

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU    CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 29/2022/DS-PT

Ngày 20 – 01 – 2022

V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà và  
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Thành Lập

*Các Thẩm phán:*

Bà Đinh Cẩm Đào

Ông Ninh Quang Thế

*- Thư ký phiên tòa:* Bà Hứa Như Nguyễn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:* Bà Lê Thị Màu – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 20 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 188/2021/TLPT-DS ngày 28 tháng 6 năm 2021 về việc: Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 101/2021/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 205/2021/QĐ-PT ngày 04 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

*- Nguyên đơn:*

1. Bà Cao Thị T2, sinh năm 1976 (Có mặt).

2. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1970 (Vắng mặt).

*Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông T1:* Bà Cao Thị T2 (Văn bản ủy quyền ngày 30/11/2021).

Cùng địa chỉ: Số 235, Tôn Đ, khóm 8, phường 5, thành phố C , tỉnh C.

*- Bị đơn:*

1. Ông Lâm Thanh T3, sinh năm 1972 (Vắng mặt).

2. Bà Phạm Thị N1, sinh năm 1980 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khóm 1, phường T, thành phố C ., tỉnh C.

*Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông T3, bà N1:* Ông Thái Huyền T4, sinh năm 1952; Địa chỉ: khóm 4, phường 5, thành phố C., tỉnh C (theo văn bản ủy quyền ngày 02/12/2020), (Có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T3, bà N1:* Ông Lê Thanh Thuận, là Luật sư của Văn phòng Luật sư Lê Thanh Thuận – thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (Có mặt).

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển thành phố H.

Địa chỉ: phường Bến Nghé, Quận 1, Thành Phố H.

*Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền:* Bà Lê Thị N, chức vụ: Chuyên viên quan hệ khách hàng (Có mặt).

2. Anh Lâm Đăng K, sinh năm 1998 (Vắng mặt).

3. Chị Lâm Tình N2, sinh năm 2000 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khóm 1, phường T, thành phố C., tỉnh C.

*- Người kháng cáo:* Ông Lâm Thanh T3 và bà Phạm Thị N1, là bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*- Theo nguyên đơn trình bày:*

Ngày 31/10/2016 dương lịch, ông Lâm Thanh T3 và bà Phạm Thị N1 có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Cao Thị T2 phần đất diện tích 216m<sup>2</sup> và 01 căn nhà trên đất tọa lạc tại khóm 1, phường Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 471357 do Ủy ban nhân dân Thành phố Cà Mau cấp cho ông T3 và bà N1 đứng tên vào ngày 13/7/2010. Hai bên có lập giấy biên nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung hai bên đồng ý và thỏa thuận chuyển quyền sử dụng phần đất và căn nhà trên đất với giá là 550.000.000 đồng. Ông T3 và bà N1 nhận tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng, khi ra công chứng việc chuyển nhượng xong sẽ trả 500.000.000 đồng còn lại, mỗi bên giữ một bản gốc. Tại thời điểm lập giấy biên nhận tiền chuyển nhượng này, ông T3 và bà N1 đang thế chấp bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T3 và bà N1 cho ông Lượng để vay 500.000.000 đồng.

Ngày 08/11/2016, hai bên cùng với ông Lượng đến Văn phòng công chứng Minh Hải để ông T3, bà N1 thanh lý hợp đồng vay với ông Lượng; ông T3, bà N1 nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1 và bà T2 diện tích 216m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 471357 thuộc thửa số 41, tờ bản đồ số 13 ở địa chỉ phường Tân Thành, thành phố Cà Mau với giá 50.000.000 đồng (nhưng giá chuyển nhượng thực tế là 550.000.000 đồng). Theo yêu cầu của ông T3 và bà N1 thì Hợp đồng chuyển nhượng ghi giá 50.000.000đ để giảm thuế. Do nhà cất không có giấy tờ nên không lập hợp đồng mua bán nhà. Sau khi ký hợp đồng, ông T3 và bà N1 cũng giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 và bà T2 để làm thủ tục

chuyển tên quyền sử dụng đất. Ông T1 và bà T2 đã thanh toán đủ số tiền 550.000.000 đồng cho ông T3 và bà N1, cụ thể: Ngày 31/10/2016 giao 50.000.000 đồng tiền cọc; ngày 05/10/2016 al giao cho ông T3 và bà N1 hai lần tổng cộng 60.000.000 đồng; tại Văn phòng công chứng giao cho ông T3 và bà N1 400.000.000 đồng để trả cho ông Lượng; chiều tối ngày 08/11/2016, giao cho ông T3 40.000.000 đồng tại nhà của ông T3.

Đến ngày 11/7/2019, ông T1 và bà T2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 385492.

Đối với phần đất chuyển nhượng và căn nhà trên đất, do chưa có nhu cầu sử dụng nên ông T1 và bà T2 cho ông T3 và bà N1 thuê lại với giá 3.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 02 năm (đến hết tháng 11/2018). Việc cho thuê này các bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không lập thành văn bản. Đến hết thời hạn thuê, ông T3 và bà N1 không giao trả nhà, đất; do đó, ông T1 và bà T2 khởi kiện yêu cầu:

- + Chấm dứt hợp đồng thuê nhà đất giữa ông T1 và bà T2 với ông T3 và bà N1.

- + Buộc ông T3 và bà N1 có trách nhiệm trả cho ông T1 và bà T2 phần nhà đất có diện tích 198,3m<sup>2</sup> tọa lạc tại khóm 1, phường Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 385492 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 11/7/2019 đứng tên ông Nguyễn Văn T1 và bà Cao Thị T2.

- + Buộc ông T3 và bà N1 có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông T1 và bà T2 do chậm trả nhà, mỗi tháng 3.000.000đ, tính từ ngày 01/12/2018 đến ngày 19/5/2021 là 28 tháng 19 ngày bằng 85.900.000đ.

Ông T1 và bà T2 không đồng ý toàn bộ yêu cầu phản tố của ông T3 và bà N1.

- Theo bị đơn trình bày:

Ngày 05/10/2016, vợ chồng ông bà có vay của vợ chồng ông T1 và bà T2 số tiền 30.000.000 đồng, không có biên nhận. Đến ngày 31/10/2016, ông T1 và bà T2 đe dọa và yêu cầu vợ chồng ông bà phải ký vào 01 tờ giấy tay với nội dung chuyển nhượng phần đất có diện tích 216m<sup>2</sup> và căn nhà trên đất tọa lạc tại khóm 1, phường Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau với giá chuyển nhượng 550.000.000 đồng thì ông T1 và bà T2 mới đồng ý cho ông bà vay thêm số tiền 50.000.000 đồng. Do cần tiền nên ông T3 và bà N1 đã ký vào Giấy biên nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 31/10/2016 dương lịch và nhận thêm số tiền 50.000.000 đồng. Tại thời điểm này, ông bà đang thế chấp bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất nêu trên để vay 500.000.000 đồng của ông Nguyễn Tấn Lượng. Ngày 08/11/2016, ông Lượng cùng vợ chồng ông T3 và bà N1 thanh lý hợp đồng vay và nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Minh Hải. Sau khi nhận lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cùng ngày 08/11/2016, ông T3 và bà N1 với ông T1 và bà T2 cùng lập và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và thực hiện thủ tục công

chứng tại Văn phòng công chứng Minh Hải. Thực tế thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên chỉ ký tên để hoàn tất thủ tục, không có việc giao nhận tiền hoặc bàn giao nhà đất nên cũng không có việc thuê nhà như nguyên đơn trình bày.

Số tiền 400.000.000 đồng mà ông bà trả cho ông Lượng tại Văn phòng công chứng Minh Hải vào ngày 08/11/2016 là tiền của ông bà, không phải tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T1 và bà T2 giao. Ông T3 và bà N1 cũng không biết lý do tại sao ông Lượng lại ghi nội dung nhận 400.000.000 đồng và ký, ghi họ tên vào bản gốc Giấy biên nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/10/2016 mà ông T1 và bà T2 giữ.

Giấy biên nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/10/2016 được giao cho mỗi bên giữ một bản gốc, bản gốc của ông T3 và bà N1 giữ bỏ trống nội dung “số CMND...”, không có nội dung “ÂL” phía trước nội dung “05/10/2016”, “+ 40.000.000” và không có nội dung “đã nhận đủ 400.000.000đ. Bốn trăm triệu đồng”, chữ ký và viết tên “Nguyễn Tấn Lượng”, còn bản gốc của ông T1 và bà T2 giữ lại có thêm những nội dung này, chứng tỏ bản gốc Giấy biên nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/10/2016 có dấu hiệu giả tạo, lừa dối.

Thực chất của việc ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất là để che đậy cho hợp đồng vay số tiền vốn 80.000.000đ. Vợ chồng ông T3 bắt đầu đóng lãi 3.000.000đ/tháng từ ngày 08/11/2016; việc vay tiền, thỏa thuận lãi, đóng lãi chỉ bằng lời nói, không có biên nhận, sổ sách theo dõi. Ông T3 và bà N1 đóng lãi này đến hết tháng 11/2018 được tổng cộng là 72.000.000đ thì ngưng.

Ông T3, bà N1 không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T1, bà T2; đồng thời có đơn phản tố yêu cầu:

- + Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6163-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2016 tại Phòng công chứng Minh Hải là vô hiệu.

- + Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 385492 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 11/7/2019 đứng tên Nguyễn Văn T1 và Cao Thị T2 đối với phần đất có diện tích 193,3m<sup>2</sup> thuộc thửa 73, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại khóm 1, phường Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Hủy phần chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Cao Thị T2 tại mục IV tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 471357 đứng tên Lâm Thanh T3 và Phạm Thị N1 cấp ngày 16/12/2016.

- + Buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Cao Thị T2 có trách nhiệm hoàn trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên Lâm Thanh T3 và Phạm Thị N1, số vào sổ BB 471357 với diện tích 216m<sup>2</sup> thuộc thửa 41, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại khóm 1, phường Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

+ Ông T3 và bà N1 thanh toán cho ông T1 và bà T2 khoản tiền nợ vay là 80.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật, đồng thời yêu cầu điều chỉnh lãi suất đã đóng.

- Đại diện Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Ông Nguyễn Văn T1 và bà Cao Thị T2 có khoản vay 500.000.000 đồng tại Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành Phố Hồ Chí Minh, tài sản bảo đảm cho khoản vay là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 385492 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 11/7/2019; tài sản bảo đảm đăng ký thế chấp theo đúng quy định. Ngân hàng không có ý kiến trong vụ tranh chấp này, khi có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

- Anh Lâm Đăng K và chị Lâm Tình N2 thống nhất trình bày:

Anh K và chị N2 là con ruột của ông T3 và bà N1, đang sống tại căn nhà và phần đất tranh chấp tại khóm 1, phường Tân Xuyên, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Anh K, chị N2 không có thời gian tham gia tố tụng nên xin vắng mặt tại các phiên họp công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử. Anh K, chị N2 giao quyền quyết định cho ông T3, anh chị không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số:101/2021/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau xử:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T1 và bà Cao Thị T2.

Buộc ông Lâm Thanh T3 và bà Phạm Thị N1 giao phần đất và nhà trên đất thuộc thửa số 73, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại khóm 1, Phường Tân Thành, thành phố Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 385492 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Cao Thị T2 ngày 11/7/2019.

Anh Lâm Đăng K và chị Lâm Tình N2 phải có trách nhiệm di dời tài sản để giao đất và nhà trên đất cho ông T1 và bà T2.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T1 và bà Cao Thị T2 về việc: yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa ông Nguyễn Văn T1 và bà Cao Thị T2 với ông Lâm Thanh T3 và bà Phạm Thị N1 và yêu cầu buộc ông Lâm Thanh T3 và bà Phạm Thị N1 bồi thường thiệt hại số tiền 85.900.000 đồng.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Lâm Thanh T3 và bà Phạm Thị N1 về việc:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng Minh Hải ngày 08/11/2016, số công chứng 6163-TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 385492 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 11/7/2019 đứng tên Nguyễn Văn T1 và Cao Thị T2 đối với phần đất có diện tích 193,3m<sup>2</sup> thuộc thửa 73, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại khóm 1, phường Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Hủy phần chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Cao Thị T2 tại mục IV tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 471357 đứng tên Lâm Thanh T3 và Phạm Thị N1 cấp ngày 16/12/2016.

- Buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Cao Thị T2 có trách nhiệm hoàn trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên Lâm Thanh T3 và Phạm Thị N1, số vào sổ BB 471357 với diện tích 216m<sup>2</sup> thuộc thửa 41, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại khóm 1, phường Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Ông T3 bà N1 thanh toán cho ông T1, bà T2 khoản tiền nợ vay là 80.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật, đồng thời yêu cầu điều chỉnh lãi suất đã đóng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, lãi suất chậm trả án phí, và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 31/5/2021, ông Lâm Thanh T3, bà Phạm Thị N1 có đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T1, bà T2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T3, bà N1: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6163 ngày 08/11/2016 giữa ông T1, bà T2 với ông T3, bà N1 vô hiệu; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 385492 cấp cho ông T1, bà T2; Hủy phần chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Cao Thị T2 tại mục IV tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 471357 đứng tên ông T3, bà N1; Buộc ông T1, bà T2 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 471357 cho ông T3, bà N1; ông T3, bà N1 trả cho ông T1, bà T2 80.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật, được trừ số tiền lãi đã thanh toán 72.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của ông Lâm Thanh T3 và bà Phạm Thị N1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T3 và bà N1 phát biểu: Bà T2 thừa nhận có mua thịt tại quầy thịt của bà N1, yêu cầu triệu tập những người là chứng Nguyễn Thúy An, Đặng Thị Mỹ Linh để đối chất về việc bà T2 mua không trả tiền mặt mà trừ vào số tiền lãi mà bà N1 và ông T3 phải trả; theo định giá phần đất tranh chấp gần 1 tỷ đồng thì không ai bán giá 550 triệu đồng. Nếu mua bán thì nguyên đơn cũng chưa trả tiền đủ cho bị đơn, không có biên nhận tiền của bị đơn, nên không có căn cứ cho rằng bị đơn có nhận 400 triệu đồng của nguyên đơn; số tiền ghi trong giấy + 40.000.000 đồng không có căn cứ xác định do bị đơn ghi, bị đơn cũng không có nhận số tiền 40.000.000 đồng; giấy biên nhận tiền chuyển nhượng có thể hiện chuyển nhượng đất có căn nhà trên đất, nhưng hợp đồng

chuyển nhượng không có nội dung bán nhà, nên hợp đồng chỉ bán đất chứ không có bán nhà, nên hợp đồng vô hiệu. Về tố tụng: Cấp sơ thẩm không đưa Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau là cơ quan đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn đối với phần đất tranh chấp tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm tố tụng. Do đó, kiến nghị Hội đồng xét xử xem xét: Nếu cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng thì căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm; nếu không hủy án sơ thẩm, kiến nghị Hội đồng xét xử ngừng phiên tòa để xác minh 02 nhân chứng mà bị đơn có đơn yêu cầu.

Đại diện của bị đơn thống nhất với ý kiến tranh luận của Luật sư, không bổ sung thêm.

Bà T2 phát biểu: Bị đơn cho rằng vay số tiền 80.000.000 đồng, đóng lãi mỗi tháng 03.000.000 đồng là không đúng. Giá đất từ năm 2016 đến nay đã khác nhau, giá đất tăng lên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án; của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Lâm Thanh T3 và bà Phạm Thị N1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Xét kháng cáo của ông Lâm Thanh T3 và bà Phạm Thị N1, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông T3 và bà N1 với ông T1 và bà T2 ngày 08/11/2016: Ông T3 và bà N1 cho rằng việc ông T3 bà N1 ký hợp đồng chuyển nhượng là do ông T1 và bà T2 ép buộc nhằm để hợp thức hóa cho việc ông T3 bà N1 vay số tiền của ông T1 và bà T2 550.000.000 đồng; thực tế ông T3 bà N1 không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1 và bà T2.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, ông T3 và bà N1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc ông T3 bà N1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1 và bà T2 ngày 08/11/2016 là do bị ông T1 và bà T2 ép buộc. Qua các tài liệu chứng cứ thu thập có trong hồ sơ thể hiện: Trước khi ông T3 và bà N1 với ông T1 và bà T2 ký kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/11/2016, các bên đã có trao đổi, thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng đối với phần đất nêu trên, việc này được thể hiện qua Giấy biên nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/10/2016 xác lập giữa ông T3 và bà N1 với ông T1 và bà T2. Tại Giấy biên nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/10/2016 có thể hiện nội dung: "... Vào ngày 31 tháng 10 năm 2016 gia đình tôi có nhận số tiền là 50.000.000đ (bằng chữ Năm mươi triệu đồng) với nội dung như sau: Chúng tôi có mảnh đất tại ấp 1, Phường Tân Thành, TP. Cà Mau, thửa đất số 41, thuộc tờ bản đồ số 13, diện tích 216m<sup>2</sup>. Hình thức sử dụng riêng: 216m<sup>2</sup>; chung: không; mục đích

sử dụng: Thuộc đất trồng cây lâu năm; trên thửa đất gồm có 150m<sup>2</sup> xây dựng nhà cấp 4 cùng tường bao xung quanh nhà và hệ thống điện nước cùng các công trình phụ khác. Và bên nhận chuyển nhượng là ông: Nguyễn Văn T1, sinh năm 1970 và bà Cao Thị T2, sinh năm 1976. Như vậy hai bên đã đồng ý và thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng mảnh đất và căn nhà trên với giá 550.000.000đ. Ông T3 và bà N1 cùng ký tên tại “mục B - Bên chuyển nhượng và nhận tiền ký”, đồng thời ông T3 còn viết nội dung “nhận tiền cột 50.000.000đ” vào Giấy biên nhận tiền. Như vậy, việc thỏa thuận sang nhượng phần đất ở thửa số 41, thuộc tờ bản đồ số 13, diện tích 216m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp 1 (nay là khóm 1), Phường Tân Thành, thành phố Cà Mau giữa ông T3 và bà N1 với ông T1 và bà T2 là thực tế có xảy ra. Để thực hiện thỏa thuận tại Giấy Biên nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/10/2016 nêu trên, đến ngày 08/11/2016 các bên cùng đến Văn phòng Công chứng Minh Hải lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng theo quy định pháp luật. Chính ông T3 là người có đơn yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông T3 và bà N1 cũng đã giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 và bà T2 để lập thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất.

[3] Hơn nữa, trước đó vào ngày 29/8/2016 ông T3 và bà N1 có vay của ông Nguyễn Tấn Lượng số tiền 500.000.000 đồng, ông T3 và bà N1 có làm hợp đồng vay tiền vay thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất cho ông Lượng. Ông T3 và bà N1 nhận thức được hậu quả pháp lý giữa hợp đồng vay có thế chấp tài sản với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì sao ông T3 và bà N1 không lập hợp đồng vay và thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất tương tự như đối với ông Lượng mà lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1 và bà T2, trong khi số tiền cần vay của ông T1 và bà T2 là 550.000.000 đồng, chỉ nhiều hơn số tiền vay của ông Lượng là 50.000.000 đồng.

[4] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T3 và bà N1 với ông T1 và bà T2 được ký kết trên tinh thần tự nguyện, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định pháp luật. Ông T1 và bà T2 đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau ngày 16/12/2016 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/7/2019, nên có hiệu lực pháp luật.

[5] Đối với việc thanh toán hợp đồng chuyển nhượng: Ông T1 và bà T2 cho rằng đã giao đủ số tiền chuyển nhượng đất 550.000.000 đồng cho ông T3 và bà N1; còn ông T3 và bà N1 cho rằng chỉ nhận 80.000.000 đồng, trong đó gồm 30.000.000 đồng bà N1 thiếu trước đó và 50.000.000 đồng nhận tiền cọc ngày 31/10/2016. Qua xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và trình bày của các bên đương sự xét thấy:

[5.1] Tại biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 10/12/2020, ông Thái Huyền T4 là người đại diện của ông T3 và bà N1 trình bày: Đối với Giấy biên nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/10/2016, số tiền 50.000.000 đồng do ông T3, bà N1 viết và ký tên; số tiền + 30.000.000 đồng do bà N1 viết và ký tên; mặt đầu tiên có ghi nội dung nhận 30.000.000 đồng do ông T3 viết và ký tên. Nếu đối chiếu lời trình bày của đại diện bị đơn và chứng cứ tại giấy biên nhận tiền thấy

rằng: Theo trình bày của đại diện bị đơn thì trước khi là giấy biên nhận tiền chuyển nhượng, bị đơn có mượn nguyên đơn 30.000.000 đồng, khi làm giấy biên nhận tiền chuyển nhượng ngày 31/10/2016 bị đơn nhận tiền cọc của nguyên đơn 50.000.000 đồng; tại giấy biên nhận tiền chuyển nhượng bà N1 có ghi và ký tên có mượn thêm 30.000.000 đồng. Như vậy, tổng số tiền mà đại diện bị đơn thừa nhận ông T3 và bà N1 đã nhận là 110.000.000 đồng, nhiều hơn số tiền mà ông T3 và bà N1 trình bày đã nhận 80.000.000 đồng.

[5.2] Đối với số tiền 400.000.000 đồng ghi trong Giấy nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/10/2016: Ông T3 và bà N1 không thừa nhận có nhận khoản tiền này. Xét thấy: Ngày 29/8/2016, ông T3 và bà N1 vay của ông Nguyễn Tấn Lượng số tiền 500.000.000 đồng, có lập hợp đồng vay và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 08/11/2016, ông T3 và bà N1 cùng với ông Lượng, ông T1 và bà T2 cùng đến Văn phòng công chứng Minh Hải để ông T3 và bà N1 thanh lý hợp đồng với ông Lượng và lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1 và bà T2. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông T3 và bà N1 cũng như đại diện của bị đơn cho rằng số tiền thanh toán cho ông Lượng là tiền của ông T3 và bà N1 làm ăn có lãi để trả. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn cho rằng số tiền trả cho ông Lượng là số tiền mà bị đơn vay của ông Lượng chưa sử dụng. Xét lời trình bày của ông T3 và bà N1 và đại diện bị đơn không thống nhất nhau, chưa có tính thuyết phục, bởi lẽ: Theo ông T3 và bà N1 trình bày ông bà vay tiền của ông T1 và bà T2, nhưng ông T1 và bà T2 ép buộc phải làm giấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1 và bà T2, do cần tiền nên ông bà đồng ý làm giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất để vay tiền. Hơn nữa, từ ngày ông T3 và bà N1 vay tiền của ông Lượng đến ngày thanh lý hợp đồng thời gian chỉ khoảng 2 tháng 10 ngày, nếu việc làm ăn của ông T3 và bà N1 trong khoảng thời gian này có lãi đến số tiền 500.000.000 đồng để trả cho ông Lượng, hoặc số tiền vay của ông Lượng 500.000.000 đồng vẫn còn, chưa sử dụng thì không lý do gì ông T3 và bà N1 không dùng số tiền đang có để trả số tiền đã mượn 30.000.000 đồng của nguyên đơn trước đó và bị đơn cần tiền đến mức phải đi vay tiền của ông T1 và bà T2, bị ông T1 và bà T2 ép buộc phải làm giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất như ông T3 và bà N1 trình bày. Vì sao ông Lượng không làm giấy nhận tiền riêng cho ông T3 và bà N1 mà lại ghi trong biên nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T3 và bà N1 với ông T1 và bà T2. Tòa án cấp sơ thẩm đã làm việc với ông Lượng, ông Lượng xác định chữ viết nhận đủ 400.000.000 đồng và ký tên trong giấy biên nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do ông viết và ký tên. Như vậy, xét lời trình bày của ông T1 và bà T2 cho rằng giao cho ông T3 và bà N1 số tiền 400.000.000 đồng để ông T3 và bà N1 trả cho ông Lượng nên ông Lượng viết mới ghi nhận đủ 400.000.000 đồng và ký tên vào trong Giấy biên nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có cơ sở.

[5.3] Đối với số tiền còn lại 40.000.000 đồng được ghi trong Giấy biên nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T3 và bà N1 không thừa nhận có nhận số tiền này. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành trưng cầu giám định, nhưng cơ quan giám định có văn bản kết luận không có cơ sở kết luận do ông T3 và bà N1 ghi; Lý do chữ viết A1 + 40.000.000đ có dạng đơn giản, ít đặc điểm cá biệt nên không đủ

cơ sở kết luận. Tuy nhiên, từ khi các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/11/2016 đến khi xảy ra tranh chấp phía ông T3 và bà N1 cũng không có ý kiến gì, cũng không yêu cầu ông T1 và bà T2 phải thanh toán số tiền thêm số tiền 40.000.000 đồng cho ông T3 và bà N1. Hơn nữa từ tháng 11/2016 đến tháng 12/2018, hàng tháng ông T3 và bà N1 phải thanh toán cho ông T1 và bà T2 số tiền 3.000.000 đồng (ông T1 và bà T2 cho rằng trả tiền thuê nhà; ông T3 và bà N1 cho rằng trả lãi tiền vay) nhưng cũng không đặt ra đòi trừ đòi với số tiền này. Do đó, xét lời trình bày của ông T1 và bà T2 cho rằng đã trả đủ số tiền còn lại 40.000.000 đồng cho ông T3 và bà N1 là có cơ sở.

[5.4] Như vậy, có căn cứ để xác định số tiền ông T3 và bà N1 đã nhận của ông Thức và bà T2 tổng cộng là 550.000.000 đồng.

[6] Đối với tiền mà ông T3 và bà N1 thanh toán cho ông T1 và bà T2 mỗi tháng 3.000.000 đồng, thời gian 02 năm (24 tháng) bằng 72.000.000 đồng: Như đã phân tích nêu trên, xét trình bày của ông T1 và bà T2 cho rằng số tiền mà ông T3 và bà N1 thanh toán mỗi tháng 3.000.000 đồng là tiền thuê nhà là có căn cứ; lời trình bày của ông T3 và bà N1 cho rằng thanh toán lãi của số tiền vay 80.000.000 đồng là không có căn cứ.

[7] Đối với ý kiến tranh luận của Luật sư cho rằng: Theo định giá thì phần đất có giá trị gần 1 tỷ đồng, thì không ai sang nhượng giá 550.000.000 đồng; Hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/11/2016 giữa nguyên đơn với bị đơn chỉ ghi bán đất chứ không có ghi bán nhà, nên nhà là bị đơn không có bán; cấp sơ thẩm không đưa Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau là cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn đối với phần đất chuyển nhượng có tranh chấp vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm tố tụng, kiến nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm; hoặc ngừng phiên tòa để xác minh 02 nhận chứng mà bị đơn đặt ra biết việc bị đơn đóng lãi cho nguyên đơn. Xét thấy: Về giá đất: Thời điểm các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng giá 550.000.000 đồng là ngày 08/11/2016, thời điểm định giá là ngày 21/9/2020 giá là 996.236.000 đồng, thời gian cách nhau gần 04 năm nên giá đất trên thị trường có sự biến động là đương nhiên. Tại biên nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/10/2016 thể hiện bị đơn đồng ý chuyển nhượng cho nguyên đơn phần đất tại ấp 1, Phường Tân Thành, TP. Cà Mau, thửa đất số 41, thuộc tờ bản đồ số 13, diện tích 216m<sup>2</sup>, trên thửa đất gồm có 150m<sup>2</sup> xây dựng nhà cấp 4 cùng tường bao xung quanh nhà và hệ thống điện nước cùng các công trình phụ khác, giá chuyển nhượng 550.000.000 đồng, bị đơn nhận của nguyên đơn tiền cọc 50.000.000 đồng. Đến ngày 08/11/2016, nguyên đơn và bị đơn tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng; mặc dù hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi chuyển nhượng diện tích đất, không ghi chuyển nhượng nhà, nhưng các bên thống nhất giá chuyển nhượng thực tế là 550.000.000 đồng (giá ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng). Như vậy giá chuyển nhượng này là đúng tài sản chuyển nhượng mà các bên đã thỏa thuận bao gồm diện tích đất, căn nhà và công trình kiến trúc trên đất. Đối với việc cấp sơ thẩm không đưa Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau tham tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Theo mục 2, phần II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao về việc thông

báo kết quả trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tổ tụng hành chính, thì việc Toà án cấp sơ thẩm không đưa Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau tham tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không vi phạm tố tụng. Đối với kiến nghị ngừng phiên tòa để xác minh 02 nhân chứng bị đơn đặt ra: Như những căn cứ đã phân tích trên, hơn nữa nếu có việc bà T2 mua thịt của quây bị đơn không trả bằng tiền mặt mà trừ vào số tiền 3.000.000 đồng mà bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn hàng tháng, thì cũng không có căn cứ cho rằng đó là tiền lãi của số tiền vay; hơn nữa, nếu cho rằng đây là nhân chứng quan trọng, là người hiểu biết sự việc thì vì sao trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm phía bị đơn không đặt ra và cũng không yêu cầu Toà án cấp sơ thẩm xác minh đối với những người này. Do đó, ý kiến tranh luận và đề nghị của Luật sư không có cơ sở để chấp nhận.

[8] Từ những phân tích trên, xét thấy bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ. Do đó, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông T3 và bà N1, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm ông T3 và bà N1 phải chịu theo quy định pháp luật.

[10] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lâm Thanh T3 và bà Phạm Thị N1.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 101/2020/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Toà án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T1 và bà Cao Thị T2.

Buộc ông Lâm Thanh T3, bà Phạm Thị N1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lâm Đăng K và chị Lâm Tình N2 có trách nhiệm di dời tài sản để giao trả cho ông Nguyễn Văn Thúc và bà Cao Thị T2 phần đất diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 198,3m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 200,3m<sup>2</sup>) và căn nhà trên đất thuộc thửa số 73, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại khóm 1, Phường Tân Thành, thành phố Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 385492 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Cao Thị T2 ngày 11/7/2019.

(Kèm theo Trích đo hiện trạng ngày 29/7/2020 của Công ty TNHH MTV Tài nguyên Môi trường Dâng Phong).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T1 và bà Cao Thị T2 về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa ông Nguyễn Văn T1 và bà Cao Thị T2 với ông Lâm Thanh T3 và bà Phạm Thị N1 và yêu cầu buộc ông Lâm Thanh T3 và bà Phạm Thị N1 bồi thường thiệt hại tổng số tiền 85.900.000 đồng.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Lâm Thanh T3 và bà Phạm Thị N1 về việc:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng Minh Hải ngày 08/11/2016, số công chứng 6163-TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 385492 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 11/7/2019 đứng tên Nguyễn Văn T1 và Cao Thị T2 đối với phần đất có diện tích 193,3m<sup>2</sup> thuộc thửa 73, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại khóm 1, phường Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau; Hủy phần chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Cao Thị T2 tại mục IV tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 471357 đứng tên Lâm Thanh T3 và Phạm Thị N1 cấp ngày 16/12/2016.

- Buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Cao Thị T2 có trách nhiệm hoàn trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên Lâm Thanh T3 và Phạm Thị N1, số vào sổ BB 471357 với diện tích 216m<sup>2</sup> thuộc thửa 41, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại khóm 1, phường Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Ông Lâm Thanh T3 và bà Phạm Thị N1 thanh toán cho ông T1, bà T2 khoản tiền nợ vay là 80.000.000 đồng, lãi suất theo quy định pháp luật và điều chỉnh lại phần lãi suất đã thanh toán.

4. Về chi phí tố tụng số tiền 2.750.000 đồng ông Lâm Thanh T3 và bà Phạm Thị N1 phải chịu. Ông Nguyễn Văn T1 và bà Cao Thị T2 đã dự nộp ông T3 và bà N1 phải hoàn trả cho ông T1 và bà T2 số tiền là 2.750.000 đồng.

*Kể từ ngày ông T1 và bà T2 có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên thì hàng tháng ông T3 và bà N1 còn phải chịu thêm 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.*

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn T1 và bà Cao Thị T2 phải chịu số tiền là 4.295.000 đồng. Ông T1 và bà T2 đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001269 ngày 03/01/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự Thành phố Cà Mau, đối trừ ông T1 và bà T2 còn phải nộp tiếp 3.995.000 đồng.

Ông Lâm Thanh T3 và bà Phạm Thị N1 phải chịu đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn được chấp nhận là 300.000 đồng và đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 300.000 đồng, tổng cộng là 600.000 đồng. Ông T3 và bà N1 đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001340 ngày 03/02/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, đối trừ ông T3 và bà N1 còn phải nộp tiếp 300.000 đồng.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lâm Thanh T3 và bà Phạm Thị N1 mỗi người phải chịu số tiền 300.000 đồng. Ngày 31/5/2021, ông T3, bà N1 mỗi người đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001134 và 0001135 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được đối trừ chuyển thu án phí.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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

*Nơi nhận:*

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

**Nguyễn Thành Lập**