

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

Bản án số: 187/2025/DS-PT

Ngày 25-3-2025

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
tranh chấp hợp đồng vay

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:

Bà Ngô Thị Bích Diệp

Các Thẩm phán:

Bà Lưu Thị Mỹ Hương

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quốc Nhi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Tuyền - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 484/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 111/2024/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 14/2025/QĐ-PT, ngày 02 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1944; địa chỉ: tổ A, khu phố TA, phường T, thành phố T, tỉnh BD.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Thái Thanh H, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ B, khu phố A, phường U, thành phố T, tỉnh BD, có mặt và ông Bùi Tấn Đ, sinh năm 1997; địa chỉ: tổ H, khu phố C, phường P, thành phố T, tỉnh BD, là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền ngày 10/5/2023), vắng mặt.

- Bị đơn: Ông Ngô Minh P, sinh năm 1973; địa chỉ: tổ A, khu phố TA, phường T, thành phố T, tỉnh BD; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Ngô Minh Đ1, sinh năm 1989; địa chỉ: tổ A, khu phố TA, phường T, thành phố T, tỉnh BD; vắng mặt.

2. Ông Ngô Thanh B, sinh năm 1977; địa chỉ: tổ E, khu phố TA, phường T, thành phố T, tỉnh BD; vắng mặt

3. Ông Ngô Thành T, sinh năm 1968; địa chỉ: tổ A, khu phố TA, phường T, thành phố T, tỉnh BD; vắng mặt.

4. Bà Ngô Thị Ngọc V, sinh năm 1994; địa chỉ: tổ A, khu phố TA, phường T, thành phố T, tỉnh BD; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Ông Ngô Công K, sinh năm 1966; địa chỉ: tổ A, khu phố, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

6. Ông Ngô Thành A, sinh năm 1980; địa chỉ: tổ A, khu phố TL, phường T, thành phố T, tỉnh BD; vắng mặt.

7. Ủy ban nhân dân phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thái B1, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

8. Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Tân L –Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T, là người đại diện theo uỷ quyền; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1964 và ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1982.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị C, bị đơn ông Ngô Minh P và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Minh Đ1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn trình bày:* Bà Nguyễn Thị C là chủ sử dụng hợp pháp phần đất đo đạc thực tế 3.856,6m² (thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ 19) tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BL 263181, số vào sổ CH02224 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T cấp ngày 18/10/2012, cập nhật biến động lần cuối vào ngày 08/08/2013.

Hiện nay, do bà C già yếu, không còn khả năng lao động để tự nuôi sống bản thân nên ngày 26/4/2023 đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất và tài sản gắn liền tài sản trên đất cho con ruột ông Ngô Minh P với giá 2.000.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng được lập thành văn bản với hình thức là “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” được hai bên xác lập ngày 26/04/2023. Do bà C không biết chữ nên đã nhờ hai người làm chứng là Nguyễn Văn M và Nguyễn Minh H. Hai bên thỏa thuận phương thức thanh toán số tiền 2.000.000.000 đồng là thành 02 lần cụ thể:

+ Lần 1: Ngày 26/04/2023, thanh toán số tiền 1.500.000.000 đồng.

+ Lần 2: Ngày 28/04/2023, thanh toán tiếp số tiền 500.000.000 đồng.

Thực hiện theo thỏa thuận tại hợp đồng, ngày 26/04/2023 ông P đã chuyển khoản trước cho bà C số tiền chuyển nhượng lần 1 là 1.500.000.000 đồng vào số tài khoản 393897353, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam (VIB). Do tin tưởng ông P nên cũng trong ngày 26/04/2023, bà C đã bàn giao nhà, đất cho ông P trực tiếp quản lý, sử dụng. Việc bàn giao nhà, đất được lập thành Biên bản giao đất, tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng.

Đến nay, đã quá thời hạn thỏa thuận chuyển khoản số tiền còn lại 500.000.000 đồng nhưng ông P vẫn chưa thực hiện. Nhận thấy hành vi của ông P là vi phạm pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà C. Do đó, bà C làm đơn khởi kiện ông P, yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau.

+ Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/4/2023 giữa bà Nguyễn Thị C với ông Ngô Minh P đối với quyền sử dụng đất có diện tích 3.856,6m² thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 19 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

+ Buộc ông Ngô Minh P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/4/2023 và thanh toán cho bà Nguyễn Thị C số tiền 500.000.000 đồng.

Nguyên đơn thống nhất kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản.

- Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Ngô Minh P: *“Buộc bà Nguyễn Thị C phải trả lại cho ông Ngô Minh P số tiền nợ là 5.000.000.000 đồng”*. Bà C xác định có vay của ông P số tiền 5.000.000.000 đồng với ba lần vay như bị đơn trình bày. Mục đích vay cũng thống nhất với bị đơn. Đồng thời đồng ý trả lại số tiền 5.000.000.000 đồng cho bị đơn

- Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Ngô Minh Đ1: *Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/4/2023 giữa bà Nguyễn Thị C và ông Ngô Minh P đối với thửa đất 38, tờ bản đồ số 19 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương là vô hiệu. Xác định thửa đất 38, tờ bản đồ số 19 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương và căn nhà gắn liền với đất là tài sản chung của ông Ngô Minh Đ1 và bà Nguyễn Thị C. Công nhận cho ông Ngô Minh Đ1 50% quyền sử dụng đất (150m² đất ở và 1/2 đất CLN) và 50% căn nhà gắn liền với đất; 50% quyền sử dụng đất và căn nhà gắn liền với đất còn lại thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Thị C.*

Nguyên đơn có ý kiến như sau: Theo văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 14/5/2010 tại Ủy ban nhân dân xã T tất cả những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Ngô Văn D gồm có bà C và 07 người con là Ngô Công K, Ngô Thành T, Ngô Minh P, Ngô Thanh B, Ngô Thành A, Ngô Minh Đ1, Ngô Thị Ngọc V và ông Ngô Văn R là người giám sát đã phân chia di sản thừa kế của ông D cho bà C cùng các con trong đó thửa đất 38 được phân chia cho bà C, bà

C được toàn quyền sử dụng và định đoạt đứng tên cá nhân xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các phần đất được nhận. Văn bản này có tất cả các con gồm ông Đ1 và những người liên quan trong vụ án ký tên, được Ủy ban nhân dân xã T chứng nhận. Sau đó, vào ngày 27/8/2010 bà C được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 38. Do đó, đây là tài sản riêng của bà C. Bà C không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông Đ1.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Ngô Minh P có yêu cầu phản tố, trình bày ý kiến: Ông P thống nhất kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản. Thống nhất về nguồn gốc đối với phần đất tranh chấp như nguyên đơn trình bày.

Ông P thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về quá trình ký kết và thực hiện đối với “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” được hai bên xác lập ngày 26/04/2023. Ông P nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên vào ngày 26/4/2023, với giá nhận chuyển nhượng 2.000.000.000 đồng, đã thanh toán 1.500.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản vào số tài khoản của bà C như bà C trình bày. Còn thiếu 500.000.000 đồng. Lý do chưa thanh toán hết là do giấy tờ, thủ tục chưa xong chưa thực hiện được việc sang tên cho ông P. Hiện nay, phần đất tranh chấp bà C đã bàn giao cho Phương trực tiếp quản lý, sử dụng, bà C đã chuyển qua sống chung với ông P để ông P tiện chăm sóc. Ông P đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà C.

Ngoài ra, ông P có yêu cầu phản tố: buộc bà Nguyễn Thị C phải trả lại cho ông Ngô Minh P số tiền nợ 5.000.000.000 đồng, vì từ trước đến nay bà C có vay của ông P số tiền 5.000.000.000 đồng, cụ thể:

Lần 1: Ngày 26/5/2012, bà C vay số tiền 900.000.000 đồng, mục đích vay là trả nợ cho ông Đ1 và trang trải chi phí sinh hoạt của bà C. Lần vay này có lập giấy vay tiền ngày 26/5/2012.

Lần 2: Ngày 14/6/2017, bà C vay số tiền 600.000.000 đồng, mục đích vay là trả nợ cho ông Đ1 và trang trải chi phí sinh hoạt, ăn uống, khám chữa bệnh của bà C. Lần vay này có lập giấy vay tiền ngày 14/6/2017.

Lần 3: Ngày 21/02/2024, bà C vay số tiền 3.500.000.000 đồng, mục đích vay là để thực hiện nghĩa vụ thi hành án theo Bản án số 81/2023/DS-ST ngày 13/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T và Bản án số 26/2024/DS-PT ngày 15/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (Trả tiền cho con trai là Ngô Thanh B khi tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà C và ông B vô hiệu, ngoài trả tiền đã nhận còn phải bồi thường hợp đồng do vô hiệu). Đồng thời còn có chi phí sửa chữa nhà, chi phí sinh hoạt cuộc sống. Lần vay này có lập giấy vay tiền ngày 21/02/2024.

Ngày 14/6/2024, ông P đã yêu cầu Văn phòng Thừa phát lại Bến Cát lập vi bằng, ghi nhận sự việc vay tiền. Theo Vi bằng số 206/2024/VB-TPL ngày 16/4/2024.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Ngô Minh Đ1 thì ông P không đồng ý. Lý do: Phần đất này bà C đã chuyển nhượng toàn bộ cho ông P, bà C là chủ sử dụng hợp pháp, được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định. Hơn nữa nguồn gốc phần đất này do cha ông P là ông Ngô Văn D chết để lại, đã được tất cả các thành viên trong gia đình đồng thời có người giám hộ của em gái ký “Văn bản thoả thuận phân chia tài sản thừa kế”, có chữ ký của ông Ngô Minh Đ1. Không có bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào thể hiện phần đất tranh chấp là của Ngô Minh Đ1 để chia cho ông Ngô Minh Đ1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Minh Đ1 có yêu cầu độc lập, trình bày: Ông Đ1 thống nhất kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản.

Phần đất mà bà C (mẹ ông Đ1) ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông P là của ông Ngô Văn D (cha ông Đ1) chết để lại. Ngoài phần đất này thì còn nhiều phần đất khác. Sau khi ông D chết thì 06 anh em trong gia đình đều được phân chia di sản của cha. Riêng ông Đ1 là con út ở với mẹ thì không được phân chia, lúc ông D còn sống có nói để lại phần đất hiện đang tranh chấp cho ông Đ1 vì ông Đ1 là con út, ở với mẹ. Tại phần đất thuộc thửa 38 có 01 căn nhà cấp 4 được cha mẹ xây dựng vào năm 2005, ông Đ1 và cha mẹ đã sinh sống tại đây cho đến khi cha chết thì ở với mẹ, cho đến khoảng gần 01 năm nay mẹ bị ông P đưa đi ở chỗ khác, ông P vào chiếm nhà, khoá cửa. Ông Đ1 phải đi ra ngoài ở trọ.

Việc mẹ 80 tuổi nhưng tự ý lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P để chuyển nhượng toàn bộ phần đất tranh chấp mà không qua ý kiến của các anh em trong gia đình, đặc biệt là ông Đ1 vì ông Đ1 là người đang ở trong căn nhà trên đất. Hơn nữa trước đây toàn bộ phần đất này mọi người đã hứa cho ông Đ1. Việc chuyển nhượng trên đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ1. Do đó, ông Đ1 có yêu cầu độc lập yêu cầu Toà án giải quyết các vấn đề sau:

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/4/2023 giữa bà Nguyễn Thị C và ông Ngô Minh P đối với thửa đất 38, tờ bản đồ số 19 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương là vô hiệu.

- Xác định thửa đất 38, tờ bản đồ số 19 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương và căn nhà gắn liền với đất là tài sản chung của ông Ngô Minh Đ1 và bà Nguyễn Thị C.

- Công nhận cho ông Ngô Minh Đ1 50% quyền sử dụng đất (gồm 150m² đất ở và 1/2 đất CLN) và 50% căn nhà gắn liền với đất; Công nhận 50% quyền sử dụng đất và căn nhà gắn liền với đất còn lại thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Thị C.

Ông Đ1 yêu cầu nhận hiện vật, Toà án tuyên chia cho ông Đ1 nhận phần nào cũng được, nếu có nhà thì sẽ hoàn trả lại giá trị cho bà C.

Ông Đ1 không yêu cầu xem xét lại hiệu lực cũng như tính chất pháp lý của văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 14/5/2010 tại Ủy ban nhân dân xã T. Xác nhận có ký tên vào văn bản đó, văn bản đó có hiệu lực pháp luật. Lý do ông Đ1 yêu cầu chia nhà và đất là vì thừa đất này lúc còn sống ông D có nói để lại cho ông Đ1 vì là con út, ở với mẹ. Ngoài phần đất này ra ông Đ1 không còn chỗ ở nào khác. Ông Đ1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C đối với ông P. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông P về việc yêu cầu bà C thanh toán tiền thì ông Đ1 không biết và không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Thành T, ông Ngô Công K, ông Ngô Thành A thống nhất trình bày: Thống nhất với lời trình bày của ông Đ1. Phần đất mà bà C ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông P là do cha là ông Ngô Văn D chết để lại. Thực chất để lại cho ông Đ1 và bà C nhưng để bà C đứng tên giùm vì thời điểm anh em thỏa thuận phân chia tài sản thì ông Đ1 còn nhỏ. Thời điểm đó cũng như trước đây ông Đ1 cùng cha mẹ đều sinh sống tại căn nhà cấp 4 trên phần đất tranh chấp cho đến khi sự việc tranh chấp xảy ra, ông P đã đưa mẹ về sống tại nhà ông P và cách ly các anh em với mẹ, không cho gặp gần 01 năm nay. Thống nhất với yêu cầu độc lập của ông Đ1. Mong Tòa án xem xét chấp nhận.

Còn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như yêu cầu phản tố của bị đơn, mong Tòa án xem xét thấu đáo vấn đề này. Thực chất đây là hai bên tự dàn dựng với nhau để không phải chia đất cho ông Đ1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Thanh B trình bày: Thống nhất với yêu cầu độc lập của ông Đ1. Mong Tòa án xem xét chấp nhận.

Còn việc bà C ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông P rất vô lý vì mẹ đã 80 tuổi không thể tự thực hiện việc chuyển nhượng một mình được. Trong khi tài sản tranh chấp có trị giá hơn 10.000.000.000 đồng mà chỉ ký chuyển nhượng cho ông P 2.000.000.000 đồng. Thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng lại trong thời gian tranh chấp với ông B liên quan đến mảnh đất đó. Ngoài ra việc bà C vay tiền của ông P 5.000.000.000 đồng cũng rất vô lý, vì ngoài thi hành án đối với bản án của ông B thì bà C vay để sử dụng làm gì, con cái đều không ai biết. Do đó, mong Tòa án xem xét thấu đáo để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của ông Ngô Minh Đ1.

Trước đây theo nội dung của bản án dân sự phúc thẩm số 26/2024/DS-PT ngày 15/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thì giữa ông B và bà C đã tự nguyện thi hành án với bản án nêu trên, cụ thể ông B đã trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL263181, số vào sổ CH02224 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T cấp ngày 18/10/2012, cập nhật biến động lần cuối ngày 08/8/2013 cho bà C. Còn bà C đã trả đủ cho ông B số tiền 2.388.000.000 đồng. Đã thi hành xong, ông B không còn liên quan đến phần đất tranh chấp. Ông B không có yêu cầu trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Ngọc V trình bày: Đối với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu phản tố của nguyên đơn và bị đơn thì không có ý kiến đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật. Đối với yêu cầu độc lập của ông Đ1 thì bà V không đồng ý, bởi lẽ: Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ 19 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương là tài sản riêng của mẹ là bà C, nên bà C được quyền tự định đoạt, đây không phải là tài sản chung giữa bà C và ông Đ1. Do đó, đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đ1. Bà V không có yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường T trình bày: Đề nghị giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố T trình bày: Đề nghị giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng ông Nguyễn Minh H và ông Nguyễn Văn M thống nhất trình bày: Hai ông có biết sự việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/4/2023 giữa bà Nguyễn Thị C và ông Ngô Minh P đối với thửa đất 38, tờ bản đồ số 19 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Việc hai bên chuyển nhượng là có thật, sau khi ký hợp đồng thì bà C đã ký biên bản bàn giao đất và tài sản gắn liền với đất cho ông P ngày 26/4/2023.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Sau khi nghe Chủ tọa phiên tòa giải thích quy định của pháp luật trong trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu, hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có ý kiến: Trường hợp Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu thì đề nghị giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ1 giữ nguyên yêu cầu độc lập. Không chấp nhận đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông B, ông A, ông T, ông K giữ nguyên lời trình bày.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 111/DS-ST ngày 20/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C đối với bị đơn ông Ngô Minh P về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Ngô Minh Đ1 về việc “Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

ngày 26/4/2023 giữa bà Nguyễn Thị C và ông Ngô Minh P đối với thửa đất 38, tờ bản đồ số 19 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương là vô hiệu”.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/4/2023 giữa bà Nguyễn Thị C và ông Ngô Minh P vô hiệu.

- Bà Nguyễn Thị C có trách nhiệm trả cho ông Ngô Minh P số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng).

- Ông Ngô Minh P có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị C quyền sử dụng đất có diện tích 3.856,6m² thửa đất 38, tờ bản đồ số 19 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương cùng các tài sản gắn liền với đất gồm: 01 căn nhà cấp 4 có kết cấu: Cột gạch, tường gạch, có xây tô sơn nước, nền gạch men, mái ngói. 01 nhà vệ sinh riêng lẻ có kết cấu: Tường gạch, cột gạch, nền gạch, mái tôn. 01 nhà bếp có kết cấu: Cột gạch, tường gạch xây tô, nền xi măng, mái tôn. 01 chuồng gà có kết cấu: Cột cây, nền đất, mái tôn. 01 sân bê tông + mái che. 01 máy bơm. 01 giếng khoan. 171 cây cao su. 50 cây chuối. 10 cây trồng. 01 cây ổi. 02 cây mít. 01 cây me. 01 cây măng cầu. (có sơ đồ, bản vẽ kèm theo).

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Ngô Minh Đ1 về việc “Xác định thửa đất 38, tờ bản đồ số 19 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương và căn nhà gắn liền với đất là tài sản chung của ông Ngô Minh Đ1 và bà Nguyễn Thị C. Công nhận cho ông Ngô Minh Đ1 50% quyền sử dụng đất (gồm 150m² đất ở và 1/2 đất CLN) và 50% căn nhà gắn liền với đất; công nhận 50% quyền sử dụng đất và căn nhà gắn liền với đất còn lại thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Thị C”.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Ngô Minh P về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” với nguyên đơn bà Nguyễn Thị C.

Buộc bà Nguyễn Thị C có trách nhiệm thanh toán cho ông Ngô Minh P số tiền 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu 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 phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 29/8/2024 nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, ngày 30/8/2024 bị đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm và ngày 04/9/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Minh Đ1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Về thủ tục tố tụng, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xử có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Đối với yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Minh Đ1 thì đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Ngô Minh Đ1, vì ông Ngô Minh Đ1 vắng mặt xem như từ bỏ quyền kháng cáo.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Ngô Minh P, bà Ngô Thị Ngọc V, Ủy ban nhân dân phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương và Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương có yêu cầu xét xử vắng mặt. Ông Ngô Thanh B, ông Ngô Thành T, Ngô Minh Đ1, ông Ngô Công K, ông Ngô Thành A, ông Bùi Tấn Đ vắng mặt nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Nguyên đơn bà C khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/4/2023 giữa bà C và ông P đối với thửa đất 38, tờ bản đồ số 19 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương có hiệu lực pháp luật và buộc ông P tiếp tục thực hiện hợp đồng thanh toán cho bà Nguyễn Thị C số tiền 500.000.000 đồng. Nhận thấy, về nguồn gốc đất và tài sản trên đất: Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện thửa đất 38, tờ bản đồ số 19 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Ngô Văn D vào 09/01/2002. Ngày 12/02/2010, ông D chết, khi chết không để lại di chúc. Ngày 14/5/2020, tại Ủy ban nhân dân xã T những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông D bao gồm bà Nguyễn Thị C, ông Ngô Công K, ông Ngô Thành T, ông Ngô Minh P, ông Ngô Thanh B, ông Ngô Thành A, ông Ngô Minh Đ1, bà Ngô Thị Ngọc V (có ông Ngô Văn R giám sát việc giám hộ cho bà Ngô Thị Ngọc V) đã ký văn bản phân chia tài sản thừa kế gồm các thửa đất 369, 370 tờ bản đồ số 13; thửa 38 tờ bản đồ số 19; thửa 188, 189, 191, 195, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205 tờ bản đồ số 12. Trong đó bà C được trọn quyền sử dụng và định đoạt thửa 38 tờ bản đồ số 19; thửa 188, 189, 191, 195, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205 tờ bản đồ số 12. Ngày 27/8/2010, bà C được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 555625, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00529 thửa đất số 38, tờ bản đồ số 19, diện tích 6.108m².

Ngày 18/10/2012, bà C được Ủy ban nhân dân huyện T cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 263181, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02224 thửa đất số 38, tờ bản đồ số 19, diện tích 62.990m², cập nhật biên động lần cuối vào ngày 08/08/2013, lý do bà C có tặng cho các con một phần đất. Phần diện tích đất còn lại 4.065,1m².

Quá trình giải quyết vụ án, tại phiên toà các đương sự đều thống nhất về nguồn gốc đất, xác định các đồng thừa kế của ông D đều tự nguyện, hiểu và ký tên vào văn bản phân chia tài sản thừa kế ngày 14/5/2020, công nhận hiệu lực của văn bản này. Các đương sự không yêu cầu xem xét tính pháp lý của văn bản phân chia tài sản thừa kế ngày 14/5/2020, xác định phân chia thừa đất 38 tờ bản đồ số 19 cho bà Nguyễn Thị C. Đây là tình tiết không không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các đương sự đều xác định căn nhà là do ông D và bà C xây dựng, còn các tài sản còn lại là do bà C tạo lập. Các con không có ai có công sức đóng góp. Đây là tình tiết không không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, có căn cứ xác định thừa đất 38 tờ bản đồ số 19 và các tài sản trên đất là tài sản riêng của bà C.

Về diện tích đất tranh chấp: Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 329-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất thành phố T cấp ngày 03/8/2023 thừa đất số 38 tờ bản đồ số 19 có diện tích đo đạc thực tế 4.295,6m², chia làm 02 phần, gồm: 3.856,6m² (ODT+CLN) và 439m² hiện trạng đo đạc là đường đất. Theo công văn số 674 ngày 08/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất thành phố T có nội dung “*Đường đất tiếp giáp hướng đông thừa đất số 38 đã cập nhật trên bản đồ địa chính (Căn cứ công văn số 5114/UBND-SX ngày 25/11/2019 của Ủy ban nhân dân thị xã T) nhưng chưa chỉnh giảm diện tích trên Giấy chứng nhận đối với thừa đất số 38, tờ bản đồ số 19. Đường đất nêu trên do Nhà nước quản lý*”. Các đương sự thống nhất diện tích phần đất tranh chấp thuộc thừa 38 đo đạc thực tế 3.856,6m² (ODT+CLN), không tranh chấp phần diện tích 439m² hiện trạng đo đạc là đường đất. Do đó, có căn cứ xác định phần đất tranh chấp có diện tích 3.856,6m².

Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/4/2023 giữa bà Nguyễn Thị C và ông Ngô Minh P:

- Về hình thức của hợp đồng: Việc chuyển nhượng được lập thành văn bản nhưng không được công chứng chứng thực theo quy định pháp luật. Theo khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự quy định: “*Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan*”. Tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “*Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này*”. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng đã vi phạm điều kiện về mặt hình thức tại Điều 119 của Bộ luật Dân sự.

- Về nội dung của hợp đồng: điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

“1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

b) Đất không tranh chấp, ...”.

Thời điểm bà C và ông P ký hợp đồng chuyển nhượng là ngày 26/4/2023. Tuy nhiên, tại thời điểm này giữa bà C và ông B đang tranh chấp đối với thửa đất này và đang được Tòa án nhân dân thành phố T thụ lý, giải quyết, đến ngày 13/9/2023 vụ án mới được xét xử theo Bản án số 81/2023/DS-ST ngày 13/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T. Sau đó bà C kháng cáo, được Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử theo Bản án số 26/2024/DS-PT ngày 15/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Bà C đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B giữ từ thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông B từ năm 2017. Đến ngày 19/3/2024 thì giữa bà C và ông B mới thực hiện xong nghĩa vụ thi hành án đối với Bản án nêu trên.

Ngoài ra, phần đất chuyển nhượng có diện tích 3.856,6m² (300m² đất ở x 4.200.000 đồng = 1.200.000.000 đồng; 3.556,6m² CLN x 2.500.000 đồng = 8.890.000.000 đồng, tổng giá trị đất 10.149.000.000 đồng, chưa tính giá trị tài sản trên đất) nhưng giá các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng chỉ có 2.000.000.000 đồng.

Do đó, việc bà C ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông P là vi phạm quy định pháp luật, vô hiệu từ thời điểm ký hợp đồng theo Điều 117 của Bộ luật Dân sự. Mặc dù, theo như nguyên đơn, bị đơn đều trình bày là các bên đã thực hiện được 2/3 hợp đồng, bị đơn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa các đương sự bị vi phạm cả nội dung và hình thức nên không thể áp dụng Điều 129 của Bộ luật Dân sự để công nhận hiệu lực. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực là không có cơ sở chấp nhận. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là có căn cứ chấp nhận.

Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự thì giao dịch dân sự vô hiệu, không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Các bên đương sự xác định giá chuyển nhượng 2.000.000.000 đồng, nguyên đơn đã nhận số tiền 1.500.000.000 đồng. Do đó, cần buộc nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn số tiền 1.500.000.000 đồng.

Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị đơn biết rõ quyền sử dụng đất đang là đối tượng tranh chấp trong vụ án dân sự khác nhưng vẫn đồng ý ký kết hợp đồng. Thỏa thuận này là trái pháp luật. Do đó, nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi tương đương nhau làm cho hợp đồng vô hiệu. Hợp đồng vô hiệu tại thời điểm giao dịch không làm phát sinh thiệt hại cho một trong hai bên. Do đó, chỉ buộc nguyên đơn phải

trả lại cho bị đơn số tiền 1.500.000.000 đồng đã nhận mà không tính giá trị thiệt hại là khoản tiền chênh lệch giá trị các bên chuyển nhượng với giá trị tài sản tại thời điểm xét xử sơ thẩm để buộc nguyên đơn thanh toán cho bị đơn.

Bị đơn có trách nhiệm trả lại quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 19 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương và các tài sản trên đất. Đối với các cây cao su trên đất, sau khi nguyên đơn bàn giao cho bị đơn thì bị đơn đã khai thác, cạo mủ đối với các cây cao su, tuy nhiên các đương sự không yêu cầu giải quyết nên không xem xét. Trường hợp các đương sự có tranh chấp thì được giải quyết bằng một vụ án khác.

Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc bà C phải trả lại cho ông Phương số tiền nợ 5.000.000.000 đồng. Bị đơn có cung cấp được các chứng cứ là giấy vay tiền ngày 26/5/2012 vay số tiền 900.000.000 đồng; giấy vay tiền ngày 14/6/2017 vay số tiền 600.000.000 đồng; giấy vay tiền ngày 21/2/2024 vay số tiền 3.500.000.000 đồng; Vi bằng số 206/2024/VB-TPL ngày 16/4/2024. Bà C xác nhận có vay số tiền của ông P và đồng ý trả cho ông P nhưng ông B, ông A, ông K, ông T, ông Đ1 cho rằng bà C đã già, vay số tiền lớn để làm gì. Tuy nhiên, theo lời trình bày của ông Đ1 thừa nhận trước đây có đá gà, đánh bạc gây nợ nên bà C phải trả nợ, lời trình bày này phù hợp với lời trình bày của ông B tại Bản án số 81/2023/DS-ST ngày 13/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T. Ngoài ra các đương sự thừa nhận biết việc bà C vay tiền của ông P để thực hiện nghĩa vụ đối với ông B theo quyết định của Tòa án hơn 2.300.000.000 đồng. Lời trình bày, thừa nhận này phù hợp với mục đích bà C vay tiền, được ghi tại các giấy vay tiền. Xét thấy, có căn cứ để xác định bà C có vay tiền của ông P nên đồng ý trả cho ông P. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ1 yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/4/2023 giữa bà C và ông P thừa đất 38, tờ bản đồ số 19 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương vô hiệu.

Đối với yêu cầu của ông Đ1 xác định thửa đất 38, tờ bản đồ số 19 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương gắn liền căn nhà là tài sản chung của ông Đ1 và bà C nên ông Đ1 yêu cầu công nhận 50% tài sản cho ông Đ1. Xét thấy văn bản phân chia tài sản thừa kế ngày 14/5/2020, xác định phân chia thừa đất 38 tờ bản đồ số 19 cho bà C và tài sản trên đất, các đương sự đều xác định căn nhà là do ông D và bà C xây dựng, còn các tài sản còn lại là do bà C tạo lập. Các con không có ai có công sức đóng góp nên không có căn cứ để xác định nhà đất của chung bà C với ông Đ1 nên không có căn cứ công nhận $\frac{1}{2}$ tài sản cho ông Đ1. Ông Đ1, ông B, ông T, ông A, ông K cho rằng thửa đất này lúc còn sống ông D có nói miệng cho ông Đ1 nhưng không có chứng cứ chứng minh, đồng thời giữa ông Đ1 và bà C cũng không có văn bản nào thỏa thuận chia tài sản chung. Ngoài ra, sau khi bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vào năm 2013 bà C cũng đã thực hiện việc tặng cho các con gồm có Ngô Thành T diện tích 376,4m²; Ngô Thanh B diện tích 231,1m²; Ngô Minh P diện tích 376,1m²; Ngô Thị Ngọc V diện tích 1250,3m².

Do đó, có căn cứ xác định thửa đất 38 tờ bản đồ số 19 tại phường T, thành phố T và các tài sản trên đất là tài sản riêng của bà C. Bà C được toàn quyền định đoạt đối phần phần tài sản này.

Ông Đ1, ông B, ông T, ông A, ông K có ý kiến cho rằng bà C phải có trách nhiệm cho ông Đ1 ½ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vì lý do tất cả các người con khác đã được cho đất, riêng ông Đ1 chưa được cho đất. Xét thấy, quyền định đoạt đối phần phần tài sản này là của bà C, việc cho hay không cho là do bà C quyết định. Ông Đ1, ông B, ông T, ông A, ông K có ý kiến cho rằng bà C hiện nay đã già không minh mẫn, không có khả năng nhận thức được hành vi của mình, việc ký hợp đồng chuyển nhượng cũng như các giấy vay tài sản có thể bị lừa dối. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã trực tiếp lấy lời khai của bà C đối với các nội dung trong vụ án. Đồng thời đến thời điểm xét xử không nhận được bất kỳ đơn yêu cầu giải quyết việc dân sự của các đương sự về việc yêu cầu tuyên bố một người mất năng lực hành vi dân sự đối với bà C nên lời trình bày trên không có cơ sở để xem xét.

Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xử có căn cứ nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Minh Đ1 kháng cáo nhưng vắng mặt, xem như ông Ngô Minh Đ1 từ bỏ quyền kháng cáo nên đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Ngô Minh Đ1.

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên là có căn cứ chấp nhận.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, Điều 296 và khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết 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 án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Ngô Minh Đ1;

2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Ngô Minh P;

3. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 111/DS-ST ngày 20/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T;

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Ngô Minh P phải nộp số tiền 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng theo biên lai thu số 0000480 ngày 06/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Ông Ngô Minh Đ1 phải nộp số tiền 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng theo biên lai thu số 0000479 ngày 06/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Bà Nguyễn Thị C là người cao tuổi nên được miễn.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND TP. T;
- CCTHADS TP. T;
- Các đương sự;
- Lưu Tòa Dân sự, HCTP.

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

(đã ký)

Ngô Thị Bích Diệp