, tuyên hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý đối với hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số A, tờ bản đồ B, thị trấn G.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 12/8/2023, nguyên đơn ông Trần Xuân T đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số C và D, tờ bản đồ E, thị trấn G, huyện Xuân Lộc ký giữa nguyên đơn và bị đơn.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 682/QĐ-VKS-DS ngày 14/8/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai sửa một phần bản án sơ thẩm, không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số A, tờ bản đồ B thị trấn G, huyện X ký giữa nguyên đơn và bị đơn, vì: Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/7/2022 đã xác định sau khi nhận đất, ông T đã trồng cây tràm được khoảng 04 tháng, như vậy ông T trồng tràm vào khoảng tháng 3/2022 tức là sau thời điểm xảy ra tranh chấp và sau khi Chi cục thi hành án kê biên tài sản năm 2014. Ngoài ra ông T không trồng cây lâu năm hay xây dựng công trình nào khác trên đất. Trong quá trình làm việc cũng như tại phiên tòa bị đơn đều yêu cầu được trả lại tiền mua bán đất cho ông T nên căn cứ theo mục 2.3 Nghị Quyết 02/2004/NQ-HĐTP thì không thể công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này.

Ngày 24/7/2004, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc ban hành Quyết định số 347/QĐ-VKS-DS rút toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 682/QĐ-VKS-DS ngày 14/8/2023.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Lê Công T2 giữ nguyên kháng cáo.

- *Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:*

+ Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định.

+ Về kháng cáo, kháng nghị:

Ngày 24/7/2004, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc ban hành Quyết định số 347/QĐ-VKS-DS rút toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 682/QĐ-VKS-DS ngày 14/8/2023; người kháng cáo ông Trần Xuân T và người đại diện vắng mặt xem như từ bỏ quyền kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm.

Đối với kháng cáo của ông Phí Công L và bà Danh Thị L: Các bên đã xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số A tờ bản đồ số B thị trấn G, huyện X. Căn cứ vào trình bày của các bên về quá trình quản lý sử dụng thửa đất từ khi chuyển nhượng và kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T, công nhận hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này là có căn cứ, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông L, bà L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo, kháng nghị được thực hiện trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tòa án triệu tập xét xử hợp lệ nhiều lần, có đương sự vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, trong đó có ông Trần Xuân T là người kháng cáo do ông Nguyễn Thanh T1 đại diện theo ủy quyền. Ngày 10/9/2024, ông T1 gửi Bản tường trình với nội dung không tiếp tục làm đại diện theo ủy quyền của ông T tại cấp phúc thẩm và đã thông báo cho ông T về việc xét xử của Tòa án, ông T vắng mặt tại phiên tòa coi như từ bỏ quyền kháng cáo của mình nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án và đình chỉ xét xử phúc thẩm kháng cáo của ông T theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Ngày 24/7/2004, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc ban hành Quyết định số 347/QĐ-VKS-DS rút toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 682/QĐ-VKS-DS ngày 14/8/2023 nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị.

[2] Về kháng cáo của bị đơn ông Phí Công L và bà Danh Thị L:

[2.1] Theo trình bày tại đơn kháng cáo và quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn ông Phí Công L và bà Danh Thị L thừa nhận có hứa chuyển nhượng cho nguyên đơn ông Trần Xuân T 04 thửa đất gồm thửa đất số A tờ bản đồ số B thị trấn G, huyện X và các thửa đất số C, D và Đ tờ bản đồ E thị trấn G, huyện X. Thỏa thuận của hai bên chỉ dừng lại ở hợp đồng đặt cọc, bị đơn chưa thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất do chưa ký hợp đồng chuyển nhượng và giao đất cho nguyên đơn. Tuy nhiên, qua xem xét các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp được bị đơn thừa nhận và chứng cứ do Tòa án thu thập thể hiện:

- Tại “Giấy đặt cọc đất” lập ngày 18/01/2012 (BL 51) ghi nhận nội dung ông L, bà L có bán cho ông T thửa đất số A tờ bản đồ số B thị trấn G, huyện X với giá tiền 260.000.000 đồng; ngày 18/01/2012 ông T đặt cọc trước 100.000.000 đồng, ngày 06/02/2012 gửi trả đủ số tiền còn lại; nếu bên mua thay đổi thì mất cọc, bên bán thay đổi thì đền gấp hai. Cũng tại Giấy đặt cọc đất này ông L và bà L tiếp tục ký nhận thêm số tiền 160.000.000đ vào ngày 15/02/2012.

- Tại “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 04/12/2012 (BL 49, 50) ghi nhận nội dung ông L, bà L bán cho ông T 03 thửa đất số C, D và Đ tờ bản đồ số E, thị trấn G, huyện X với giá tiền 350.000.000 đồng. Ngày 04/12/2012 chồng trước 300.000.000 đồng, số tiền còn lại hôm đi ký giấy tờ ủy ban thì gửi đủ. Nếu bên bán thay đổi thì đền gấp đôi, còn bên mua không lấy thì hoàn toàn mất cọc. Chị Phí Thị X là con gái của bị đơn đang đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số Đ, tờ bản đồ E ký và ghi họ tên tại phần bên bán với bị đơn. Sau phần ký và ghi họ tên, bị đơn ông Phí Công L còn viết đã nhận đủ 50.000.000 đồng và ký tên. Quá trình giải quyết vụ án các bên xác định thửa đất số Đ do chị X đứng tên hiện ông T đã làm thủ tục sang tên, các bên cũng không có tranh chấp việc chuyển nhượng thửa đất này.

Tại Vi bằng do Văn phòng Thừa phát lại L lập ngày 06/8/2015 (BL 43, 44) đã ghi nhận trình bày của bị đơn về việc có chuyển nhượng các thửa đất trên với giá 650.000.000 đồng và nhận đủ tiền; tại Biên bản giải quyết việc thi hành án do Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện X lập ngày 16/7/2019 (BL 05),

bị đơn ông Phí Công L trình bày các thửa đất trên vợ chồng ông Long đã bán cho ông nguyên đơn ông Trần Xuân T, để bảo vệ quyền lợi của ông T, đề nghị Chi cục Thi hành án xem xét giải tỏa các thửa đất này để ông T chuyển quyền sử dụng đất. Và tại Bản tự khai ngày 04/8/2020 (BL 59, 60), ông L và bà L tự khai đã nhận đủ tiền bán đất cho ông T.

Theo nội dung Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/5/2022 (BL 92, 93) ghi nhận hiện trạng các thửa đất và trình bày của các bên về quản lý sử dụng đất như sau:

Về hiện trạng: Thửa đất số A tờ bản đồ B thị trấn G không có công trình xây dựng trên đất, chỉ có cây trồng gồm cây trà được trồng trên toàn bộ diện tích đất (cây được trồng được khoảng 4 tháng tuổi), 03 bụi chuối, trên đất còn nhiều gốc cây trà đã được khai thác. Thửa đất số C và D tờ bản đồ E thị trấn Gi liền ranh với nhau. Ranh giới xung quanh cả hai thửa đất không có hàng rào phân biệt với các thửa đất xung quanh. Phía cuối đất có các trụ bê tông dùng làm ranh giới, phía đầu đất giáp với đường đất là hàng rào lưới B40. Trên toàn bộ diện tích hai thửa đất này có các cây trồng gồm hai cây mít, một cây Osaka, hai cây xà cừ, một cây mận, hai cây hoa sữa, hai cây trà, một cây cọ dầu và một bụi chuối, ngoài ra còn có các cây giống, các cây hoa kiểng được để trên toàn bộ diện tích đất.

Về quản lý sử dụng đất: Theo trình bày của vợ chồng ông L thì thửa đất số C và D tờ bản đồ E thị trấn G được ông bà cho bà Nguyễn Thị B mượn sử dụng làm nơi để cây giống từ khi có đất; thửa đất số A, tờ bản đồ số B thị trấn G đã được ông bà trồng cây trà, chuối và mít từ thời điểm nhận chuyển nhượng đất cho đến nay. Theo ông Trần Xuân T trình bày sau khi nhận chuyển nhượng, ông T giao toàn bộ các thửa đất nhận chuyển nhượng cho ông Phạm Minh C thay mặt quản lý đất nhận chuyển nhượng; tại thời điểm chuyển nhượng, thửa đất số A tờ bản đồ B do vợ chồng ông Phí Công L sử dụng trồng cây lâu năm, thời gian gần đây thì ông Phạm Minh C đã cưa hạ toàn bộ cây trồng và trồng lại cây trà trên toàn bộ diện tích đất; đối với thửa đất số C và D tại thời điểm chuyển nhượng, hai thửa đất này do bà Nguyễn Thị B là người thuê đất của vợ chồng ông Phí Công L để cây kinh doanh cây giống, sau khi nhận chuyển nhượng ông Phạm Minh C thay mặt ông Trần Xuân T hàng năm vẫn thu tiền thuê đất của bà Nguyễn Thị B.

Như vậy, theo nội dung các tài liệu chứng cứ viện dẫn nêu trên, đủ cơ sở xác định các bên đã xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thông qua việc bị đơn đã nhận đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận, bị đơn đã giao đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, nguyên đơn đã thực hiện quyền quản lý sử dụng đối với đất nhận chuyển nhượng, nên trình bày của bị đơn cho rằng chỉ xác lập hợp đồng đặt cọc, chưa chuyển nhượng đất cho nguyên đơn là không có cơ sở.

[2.2] Tại thời điểm giao dịch, bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn tự nguyện, quyền sử dụng đất chưa bị kê biên để đảm bảo thi hành nghĩa vụ của bị đơn, cũng không có căn cứ cho

rằng bị đơn chuyển nhượng nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ về tài sản. Nguyên đơn trong quá trình sử dụng đất cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền là vi phạm về hình thức hợp đồng theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Luật Đất đai năm 2003.

Theo hướng dẫn tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993 thì: *“b.3. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng...”*.

Căn cứ hướng dẫn, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và trình bày của hai bên về quá trình quản lý sử dụng các thửa đất chuyển nhượng nêu trên, cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất thửa A, tờ bản đồ B thị trấn G; không công nhận hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất số C và D tờ bản đồ E thị trấn G do vô hiệu là đúng quy định pháp luật.

[2.3] Về giải quyết hậu quả pháp lý đối với hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất số C và D tờ bản đồ E thị trấn G, huyện X do vô hiệu: Cấp sơ thẩm buộc các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận, theo đó nguyên đơn giao trả lại đất, bị đơn hoàn trả lại tiền chuyển nhượng hai thửa này là 233.333.000 đồng. Đồng thời xác định hợp đồng vô hiệu đều có lỗi của hai bên, bị đơn được nhận lại đất và được hưởng giá trị chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 2.623.667.000 đồng so với thời điểm chuyển nhượng nên có nghĩa bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn tương ứng mức độ lỗi với số tiền 1.574.200.000 đồng là phù hợp.

[2.4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, biên vẽ hồ sơ kỹ thuật thửa đất và thẩm định giá để làm cơ sở giải quyết vụ án tổng cộng là 40.000.000 đồng do nguyên đơn tạm ứng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chỉ được chấp nhận một phần nên cấp sơ thẩm xác định nguyên đơn phải tự chịu $\frac{1}{2}$ chi phí, bị đơn phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tương ứng là 20.000.000 đồng và buộc bị đơn hoàn trả số tiền này cho nguyên đơn là phù hợp quy định tại các điều 157, 158, 165 và 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.5] Về án phí: Cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận; buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 66.225.000 đồng đối với số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn, tổng cộng 66.525.000 đồng là đúng quy định tại Nghị

quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

[2.6] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử thấy rằng cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án đảm bảo đúng quy định pháp luật nên kháng cáo của bị đơn không có căn cứ để chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông L, bà L mỗi người phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp. Sung vào công quỹ nhà nước tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông Trường đã nộp.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 295 và Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm kháng nghị số 682/QĐ-VKS-DS ngày 14/8/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc và kháng cáo của ông Trần Xuân Trường.

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Xuân Trường, ông Phí Công Long và bà Danh Thị Lan, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2023/DS-ST ngày 02/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc.

Áp dụng các Điều 121, 122, 124, 127, 134, 137, 688, 689, 697 và 701 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 105 và Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Xuân T.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số A tờ bản đồ B thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai được ký kết ngày 18/01/2012 giữa bên chuyển nhượng ông Phí Công L và bà Danh Thị L với bên nhận chuyển nhượng ông Trần Xuân Trường. Ông Trần Xuân Trường có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất này theo quy định pháp luật.

1.2. Không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số C và D tờ bản đồ E thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai được ký kết ngày 04/12/2012 giữa bên chuyển nhượng ông Phí Công L và bà Danh Thị L với bên nhận chuyển nhượng ông Trần Xuân T do vô hiệu.

Buộc ông Trần Xuân T hoàn trả cho ông Phí Công L và bà Danh Thị L quyền sử dụng đất diện tích 194,8m² thuộc thửa đất số C tờ bản đồ E thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai và 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 304050 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 21/10/2011 cho hộ ông Phí Công L.

Buộc ông Trần Xuân T hoàn trả cho ông Phí Công L và bà Danh Thị L quyền sử dụng đất diện tích 194,4m² thuộc thửa đất số D tờ bản đồ E thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai và 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 304051 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 21/10/2011 cho hộ ông Phí Công L.

Buộc ông Phí Công L và bà Danh Thị L hoàn trả cho ông Trần Xuân T số tiền 233.333.000 đồng (*Hai trăm ba mươi ba triệu ba trăm ba mươi ba nghìn đồng*).

Buộc ông Phí Công L và bà Danh Thị L bồi thường cho ông Trần Xuân T số tiền 1.574.200.000 đồng (*Một tỷ năm trăm bảy mươi bốn triệu hai trăm nghìn đồng*).

1.3. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền nêu trên thì còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành.

2. Về chi phí tố tụng:

2.1. Ông Trần Xuân T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, biên vẽ hồ sơ kỹ thuật thửa đất và thẩm định giá số tiền là 20.000.000 đồng (*Hai mươi triệu đồng*), số tiền này ông Trần Xuân T đã nộp xong.

2.2. Buộc ông Phí Công L và bà Danh Thị L hoàn trả cho ông Trần Xuân T 20.000.000 đồng (*Hai mươi triệu đồng*) tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, biên vẽ hồ sơ kỹ thuật thửa đất và thẩm định giá.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Xuân T phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0003201 ngày 07/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai. Ông Trần Xuân T đã nộp đủ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Phí Công L và bà Danh Thị L phải chịu 66.525.000 đồng (*Sáu mươi sáu triệu năm trăm hai mươi lăm nghìn đồng*).

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phí Công L và bà Danh Thị L mỗi người phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mỗi người đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0008251 và số 0008252 cùng ngày 14/8/2023. Ông Phí Công L và bà Danh Thị L đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Sung vào công quỹ nhà nước số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông Trần Xuân T đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0008270 ngày 18/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

4. 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 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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND huyện Xuân Lộc;
- TAND huyện Xuân Lộc;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS huyện Xuân Lộc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Trung Hưng