

Bản án số: **101/2025/DS-ST**

Ngày: 29/12/2025

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 KHU VỰC 4 - ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Tuyết Hạnh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Thành Lam Bà Phạm Thị
Lan

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Huyền Trang - Thư ký Tòa án nhân dân
Khu vực 4 - Đồng Nai.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 - Đồng Nai tham gia phiên
tòa:** Ông Nguyễn Văn Bình - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26, 29 tháng 12 năm 2025, tại Hội trường A - Tòa án nhân dân
Khu vực 4 - Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số:
108/2020/TLST-DS ngày 28 tháng 04 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:
185/2025/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 11 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa
số: 114/2025/QĐST-DS ngày 12 tháng 12 năm 2025 và Thông báo thay đổi thời
gian xét xử số: 01/2025/TB-TA ngày 19 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Huỳnh Tấn T**, sinh năm: 1965

Địa chỉ: Số D, ấp N, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai. (Nay là số 403, ấp N, xã
D, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Sin Thoại K**, sinh năm:
1973

Địa chỉ: Số C, P, phường A, Quận G, thành phố Hồ Chí Minh. (Nay là số
351/13, Phạm Văn C, phường A, thành phố Hồ Chí Minh) – Theo văn bản ủy
quyền ngày 27/4/2021.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Lâm Văn G**
- Là Luật sư của Công ty L1 thuộc Đoàn luật sư thành phố H.

Địa chỉ: Số D đường M, phường L, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Tâm T1**, sinh năm: 1963.

Địa chỉ: Số A, ấp N, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai. (Nay là số 187/2 ấp N, xã D, tỉnh Đồng Nai).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà **Phạm Thị M**, sinh năm: 1963.

Địa chỉ: Số D, ấp N, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai. (Nay là số 403, ấp N, xã D, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Sin Thoại K**, sinh năm: 1973.

Địa chỉ: Số C, Phạm Văn C, phường A, Quận G, thành phố Hồ Chí Minh. (Nay là số 351/13, Phạm Văn C, phường A, thành phố Hồ Chí Minh) – Theo văn bản ủy quyền ngày 27/4/2021.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà M: Ông **Lâm Văn G** - Là Luật sư của Công ty L1 thuộc Đoàn luật sư thành phố H.

Địa chỉ: Số D đường M, phường L, tỉnh Đồng Nai.

(Ông K, ông T1 có mặt; ông T, bà M, ông G vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 24/02/2020, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 31/10/2025, những lời khai tiếp theo và tại phiên tòa, nguyên đơn - ông Huỳnh Tấn T (do ông Sin Thoại K đại diện) trình bày:

Vào năm 1997, ông Huỳnh Tấn T có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Tâm T1 một thửa đất với chiều ngang 06m và chiều dài là 10m và phân lô ra hình chữ L (khoảng 30m²) theo “Giấy sang đất thổ cư” không đề ngày tháng năm do ông T1 viết, đất có tứ cận như sau:

- + Đông giáp đất ông T2;
- + Tây giáp đường Ngô quyền gần kề nhà ông T1;
- + Nam giáp nhà bác Võ Thị X;
- + Bắc giáp đường đi lên trường học cấp 1 và 2 trường T4.

Diện tích đất trên thuộc một phần thửa đất số 69, tờ bản đồ số 18 tại xã B 2 nay là thửa 23, 24 tờ bản đồ số 106 tại xã D, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 036878 do UBND huyện T cấp ngày 22/3/2010 đứng tên ông Nguyễn Tâm T1 với giá là 15 chỉ vàng 24K.

Quá trình thực hiện hợp đồng mua bán, ông T đã trả được cho ông T1 04 chỉ vàng 24K, 20kg gạo và số tiền 300.000 đồng (tương đương 01 chỉ vàng 24K). Còn lại 10 chỉ vàng, ông Tâm G1 cho bà Tống Thị X1 (là dì của vợ ông T1).

Ngoài ra, bà X1 có nhận chuyển nhượng của ông T1 diện tích đất có chiều ngang 4m x dài 10m với giá 10 chỉ vàng 24K. Bà X1 đã chuyển nhượng lại diện tích này cho ông T và bà X1 phải có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Trong 10

chỉ vàng nêu trên vì thửa đất ông T1 bán cho bà X1 và thửa đất ông T1 bán cho ông T là cùng một thửa đất.

Tổng cộng, ông T đã giao đủ 15 chỉ vàng 24K cho ông T1 và đến nay ông T1 vẫn chưa làm thủ tục tách thửa cho ông T. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông T có vào đất đóng cọc, trồng bắp và xây chân móng (kéo hàng rào lưới B40). Đến năm 2019 thì hai bên xảy ra tranh chấp nên UBND xã B 2 yêu cầu tháo dỡ và trả lại hiện trạng đất ban đầu cho ông T1.

Theo đơn khởi kiện ban đầu, nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất trên giữa ông T và ông T1 là hợp pháp.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 13/02/2025 Tòa án ban hành Quyết định thực hiện quy định về hình thức số 95/2025/QĐ-DS để thông báo cho các bên đương sự hoàn thiện về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng nêu trên nhưng phía ông T1 không có thiện chí thực hiện.

Theo ông T, do diện tích đất chuyển nhượng không đủ điều kiện để tách thửa. nên ngày 31/10/2025 ông T thay đổi yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất trên theo “Giấy sang đất thổ cư” không đề ngày tháng năm giữa các bên là vô hiệu và đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ông T xác định lỗi là hoàn toàn của bị đơn, do bị đơn không tiến hành thủ tục tách thửa sang tên cho nguyên đơn và cũng không có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng, bị đơn cũng không đồng ý bàn giao đất cho nguyên đơn quản lý, sử dụng. Do đó, ông T yêu cầu ông T1 trả lại số vàng 04 chỉ vàng 24K (tương ứng với số tiền tại thời điểm xét xử) và bồi thường số tiền là 1.800.000.000 đồng.

Ngoài ra nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

Người người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

- Nguyên đơn khởi kiện ông Nguyễn Tâm T1 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích 60m², chiều ngang 06m và chiều dài là 10m thuộc một phần của thửa đất số 69, tờ bản đồ số 18 tại xã B 2 nay là thửa 23, 24 tờ bản đồ số 106 tại xã D, được ông T1 thừa nhận, đây là điều không phải chứng minh theo quy định pháp luật.

- Xét về yếu tố lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu:

Ông T1 đồng ý chuyển nhượng đất cho ông T, sau đó ông T1 phải đi làm ăn xa, không thực hiện việc đăng ký sang tên cho ông T. Ông T đã kiện ra chính quyền địa phương nhiều lần nhưng hòa giải không thành. Tòa án cũng có văn bản yêu cầu các bên hoàn thiện về mặt hình thức của hợp đồng, nhưng phía bị đơn không hợp tác nên không thực hiện được. Vì vậy, lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là hoàn toàn do lỗi của bị đơn.

Bị đơn ông T1 cho rằng nguyên đơn không trả đủ tiền nên bị mất cọc là không có căn cứ, bị đơn cũng không có tài liệu chứng cứ gì để chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp.

Do vậy, đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Cụ thể ông T1 phải có nghĩa vụ trả cho ông T số vàng đã nhận là 05 chỉ vàng 24K (trong

đó có 04 chỉ vàng 24K ông T1 đã nhận, 20kg gạo và 300.000 đồng (tương đương 01 chỉ vàng 24K), ông T1 nhận sau đó) và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông T1 bồi thường số tiền là 600.000.000 đồng ($1/3 \times 60m^2 \times 30.000.000đ/m^2$), trong đó 1/3 tương đương 5 chỉ vàng ông T đã giao trên tổng số vàng mà ông T mua đất là 15 chỉ vàng.

Tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản đối chất và tại phiên tòa bị đơn - ông Nguyễn Tâm T1 trình bày:

Nguồn gốc của thửa đất số 69, tờ bản đồ số 18, xã B 2 (nay là xã D) là do ông nhận chuyển nhượng của ông Trần C1 vào ngày 14/5/1992. Thời điểm đó, bố mẹ ông T1 cho tiền ông mua miếng đất này, ông T1 xác định đây là tiền riêng của ông T1, không liên quan đến bà Lê Mộng C2 (bà C2 sống chung như vợ chồng với ông T1, không đăng ký kết hôn).

Ông T1 xác định thời điểm ông viết “Giấy sang đất thổ cư” có ngày tháng không có năm cho ông T khoảng năm 1997, thời điểm đó ông T1 vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T1 sống một mình cùng với 02 người con, còn bà C2 đã bỏ nhà đi từ trước năm 1996, ông T1 có làm đơn mất tích gửi trình ra chính quyền địa phương và được xác nhận.

Ông T1 xác định tờ “Giấy sang đất thổ cư” trên chỉ là giấy đặt cọc tạm thời, ông T1 bán cho ông T với diện tích đất là ngang 6m x dài 10m (tổng diện tích là $60m^2$) với giá là 15 chỉ vàng 24K. Ông T1 đã nhận đủ 04 chỉ vàng 24K, còn lại 11 chỉ vàng 24K theo thỏa thuận trong vòng 30 ngày ông T phải giao đủ cho ông T1, sau đó hai bên mới ra ủy ban xã để xác nhận lại việc chuyển nhượng bằng một tờ giấy khác.

Ông T1 xác định ông T không đưa tiền cho ông T1, mà ông T chỉ có đưa cho ông T1 khoảng 30-40 lon gạo (loại cho gà ăn) để cho ông T1 đi chữa bệnh sốt rét (lúc đó ông T mua hàng còn thiếu tiền của ông T1), sự việc này không liên quan đến việc chuyển nhượng đất của ông T1 vì việc chuyển nhượng đất giữa ông T1 và ông T xác định là giao nhận bằng vàng 24K. Sau khi ký giấy sang nhượng đất thổ cư, ông T1 lên nhà ông T nhiều lần để yêu cầu ông T trả số vàng còn lại là 11 chỉ vàng 24K cho ông T1, tuy nhiên ông T không đồng ý trả. Ông T1 biết gia đình ông T có vàng nhưng cố tình không đưa cho ông để ông còn phải trang trải cho 12 mẫu mì của ông ở T (Sông B - Bình Dương). Ông T1 xác định là có việc chuyển nhượng đất cọc 04 chỉ vàng 24K. Tuy nhiên, do ông T vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên hợp đồng chuyển nhượng theo “Giấy sang đất thổ cư” có ngày tháng không có năm giữa ông T1 và ông T đã bị hủy, các bên không thực hiện tiếp hợp đồng nữa.

Tại phiên tòa, ông T1 xác nhận “Giấy sang đất thổ cư” không ghi ngày tháng năm giữa ông T1 và ông T không phải do ông T1 viết. Ông T1 yêu cầu nguyên đơn phải có giấy gốc của “Giấy sang đất thổ cư” để ông T1 xác định lại. Theo giấy sang đất thổ cư mà ông T1 viết thì phần cuối cùng của Giấy sang đất thổ cư không có phần vẽ thêm về hình dạng đất theo hình chữ L như giấy sang đất thổ cư nguyên đơn cung cấp. Ông T1 xác định chỉ bán cho ông T với diện tích đất là ngang 6m x

dài 10m (tổng diện tích là 60m²) với giá là 15 chỉ vàng 24K. Đối với bản vẽ số 6037 ngày 26/9/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh T5 với diện tích mà bà M chỉ dẫn là 134,4m² thì ông T1 không đồng ý vì không đúng sự thật. Tuy nhiên, ông T1 không có yêu cầu đo đạc lại diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông T.

Về việc bán đất cho bà X1 (là di của vợ ông T1), trước đây bà X1 có đặt cọc cho ông T1 mua diện tích đất 04m ngang x dài 10m với giá 10 chỉ vàng 24K. Bà X1 đưa cho ông T1 được 05 chỉ vàng, còn lại là 05 chỉ vàng sẽ chuyển cho ông T1 sau. Tuy nhiên sau đó, bà X1 không muốn nhận chuyển nhượng nữa và có yêu cầu ông T1 đưa lại 05 chỉ vàng. Sau khi bà X1 yêu cầu thì ông T1 yêu cầu bà X1 gặp bà C2 (cháu ruột của bà X1) để lấy lại số vàng trên. Sau đó, ông T1 yêu cầu bà X1 đưa tờ giấy mua bán đất viết tay nhưng bà X1 nói giấy đã bị thất lạc. Như vậy, việc mua bán đất giữa ông T1 và bà X1 đã chấm dứt. Và thửa đất mà ông T1 bán cho bà X1 và thửa đất ông T1 bán cho ông T là hai thửa đất khác nhau, không phải là một thửa đất.

Về hiện trạng đất đang tranh chấp hiện nay ông T1 xác nhận không có xây dựng công trình nào trên đất hay làm thay đổi hiện trạng đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông T1 không đồng ý vì theo ông đây là hợp đồng đặt cọc tạm thời (trong thời hạn 30 ngày phải giao đủ 11 chỉ vàng 24K), do ông T không thực hiện việc giao 11 chỉ vàng còn lại đúng hạn là lỗi do ông T, xem như ông T mất cọc, không phải do lỗi của ông T1.

Ngoài ra bị đơn không trình bày gì thêm.

Tại các bản tự khai (ban đầu), những lời khai tiếp theo và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị M (do ông Sin Thoại K đại diện) trình bày:

Bà M thống nhất với ý kiến trình bày của nguyên đơn và không có ý kiến gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 - Đồng Nai phát biểu quan điểm:

- *Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:* Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm mở phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về đường lối giải quyết vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cụ thể:

+ Về hình thức của hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực, vi phạm về mặt hình thức theo điều 139, 400, 691 Bộ luật Dân sự năm 1995.

+ Về nội dung: Khi ký kết giấy sang đất thổ cư thì các đương sự đều biết đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà thực hiện việc chuyển nhượng là vi phạm Điều 30 của Luật Đất đai năm 1993. Ngoài ra đối với diện tích 60m² đất thuộc một phần của thửa đất số 69 tờ bản đồ số 18 xã Bàu hàm 2 nay là thửa 23, 24 tờ bản đồ số 106 xã D không đủ điều kiện tách thửa theo điểm b khoản 2 Điều 3 Nghị định 63/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ.

+ Do các đương sự đều biết đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà thực hiện việc chuyển nhượng là vi phạm Điều 30 của Luật Đất đai năm 1993, khoản 1 Điều 693 Bộ luật Dân sự năm 1995 nên lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là ngang nhau. Các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường.

+ Về thiệt hại: Diện tích 60m² đất có giá 15 chỉ vàng 24K tại thời điểm năm 1997 là 5.700.000 đồng (380.000đ/chỉ). Giá đất hiện nay là 60m² x 30.000.000đ/m² = 1.800.000.000 đồng. Giá trị chênh lệch đất là 1.800.000.000 đồng – 5.700.000 đồng = 1.794.300.000 đồng. Giá trị bồi thường theo tỷ lệ đã trả 04 chỉ vàng 24K của ông T là 26.667% x 1.794.300.000đ = 478.485.981 đồng. Lỗi các bên là như nhau nên mỗi bên chịu ½ giá trị đất tăng 478.485.981 đồng/2 = 239.242.990 đồng.

Vậy ông T1 phải hoàn trả cho ông T 04 chỉ vàng 24K tính ra tiền thực tế tại thời điểm xét xử và bồi thường thiệt hại là 239.242.990 đồng.

+ Các đương sự được miễn án phí dân sự sơ thẩm và phải chịu chi phí tố tụng theo quy định pháp luật.

Kiểm sát viên không kiến nghị, khắc phục gì khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng

[1.1] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp*: Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang đất thổ cư” không đề ngày tháng năm (Bút lục 08) giữa các bên là vô hiệu và đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên căn cứ quy định tại khoản 5 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật trong vụ án này là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

[1.2] *Về thẩm quyền giải quyết*: Bị đơn có hộ khẩu thường trú tại 1 ấp N, xã D, tỉnh Đồng Nai và diện tích đất tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 3 Điều 38 Luật Đất đai năm 1993 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Đồng Nai.

[1.3] Về tư cách tham gia tố tụng:

- Vào khoảng năm 1997, ông Huỳnh Tấn T có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Tâm T1 một thửa đất với chiều ngang 06m và chiều dài 10m theo “Giấy sang đất thổ cư” không đề ngày tháng năm nên xác định ông Huỳnh Tấn T là nguyên đơn, còn ông Nguyễn Tâm T1 là bị đơn.

- Bà Phạm Thị M là vợ của ông Huỳnh Tấn T, khi hai bên mua bán đất thì bà M có liên quan đến số vàng đã giao cho ông T1 để mua đất. Do đó, Tòa án xác định bà M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

- Bà Lê Mộng C2 chung sống như vợ chồng với ông Nguyễn Tâm T1 nhưng không đăng ký kết hôn. Từ khoảng trước năm 1996, bà C2 đã bỏ nhà đi và ông T1 có trình báo chính quyền địa phương (BL 131). Nguồn gốc đất, theo ông T1 là của cha mẹ ông T1 cho ông tiền để mua và thời điểm ông T1 bán đất cho ông T thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác, tại phiên tòa các bên đương sự cũng không đề nghị Tòa án đưa bà C2 vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Xét thấy, việc các đương sự không đề nghị đưa bà C2 vào tham gia tố tụng trong vụ án là phù hợp.

- Theo ông Nguyễn Tâm T1, ông có bán cho bà Tống Thị X1 một thửa đất có diện tích ngang 04m và dài 10m; ông T1 có bán cho ông T một thửa đất có diện tích ngang 06m và dài 10m; đây là 02 thửa đất khác nhau. Tuy nhiên, theo ông T thì 60m² đất của ông mua của ông T1 có 40m² đất mà bà X1 mua của ông T1 nhưng ông T không có tài liệu chứng cứ nào để chứng minh. Mặt khác, ông T cho rằng đã chuyển 10 chỉ vàng 24K cho bà X1 và bà X1 phải có trách nhiệm giao lại cho ông Trong 10 chỉ vàng trên nhưng giữa các bên cũng không có bất cứ văn bản thỏa thuận nào thể hiện việc chuyển giao quyền và nghĩa vụ trong việc chuyển nhượng đất nêu trên cũng như việc giao nhận 10 chỉ vàng 24K giữa ông T1, ông T và bà X1. Do vậy, việc đưa bà Tống Thị X1 vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không cần thiết và phù hợp với đề nghị của các đương sự.

[1.4] *Về sự có mặt của các đương sự:* Tại phiên tòa, ông Sin T3 K là đại diện hợp pháp của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bị đơn ông Nguyễn Tâm T1 có mặt; Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt. Do vậy, căn cứ điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự trong vụ án.

[2] Về đánh giá chứng cứ: Trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự đều thống nhất thừa nhận các tình tiết, sự kiện sau:

[2.1] Vào năm 1997, ông Huỳnh Tấn T và ông Nguyễn Tâm T1 có ký kết “Giấy sang đất thổ cư” đối với thửa đất có diện tích khoảng 60m², ngang 06m và dài 10m với giá là 15 chỉ vàng 24K, đất có tứ cận:

- + Đông giáp đất ông T2;
- + Tây giáp đất nhà ông T1;
- + Nam giáp đất bà Võ Thị X;
- + Bắc giáp đường đi lên trường học cấp 1 và 2 trường T4.

Diện tích đất trên thuộc một phần thửa đất số 69, tờ bản đồ số 18 tại xã B 2 nay là thửa 23, 24 tờ bản đồ số 106 tại xã D, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 036878 do UBND huyện T cấp ngày 22/3/2010 đứng tên ông Nguyễn Tâm T1. Ông T đã trả cho ông T1 được 04 chỉ vàng 24K, còn lại 11 chỉ vàng 24K. Các đương sự thống nhất tại phiên tòa 01 chỉ vàng 24K (năm 1997) có giá trị khoảng 380.000đ/chỉ.

[2.2] Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên (giấy sang đất thổ cư) có lập thành văn bản nhưng không được chứng nhận của Công chứng nhà nước hay chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.

[2.3] Thời điểm ký “Giấy sang đất thổ cư” năm 1997 giữa ông Huỳnh Tấn T và ông Nguyễn Tâm T1 thì ông T1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên.

Do đó, đây là các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 1 Điều 91 và khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về áp dụng pháp luật: Tại điểm a khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm b Điều 2 Nghị quyết số 45/2005/QH11 ngày 14/6/2005 của Quốc Hội về việc thi hành Bộ luật Dân sự quy định giao dịch dân sự giữa các bên xác lập trước ngày 01/01/2006 có nội dung và hình thức không phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì Tòa án áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 1995 để giải quyết. Giao dịch giữa các bên xác lập năm 1997, do vậy Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật Dân sự năm 1995 để giải quyết vụ án.

[4] Về nội dung:

[4.1] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:* Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, Hội đồng xét xử nhận thấy:

- *Về hình thức của hợp đồng:* Khi ký kết hợp đồng các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; việc tham gia giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện; “Giấy sang đất thổ cư” không đề ngày tháng năm (BL 08) được thực hiện bằng văn bản nhưng không được chứng nhận của Công chứng nhà nước hay chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền. Mặc dù Tòa án đã ra quyết định về việc buộc các đương sự thực hiện quy định về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 95/2025 ngày 13/02/2025 của TAND huyện Thống Nhất (nay là TAND Khu vực 4 – Đồng Nai) để hoàn thiện về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, ấn định cho các đương sự trong thời hạn 01 (Một) tháng nhưng không thực hiện được (BL 267). Theo quy định tại Điều 139; khoản 2 Điều 400; Điều 691 Bộ luật Dân sự năm 1995 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự đã vi phạm về hình thức.

- *Về nội dung của hợp đồng:*

+ Khi các bên đương sự ký kết hợp đồng, các bên đương sự đều biết rất rõ đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn ký kết giấy sang nhượng đất thổ cư là vi phạm Điều 30 Luật Đất đai năm 1993.

+ Đối với diện tích đất $60m^2$ (ngang 6m, dài 10m) thuộc một phần thửa đất số 69, tờ bản đồ số 18 tại xã B 2 nay là thửa 23, 24 tờ bản đồ số 106 tại xã D (Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 036878 do UBND huyện T cấp ngày 22/3/2010 đứng tên ông Nguyễn Tâm T1) không đủ điều kiện tách thửa theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 3 Nghị định 63/2024/QĐ-UBND ngày 25/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ (theo biên bản xác minh ngày 17/12/2025 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh T5).

Từ những phân tích trên, xét yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu của nguyên đơn là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Tâm T1 xác định “Giấy sang đất thổ cư” không ghi ngày tháng năm (BL 08), không phải do ông T1 viết ra. Tuy nhiên, ông T1 thừa nhận có viết một “Giấy sang đất thổ cư” chuyển nhượng đất cho ông Huỳnh Tấn T nhưng có đề ngày tháng với diện tích chuyển nhượng là $60m^2$ (ngang 6m và dài 10m) có giá 15 chỉ vàng 24K, ông T1 đã nhận 04 chỉ vàng 24K, còn lại 11 chỉ vàng trong vòng 30 ngày nhận đủ từ ngày 2/3 đến ngày 3/4 chong đủ. Tại phiên tòa, ông T1 cũng không cung cấp được “Giấy sang đất thổ cư” như ông T1 trình bày, tuy nhiên lời trình bày của ông T1 về nội dung chuyển nhượng đất và tư căn của thửa đất lại phù hợp với “Giấy sang đất thổ cư” mà ông T cung cấp cho Tòa án (BL 08). Mặt khác, tại biên bản lấy lời khai ngày 24/10/2025 (BL 325-327); ngày 11/11/2025 (BL 349, 350) và biên bản hòa giải ngày 19/11/2025 ông T1 xác định “Giấy sang đất thổ cư” (BL 08) là tờ giấy đặt cọc tạm thời do ông T1 viết ra. Thực tế, việc chuyển nhượng đất giữa ông T1 và ông T đã được ghi nhận tại biên bản hòa giải của UBND xã B (BL 09-11), các bản tự khai và biên bản lấy lời khai tại Tòa án đối với các bên đương sự cũng như tài liệu thu thập được từ vụ án khởi kiện lần đầu (năm 2006 tại TAND huyện Thống Nhất). Do đó, việc ông Nguyễn Tâm T1 chuyển nhượng cho ông Huỳnh Tấn T theo “Giấy sang đất thổ cư” (BL 08) với diện tích là $60m^2$ (ngang 6m và dài 10m) với giá 15 chỉ vàng 24K, ông T1 đã nhận 04 chỉ vàng 24K, còn lại 11 chỉ vàng trong vòng 30 ngày nhận đủ từ ngày 2/3 đến ngày 3/4 chong đủ là có căn cứ.

- Xét ý kiến bị đơn cho rằng “Giấy sang đất thổ cư” là hợp đồng đặt cọc tạm thời là không chính xác. Bởi lẽ:

+ Các đương sự đều thừa nhận ngoài ký kết “Giấy sang đất thổ cư” thì các đương sự không tham gia ký kết với nhau thêm hợp đồng nào khác. Mặt khác, sau khi nhận 04 chỉ vàng từ ông T thì ông T1 liên tục đến nhà ông T để yêu cầu thanh toán 11 chỉ vàng còn lại trong thời gian dài, ông T1 đang rất cần tiền để trang trải 12 mẫu Mì tại Bình Dương của ông T1. Do vậy, ông T1 mong muốn thực hiện việc chuyển nhượng đất với ông T để nhận tiền là phù hợp với ý chí của ông T1 trong việc chuyển nhượng đất.

+ Việc ông T1 nhận 04 chỉ vàng là đang trong quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Vợ chồng ông T đã vào đất xây gạch, kéo hàng rào lưới B40, sau đó được UBND xã B hòa giải và đề nghị tháo dỡ hàng rào (BL 10, 11).

+ Vào thời điểm chuyển nhượng thì nhận thức của các đương sự về việc chuyển nhượng đất chỉ thể hiện bằng việc viết giấy tay và các bên cùng ký tên như “Giấy sang đất thổ cư” ngày 14/5/1992 của ông Trần C1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tâm T1 (BL 130); “Giấy sang nhượng đất” ngày 17/7/1999 của ông Nguyễn Tâm T1 chuyển nhượng cho bà Tống Thị X1 (BL 224); “Giấy sang đất thổ cư” của ông Nguyễn Tâm T1 chuyển nhượng cho ông Huỳnh Tấn T (BL 08). Nội dung chuyển nhượng của các giấy sang nhượng đất nêu trên đều không ghi hậu quả pháp lý của hợp đồng đặt cọc sẽ như thế nào. Nhìn vào hình thức của hợp đồng đã thể hiện ý chí của các đương sự viết “Giấy sang đất ...” hoặc “Giấy sang nhượng đất ...” mà không ghi là giấy đặt cọc đất. Mặt khác, thời điểm trên thì đất đai đang do nhà nước thống nhất quản lý, cá nhân được nhà nước giao đất có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất theo khoản 2 Điều 3 Luật Đất đai năm 1993. Do vậy, giấy sang đất thổ cư giữa ông T1 và ông T không phải là hợp đồng đặt cọc tạm thời mà là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[4.2] Đối với hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

Khi ký kết hợp đồng, các bên đương sự đều biết rất rõ đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn ký kết “Giấy sang đất thổ cư” là vi phạm Điều 30 Luật Đất đai năm 1993. Thời điểm ký kết hợp đồng năm 1997 thì ông T1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 22/03/2010 thì ông T1 mới được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 036878. Do vậy, theo khoản 1 Điều 693 BLDS năm 1995 quy định về điều kiện chuyển quyền sử dụng đất phải “*Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật về đất đai*”. Do vậy, đây là lỗi của ông T1.

Tòa án đã ra quyết định về việc buộc các đương sự thực hiện quy định về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 95/2025 ngày 13/02/2025 của TAND huyện Thống Nhất (nay là TAND Khu vực 4 – Đồng Nai) để hoàn thiện về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, ấn định cho các đương sự trong thời hạn 01 (Một) tháng nhưng các bên không thực hiện được (BL 267).

Thời điểm ký kết hợp đồng, ông T cũng biết đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn ký kết giấy sang nhượng đất thổ cư. Hai bên ký chuyển nhượng đất với giá 15 chỉ vàng 24K, ông Tâm G1 cho ông T1 được 04 chỉ vàng 24K, còn 11 chỉ vàng 24K còn lại hẹn 30 ngày sau ông T1 sẽ nhận đủ. Ông T1 nhiều lần đến nhà ông T để yêu cầu thanh toán 11 chỉ vàng còn lại nhưng ông T không thanh toán, ông T cho rằng đã chuyển 10 chỉ vàng 24K giao cho bà Tống Thị X1 rồi nên không chuyển trực tiếp lại cho ông T1, thực tế ông T1 cũng chưa nhận được 10 chỉ vàng từ ông T hay bà X1 giao. Do vậy, đây là lỗi của ông T.

Việc tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang đất thổ cư” không đề ngày tháng năm giữa ông T và ông T1 vô hiệu, lỗi dẫn

đến thiệt hại hợp đồng, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Xét lỗi giữa ông T và ông T1 trong hợp đồng chuyển nhượng đất là ngang nhau.

Tại biên bản hòa giải của UBND xã B cũng như những lời khai của nguyên đơn và bị đơn xác định các bên có thực hiện việc chuyển nhượng đất với chiều ngang là 6m và chiều dài là 10m, tổng diện tích là 60m², Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ xác định tứ cận thửa đất chuyển nhượng cũng phù hợp với tứ cận của thửa đất theo giấy sang đất thổ cư không đề ngày tháng năm (BL 08). Do vậy, xác định diện tích đất tranh chấp là 60m². Đối với kết quả của chứng thư thẩm định giá đã quá 06 tháng, tuy nhiên theo công văn số 425/TĐG-VB ngày 05/11/2025 của Công ty Cổ phần T6 do giá thị trường tại thời điểm hiện nay, giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại khu vực biến động không đáng kể nên Công ty T6 giữ nguyên kết quả thẩm định giá đất tại chứng thư số 288/2025/96 ngày 10/3/2025. Theo kết quả của chứng thư thẩm định giá số 288/2025/96 ngày 10/3/2025 của Công ty T6, diện tích 01m² đất có giá trị là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng). Vậy 60m² đất tranh chấp có giá trị hiện nay là 1.800.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất giá vàng tại thời điểm chuyển nhượng đất năm 1997, 01 chỉ vàng 24K có giá trị là 380.000 đồng. Giá trị chuyển nhượng đất 60m² có giá 15 chỉ vàng 24K, tương đương với giá trị là 5.700.000 đồng.

Thiệt hại được xác định như sau: 1.800.000.000 đồng – 5.700.000 đồng = 1.794.300.000 đồng, đây là phần giá trị tăng của quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, giá trị bồi thường được tính theo tỷ lệ số tiền bên mua đất đã trả là 04 chỉ vàng 24K (đạt 26,667% đối với giá trị chuyển nhượng đất là 15 chỉ vàng 24K). Do vậy, thiệt hại trong trường hợp này được xác định là khoản tiền chênh lệch được tính theo tỷ lệ số tiền bên mua đất đã trả là 04 chỉ vàng 24K, tương ứng với số tiền là 26,667% x 1.794.300.000 đồng = 478.485.981đ (Bốn trăm bảy mươi tám triệu, bốn trăm tám mươi lăm nghìn, chín trăm tám mươi một đồng).

Như nhận định trên, lỗi của các bên là ngang nhau nên mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại phần giá trị gia tăng của phần diện tích đất tương ứng 04 chỉ vàng 24K với số tiền là 478.485.981 đồng/2 = 239.242.990đ (Hai trăm ba mươi chín triệu hai trăm bốn mươi hai nghìn chín trăm chín mươi đồng).

Tham khảo thực tế giá vàng 24K trên địa bàn tỉnh Đồng Nai tại thời điểm xét xử có giá thị trường là 15.770.000 đồng/chỉ, 04 chỉ vàng 24K có giá trị tương đương là 63.080.000 đồng.

Do vậy, khi hợp đồng vô hiệu các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông T1 tiếp tục quản lý sử dụng thửa đất tranh chấp và ông T1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông T 04 chỉ vàng 24K (tương đương 63.080.000 đồng) mà ông T1 đã nhận và số tiền bồi thường thiệt hại là 239.242.990đ (Hai trăm ba mươi chín triệu hai trăm bốn mươi hai nghìn chín trăm chín mươi đồng). Tổng cộng, ông T1 phải hoàn trả cho ông T số tiền tương đương là 302.322.990 đồng (Ba trăm lẻ hai triệu ba trăm hai mươi hai nghìn chín trăm chín mươi đồng).

Do vậy, chấp nhận một phần yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn.

[5] Về án phí:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và một phần yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn cũng phải chịu án phí. Tuy nhiên, cả nguyên đơn và bị đơn đều là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. (Ông T và ông T1 đã có đơn).

H lại cho bà Phạm Thị M số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí của Tòa án số 0007973 ngày 24/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (Nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 4 - Đồng Nai).

[6] Về các chi phí tố tụng khác: Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000đ và thẩm định giá tài sản là 35.000.000đ, tổng số tiền là 38.000.000đ (Ba mươi tám triệu đồng). Do lỗi của các bên là ngang nhau như phân tích ở trên nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá, tương ứng với số tiền 19.000.000đ (Mười chín triệu đồng), ông T đã thực hiện xong, ông T1 phải có nghĩa vụ thanh toán lại số tiền 19.000.000đ (Mười chín triệu đồng) cho ông T.

[7] Về quan điểm của đại diện Viện kiểm sát: Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 - Đồng Nai về đường lối giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[8] Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Có một phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận phần phù hợp.

[9] Về quyền kháng cáo: Các bên đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định pháp luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 91; khoản 2 Điều 92; khoản 3 Điều 144; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 227; Điều 228; Điều 264; Điều 266; Điều 267; Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 131; Điều 133; Điều 136; Điều 139; khoản 2 Điều 400; Điều 691; khoản 1 Điều 693 Bộ luật Dân sự năm 1995;

- Áp dụng điểm a khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm b Điều 2 nghị quyết số 45/2005/QH11 ngày 14/6/2005 của Quốc Hội về việc thi hành Bộ luật Dân sự;

- Áp dụng Điều 30 Luật Đất đai năm 1993;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Huỳnh Tấn T, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với bị đơn - ông Nguyễn Tâm T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Phạm Thị M.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập theo “Giấy sang đất thổ cư” không đề ngày tháng năm giữa ông Huỳnh Tấn T và ông Nguyễn Tâm T1 đối với diện tích 60m² (chiều ngang 6m, chiều dài 10m), đất thuộc một phần của thửa đất số 69, tờ bản đồ số 18 tại xã B 2 (nay là thửa 23, 24 tờ bản đồ số 106 tại xã D, tỉnh Đồng Nai) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 036878 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp 22/3/2010 đứng tên ông Nguyễn Tâm T1 là vô hiệu.

Ông Nguyễn Tâm T1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Huỳnh Tấn T 04 chỉ vàng 24K mà ông T1 đã nhận và số tiền bồi thường thiệt hại là 239.242.990đ (Hai trăm ba mươi chín triệu hai trăm bốn mươi hai nghìn chín trăm chín mươi đồng). Tổng cộng, ông T1 phải hoàn trả cho ông T số tiền tương đương là 302.322.990 đồng (Ba trăm lẻ hai triệu ba trăm hai mươi hai nghìn chín trăm chín mươi đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về chi phí tố tụng:

+ Ông Huỳnh Tấn T phải chịu ½ chi phí tố tụng số tiền là 19.000.000đ (Mười chín triệu đồng), ông T đã thực hiện xong.

+ Ông Nguyễn Tâm T1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Huỳnh Tấn T ½ chi phí tố tụng số tiền là 19.000.000đ (Mười chín triệu đồng).

3. Về án phí:

- Ông Nguyễn Tâm T1, ông Huỳnh Tấn T thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- H lại cho bà Phạm Thị M số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí của Tòa án số 0007973 ngày 24/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (Nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 4 - Đồng Nai).

4. Về quyền kháng cáo đối với bản án: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ bản án.

5. Trường hợp 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND Khu vực 4 (ĐN);
- Phòng THA.DS Khu vực 4 (ĐN);
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, án văn.

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

(Đã ký)

Đinh Thị Tuyết Hạnh