TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bàn án số: 485/2023/DS-PT
Ngày: 28/9/2023
"V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, hợp đồng cầm cố QSD đất, quyền sử dụng đất."

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Kiều Kim Xuân;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Tặng;

Ông Ngô Tấn Lợi.

***Thư ký phiên tòa*:** Bà Lê Thị Hồng Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa*:** Bà Huỳnh Thị Đạm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 và 28 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 175/2023/TLPT- DS, ngày 19 tháng 5 năm 2023, về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 30/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 298/2023/QĐ-PT ngày 08 tháng 6 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 365/2023/QĐ-PT ngày 29 tháng 6 năm 2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 105/2023/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2023; Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án dân sự số 13/2023/QĐ-PT ngày 05 tháng 9 năm 2023; Thông báo mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm số 469/2023/TB-TA ngày 05 tháng 9 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 511/2023/QĐ-PT ngày 18 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Văn L, sinh năm 1958 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Văn L: Anh Phạm Văn H, sinh năm 1983 (có mặt);

Địa chỉ cư trú: Số D, T, Phường E, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ liên hệ: Số D, Quốc lộ H, khóm P, thị trấn C, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

(Văn bản ủy quyền ngày 13/4/2023 (nộp ngày 29/6/2023).

2. Bị đơn: Anh Trương Thanh T, sinh năm 1986 (có mặt);

Địa chỉ: Số B, Lô D, Khu dân cư Ấ, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Anh Phạm Văn C, sinh năm 1982 (có mặt);

3.2. Anh Phạm Văn N, sinh năm 1984 (có mặt);

3.3. Anh Phạm Văn T1, sinh năm 1990 (vắng mặt, có đơn).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.4. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1968 (có mặt);

Địa chỉ: Số D, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.5. Anh Phạm Phú Q, sinh năm 1990 (có mặt);

Địa chỉ: Số A, ấp T, xã H, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3.6. Ông Nguyễn Hoan T3, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Số D, N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hoan T3: Anh Phạm Phú Q, sinh năm 1990 (có mặt);

Địa chỉ: Số A, ấp T, xã H, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3.7. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1958 (đã chết ngày 11/7/2023, sau khi có quyết định xét xử phúc thẩm);

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị S:

3.7.1. Ông Phạm Văn L, sinh năm 1958 (chồng bà S, có mặt);

3.7.2. Anh Phạm Văn C, sinh năm 1982 (con bà S, có mặt));

3.7.3. Anh Phạm Văn N, sinh năm 1984 (con bà S, có mặt);

3.7.4. Anh Phạm Văn T1, sinh năm 1990 (con bà S, vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ liên hệ của anh N: 30, P, Phường A, Quận T. Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7.5. Chị Phạm Thị Mỹ D, sinh năm 1987 (con bà S, vắng mặt);

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

3.8. Chị Phạm Thị Mỹ D, sinh năm 1987 (vắng mặt);

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

3.9. Chị Ngô Hoàng Bảo T4, sinh năm 1990;

Địa chỉ: Số B, Lô D, ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của chị T4: Anh Trương Thanh T, sinh năm 1986 (có mặt);

Địa chỉ: Số B, Lô D, ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

(Văn bản ủy quyền ngày 23/9/2023).

4. Người kháng cáo: Ông Phạm Văn L, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, biên bản ghi lời khai và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phạm Văn L trình bày:

Hộ gia đình ông Phạm Văn L gồm: Ông Phạm Văn L (chủ hộ), bà Nguyễn Thị S (vợ ông L) và các con ông L, bà S là: Phạm Văn N, Phạm Văn T1, Phạm Văn C, Phạm Thị Mỹ D. Ngày 14/10/2019, ông L, đại diện Hộ gia đình ký Văn bản đặt cọc (tài liệu đương sự cung cấp ghi sai chính tả là "đặc cọc") với anh Trương Thanh T để đảm bảo cho việc chuyển nhượng đất là 01 (một) công đất trồng mít (vườn) và 2.000 m^2 đất ruộng liền kề (Theo 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho Hộ ông L ngày 13/4/2011 thể hiện: thửa 142, diện tích 4.226m^2 (đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm) và thửa 158, diện tích 20.305m^2, đất chuyên trồng lúa nước). Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng thửa đất ruộng là 200.000.000 đồng, đất vườn là 300.000.000 đồng, tổng cộng hai thửa đất là 500.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng cho dù có đo đạc thiếu vẫn giữ nguyên giá chuyển nhượng, không có bớt tiền chuyển nhượng. Ông L thừa nhận là người ký tên vào văn bản đặt cọc ngày 14/10/2019, số tiền cọc ghi là 100.000.000 đồng, nhưng thực tế ông L chỉ nhận số tiền 70.000.000 đồng, còn lại 30.000.000 đồng là anh T2 cò đất nhận.

Sau khi đo đạc, tách thửa, ngày 12/12/2019, Hộ ông L và anh T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung: Hộ ông L (ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị S, ông Phạm Văn N, ông Phạm Văn T1, ông Phạm Văn C, bà Phạm Thị Mỹ D) đồng ý chuyển nhượng cho ông Trương Thanh T: Thửa 448/142, tờ bản đồ 16, diện tích 916m^2, đất ở tại nông thôn; Thửa 449/158, tờ bản đồ 16, diện tích 1.899m^2, đất chuyên trồng lúa nước. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 200.000.000 đồng (theo sự hướng dẫn của UBND xã T). Giá trị hợp đồng bao gồm đất và cây trồng trên đất. Hợp đồng chuyển nhượng được chứng thực tại UBND xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Hộ ông L có nghe, đọc và ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng.

Ngày 20/01/2020, anh T đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp) 02 thửa: Thửa 448, diện tích 916m^2 (đo thực tế 883m^2) đất ở tại nông thôn; thửa 449, diện tích 1.899m^2, đất chuyên trồng lúa nước. Tuy nhiên, phần đất chuyển nhượng: Thửa

số 448 thì ông L vẫn còn sử dụng, thửa số 449 thì do ông Nguyễn Văn T2 sử dụng (do trước khi chuyển nhượng, ông L có cố đất cho ông T2 07 công đất ruộng (trong có thửa 449, được tách từ thửa 158). Lý do ông L chưa giao đất cho anh T là vì số tiền thỏa thuận chuyển nhượng còn lại là 430.000.000 đồng, anh T chưa trả cho ông L.

Ông L trình bày: Anh T1 (con ông L) có nhận 300.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất hay chưa thì ông L không biết. Trường hợp, anh T1 đã nhận số tiền 300.000.000 đồng rồi, ông L cũng không kiện anh T1. Theo ông L, ông là người đứng tên chủ hộ thì anh T phải giao tiền cho ông L, nhưng anh T không giao tiền cho ông lại giao tiền cho anh T1 là không đúng. Do đó, số tiền này anh T tự đòi anh T1. Ông L xác định chỉ kiện anh T.

Việc anh T trình bày: Hộ ông L đã bớt 20.000.000 đồng (do đo đạc diện tích có giảm) là không đúng, do việc này các bên không có thỏa thuận. Còn việc anh T trình bày đã giao số tiền chuyển nhượng 80.000.000 đồng cho chị T5 thì ông L cũng không biết. Do chị T5 không phải là thành viên trong Hộ ông L, chị T5 là ai ông L cũng không biết, ông L cũng không biết địa chỉ chị T5 ở đâu.

Đối với thửa số 449, trước khi chuyển nhượng cho anh T, ông L đã cầm cố cho ông Nguyễn Văn T2 (theo giấy viết tay ngày 28/02/2019). Ông L cầm cố cho ông T2 tổng cộng khoảng 07 công đất, giá 07 cây vàng 24kr, vàng nhẫn, khi thực hiện việc chuyển nhượng cho anh T, ông T2 biết nhưng vẫn đồng ý, không có ý kiến khác.

Tại phiên tòa, ông L xác định lại và yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2019 giữa Hộ ông L và anh T đối với thửa đất số 448 tờ bản đồ số 16, diện tích 883m^2 và thửa số 449 tờ bản đồ số 16, diện tích 1.899m^2;

+ Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T, chị T4 và ông T3 ngày 22/01/2020 đối với thửa đất số 448, tờ bản đồ số 16, diện tích 916m^2 (đo đạc thực tế là 883m^2), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Hoan T3 ngày 21/02/2020;

+ Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/01/2020 giữa anh T và anh Q đối với thửa đất số 449, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.899m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Phạm Phú Q ngày 21/02/2020.

Sau khi hủy và vô hiệu các hợp đồng, ông L yêu cầu hộ ông được quyền quản lý sử dụng các thửa đất số 448, 449.

Trường hợp không chấp nhận yêu cầu của ông L, ông L không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết số tiền đã thỏa thuận chuyển nhượng mà ông cho rằng anh T còn thiếu trong vụ án này. Khi có tranh chấp về số tiền chuyển nhượng ông L sẽ khởi kiện anh T bằng vụ kiện khác. Đồng thời, nếu Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông L, thì ông đồng ý giao hàng rào cho ông T3 sử dụng và nhận giá trị hàng rào trên đất là 1.759.884 đồng (theo biên bản định giá ngày 06/4/2021).

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn anh Trương Thanh T trình bày:

Anh T có thỏa thuận chuyển nhượng đất của Hộ ông L thửa đất vườn trồng mít và thửa đất ruộng (mua nguyên miếng chứ không biết diện tích bao nhiêu), phần đất vườn giá 300.000.000 đồng, phần đất ruộng giá 200.000.000 đồng, tổng cộng là 500.000 đồng. Tuy nhiên, diện tích đất ruộng phải đủ 2.000m^2. Nhưng khi đo đạc do phần đất ruộng không đủ diện tích 2.000m^2, nên ông L nói miệng là giảm 20.000.000 đồng. Như vậy, giá chuyển nhượng 02 thửa chỉ còn 480.000.000 đồng. Việc thỏa thuận giảm 20.000.000 đồng, sau đó được ghi vào phía sau văn bản đặt cọc ngày 14/10/2019, người ghi là ông Nguyễn Văn H1 (người làm chứng), ghi ngày 13/12/2019, anh T1 là người ký tên bên giảm tiền.

Đến ngày 12/12/2019, anh T và H2 ông L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thửa 448 và 449), được UBND xã T, huyện C chứng thực. Tất cả thành viên Hộ ông L đều ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 200.000.000 đồng. Anh T2 (cò đất) đi làm giấy, Uỷ ban hướng dẫn ghi như thế nào thì ghi vậy, anh T không biết. Trước khi làm hợp đồng có đo đạc, tách thửa.

Sau khi ký văn bản đặt cọc ngày 14/10/2019, anh T đã giao cho ông L số tiền 100.000.000 đồng, còn việc ông L đưa cho anh T2 (cò đất) bao nhiêu thì anh T không biết. Số tiền còn lại, do không thỏa thuận phải giao cho ai, nên ngày 12/12/2019 anh T có giao tiếp cho anh T1 (con ông L) số tiền 300.000.000 đồng, anh T1 có ký xác nhận vào mặt sau văn bản đặt cọc ngày 14/10/2019. Sau đó (không nhớ ngày) anh T giao cho chị Nguyễn Thị T6 (vợ anh N) số tiền 80.000.000 đồng. Chị T6 có ký nhận ở mặt sau hợp đồng đặt cọc. Như vậy, anh T đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất cho Hộ ông L tổng số tiền 480.000.000 đồng. Ngày 20/01/2020, anh T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Thửa 448, diện tích 916m^2 đất ở tại nông thôn (đo thực tế 883m^2); thửa 449, diện tích 1.899m^2, đất chuyên trồng lúa nước. Tại phiên tòa, ông L nói không biết chị T6 là không đúng. Khi thỏa thuận chuyển nhượng đất, anh T nghe nói chị T6 là vợ anh N, ở chung nhà với ông L nên anh T mới đưa tiền cho chị T6. Hiện nay, anh T không biết địa chỉ cụ thể của chị T6 ở đâu.

Ngày 22/01/2022 (sau khi anh T được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) anh T cùng vợ là chị T4 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 448 cho ông Nguyễn Hoan T3 và chuyển nhượng thửa 449 cho anh Phạm Phú Q giá chuyển nhượng 02 thửa là 700.000.000 đồng, anh T đã nhận tiền xong, ông T3 đã đứng tên giấy chứng nhận QSD đất thửa 448, anh Q đã đứng tên giấy chứng nhận QSD đất thửa 449 vào ngày 21/02/2020 (giấy chứng nhận QSD do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp). Anh T chưa giao đất trên thực tế cho ông T3, anh Q, do sau khi chuyển nhượng, Hộ ông L không giao đất cho anh T sử dụng. Hiện nay phần đất thửa 449 ông Nguyễn Văn T2 (người cố đất) đang sử dụng, còn phần đất thửa 448 thì hiện nay không ai sử dụng.

Anh T không đồng ý với các yêu cầu của ông Phạm Văn L và các thành viên trong hộ là: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2019 giữa Hộ ông L và anh T; Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 22/01/2020 giữa anh T, chị T4 với ông T3 đối với thửa 448; Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 22/01/2020 giữa anh T, chị T4 với anh Q đối với thửa thửa 449.

Anh T không yêu cầu gì trong vụ án này. Anh Q, ông T3 là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, ông T3, anh Q yêu cầu Hộ ông L và ông T2 giao thửa 448 cho ông T3; giao thửa 449 cho anh Q quản lý, sử dụng. Anh T thống nhất yêu cầu của ông T3, anh T.

Đối với số tiền chuyển nhượng, bên Hộ ông L không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên anh T cũng không có ý kiến, do anh T đã giao đủ số tiền. Khi nào có tranh chấp sẽ yêu cầu giải quyết sau. Anh T không có yêu cầu gì đối với anh T1, chị T6.

Theo biên bản ghi lời khai và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Văn N trình bày:

Anh N là con của ông L, bà S. Anh N thống nhất trình bày của ông L về thành phần các thành viên trong Hộ.

Anh N có biết việc gia đình anh (Hộ ông L) có thỏa thuận chuyển nhượng cho anh T 02 công đất ruộng và 01 phần đất vườn và tài sản trên đất vườn (cây mít). Khi chuyển nhượng có đo đạc, tách thửa: Phần đất vườn là 916m^2 (đo thực tế 883m^2), phần đất ruộng 1.899m^2 (đo thực tế 1.899m^2). Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng đất ruộng là 200.000.000 đồng, đất vườn là 300.000.000 đồng, không có thỏa thuận bớt tiền khi đo đạc thiếu. Đối với số tiền 100.000.000 đồng theo văn bản đặt cọc ngày 14/10/2019, ông L có nhận hay không thì anh N không biết. Anh không có ký tên vào văn bản đặt cọc, còn chữ ký trong văn bản đặt cọc có phải của ông L hay không thì anh không biết.

Ngày 12/12/2019, Hộ ông L và anh T còn làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực. Anh N có mặt, có đọc và nghe đọc hợp đồng mới ký tên. Lý do vì sao giá chuyển nhượng hai thửa 448, 449 ghi trong hợp đồng là 200.000.000 đồng thì anh N không biết. Sau khi chuyển nhượng, Hộ ông L không giao đất cho anh T, do anh T chưa giao đủ số tiền chuyển nhượng còn lại.

Anh N xác định, hiện nay, phần đất ruộng thửa đất số 449, anh T2 (người cố đất) đang quản lý sử dụng, thửa số 448 ông L đang quản lý sử dụng.

Chị Nguyễn Thị T6 và anh N quen biết chung sống như vợ chồng được khoảng 7, 8 năm, không có con chung, không có tài sản chung. Hiện nay, chị T6 đã bỏ đi, không còn chung sống với anh N, cả hai không còn liên lạc, anh không biết địa chỉ của chị T6. Quê quán của chị T6 trước đây nghe nói ở B, huyện C, nhưng hiện nay gia đình chị T6 đã bán nhà bỏ đi, không còn sống ở đó nữa. Hiện nay, anh N đã có vợ và kết hôn với chị Đinh Ngọc V, sinh năm 1981.

Anh N thống nhất yêu cầu của ông L. Anh N đồng ý một mình hoặc cùng liên đới với ông L trả cho anh T số tiền cọc 100.000.000 đồng (ghi trong văn bản đặt cọc ngày 14/10/2019).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Văn T1 vắng mặt tại phiên tòa. Theo các biên bản ghi lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, anh T1 trình bày:

Anh T1 là con của ông L, bà S. Anh T1 thống nhất trình bày của ông L về thành phần các thành viên trong Hộ.

Anh T1 có biết việc thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất giữa Hộ ông L với anh T như ông L trình bày.

Sau khi đo đạc, tách thửa, diện tích có thiếu so với thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 14/10/2019, anh T1 có nghe chị T6 (vợ anh N) nói là bớt tiền. Phần đất chuyển nhượng cho anh T (thửa 448, 449) anh T1 nghe nói là ông L đã cho anh N.

Khi làm văn bản đặt cọc, ông L đã nhận 100.000.000 đồng từ anh T. Anh T1 xác định có nhận 300.000.000 đồng do anh T giao. Khi anh T1 nhận tiền có kêu ông L xuống nhà anh T1 nhận (anh T1 sống bên vợ ở xã P, C, Đồng Tháp), nhưng ông L xuống nhận tiền mà không chịu ký tên, nên anh T1 không đưa tiền cho ông L. Anh T1 không biết chị T6 có nhận tiền của anh T giao hay không.

Anh T1 xác định có đọc và ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 12/12/2019 giữa Hộ ông L và anh T. Anh T1 không biết việc ông L cố đất cho ông T2, không biết hiện nay ai đang đứng tên và quản lý, sử dụng thửa 448 và 449.

Đối với yêu cầu của ông L về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2019 giữa Hộ ông L với anh T, anh T1 không biết. Tuy nhiên, anh T1 cho rằng đã chuyển nhượng (QSD đất) cho anh T thì phải có trách nhiệm.

Theo biên bản ghi lời khai và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2 trình bày:

Ông T2 có nhận cố đất diện tích 7.000m^2 đất ruộng của ông L với giá 07 cây (70 chỉ) vàng 24kr loại vàng nhẫn. Hai bên có làm "Giấy thế chấp đất" ngày 28/02/2019, ghi thời hạn cố là 03 (ba) năm. Sau 03 năm nếu ông L không có vàng chuộc đất thì ông T2 tiếp tục sử dụng đất. Ngày 04/3/2019, ông Phạm Văn T7 có ký tên người làm chứng vào giấy trên.

Khi Hộ ông L đo đạc, tách thửa để chuyển nhượng thửa 449, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.899m^2 cho anh T, ông T2 biết, đồng ý, có cắm mốc giới để đo đạc. Trong vụ kiện này, trong trường hợp, phải giao thửa đất 449, diện tích 1.899m^2 cho anh Q thì ông T2 đồng ý.

Trước đây, ông T2 có đơn khởi kiện yêu cầu Hộ ông L trả cho ông 02 cây (20 chỉ) vàng nhẫn 24kr (tương đương số đất đã chuyển nhượng cho anh T là

1.899m^2). Ông T2 có nhận thông báo nộp tiền tạm ứng án phí số 1033/TB-TA ngày 08/8/2022 của Tòa án, nhưng sau đó, ông T2 không nộp tiền tạm ứng án phí.

Nay, ông Nguyễn Văn T2 xác định không yêu cầu, không tranh chấp gì đối với số vàng đã giao cho ông L để cố đất, do ông T2 còn sử dụng khoảng 05 công đất ruộng do ông L cầm cố. Nếu yêu cầu của ông L không được chấp nhận, ông T2 đồng ý giao thửa 449 cho anh Q.

Theo văn bản ý kiến, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Phú Q, anh Q đồng thời là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoan T3 trình bày:

Anh Q và ông T3 thỏa thuận chuyển nhượng của anh T: Thửa đất số 448, tờ bản đồ số 16, diện tích theo giấy chứng nhận 916m^2 (đo thực tế 883m^2), đất ở tại nông thôn; thửa 449, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.899m^2, đất chuyên trồng lúa nước; ghi chung trong hợp đồng đặt cọc là 700.000.000 đồng.

Ngày 22/01/2020, khi làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (có công chứng) từ anh T, chị T4 cho ông T3 đối với thửa đất 448, ghi giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng (bao gồm cây trồng trên đất là mít) còn hàng rào lưới B40 thì không chuyển nhượng. Khi nhận chuyển nhượng, ông T3 có coi thực tế thửa đất. Ông T3 đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/02/2020, tuy nhiên, ông chưa nhận đất để sử dụng trên thực tế.

Cùng ngày 22/01/2020, anh T, chị T4 làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (có công chứng) cho anh Q đối với thửa đất 449, ghi giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng, anh Q có coi đất thực tế Anh Q đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/02/2020, tuy nhiên, anh T không giao đất cho anh Q sử dụng.

Ông T3 không đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 22/01/2020 giữa anh T, chị T4 với ông T3.

Ông T3 có yêu cầu độc lập: Yêu cầu được quyền sử dụng thửa đất số 448, tờ bản đồ số 16, diện tích đo đạc thực tế là 883m^2 (Ông T3 đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/02/2020, diện tích 916m^2). Ông T3 yêu cầu hộ ông L, anh T, chị T4 liên đới giao thửa đất số 448, tờ bản đồ số 16, diện tích 883m^2 cho ông T3 quản lý sử dụng.

Đối với hàng rào lưới B40 trên thửa đất, ông Thông đồng ý trả ông L trị giá còn lại 1.759.884 đồng (theo biên bản định giá ngày 06/4/2021).

Anh Q không đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 22/01/2020 giữa anh T, chị T4 và anh Q đối với thửa đất số 449, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.899m^2.

Anh Q có yêu cầu độc lập: Yêu cầu được quyền sử dụng thửa đất 449, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.899m^2. Anh Q yêu cầu anh T, chị T4, Hộ ông L, ông T2

phải giao thửa đất số 449, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.899m^2 cho anh Q quản lý, sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, anh Phạm Văn C, chị Phạm Thị Mỹ D thống nhất lời trình bày của ông Phạm Văn L và không có ý kiến trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị S đã nhận được các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng vắng mặt, không có văn bản trình bày ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Ngô Hoàng Bảo T4 thống nhất với ý kiến của anh Trương Thanh T, không có ý kiến trình bày gì thêm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 30/3/2023, Tòa án nhân dân huyện C đã tuyên xử: *(Có sửa tên bị đơn theo Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 11/2023/QĐ-SCBA ngày 22/5/2023 của Hội đồng xét xử sơ thẩm).*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn L về việc yêu cầu hủy hợp đồng và vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2019 giữa Hộ ông Phạm Văn L và anh Trương Thanh T đối với thửa đất số 448, tờ bản đồ số 16, diện tích 883m^2 và thửa đất số 449, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.899m^2; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/01/2020 của anh Trương Thanh T, chị Ngô Hoàng Bảo T4 và anh Nguyễn Hoan T3 đối với thửa đất số 448, tờ bản đồ số 16, diện tích 883m^2 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/01/2020 giữa anh Trương Thanh T, chị Ngô Hoàng Bảo T4 và anh Phạm Phú Q đối với thửa đất số 449, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.899m^2 đều có hiệu lực pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Hoan T3, anh Phạm Phú Q về việc yêu cầu Hộ ông Phạm Văn L, anh Nguyễn Văn T2, anh Trương Thanh T, chị Ngô Hoàng Bảo T4 liên đới giao 02 thửa đất số 488, 449 cho anh T3 và anh Q quản lý sử dụng.

- Buộc Phạm Văn L, Nguyễn Thị S, Phạm Văn N, Phạm Văn T1, Phạm Văn C, Phạm Thị Mỹ D, Nguyễn Văn T2, Trương Thanh T, Ngô Hoàng Bảo T4 liên đới giao thửa đất số 449, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.899m^2 thể hiện qua các mốc 4, 5, 6, 7, 8, 4 theo sơ đồ đo đạc ngày 06/4/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, cho anh Phạm Phú Q quản lý sử dụng

- Buộc Phạm Văn L, Nguyễn Thị S, Phạm Văn N, Phạm Văn T1, Phạm Văn C, Phạm Thị Mỹ D, Trương Thanh T, Ngô Hoàng Bảo T4 liên đới giao thửa đất số 448, tờ bản đồ số 16, diện tích đo thực tế 883m^2 thể hiện qua các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 1 theo sơ đồ đo đạc ngày 06/4/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, cho anh Nguyễn Hoan T3 quản lý sử dụng.

Anh Nguyễn Hoan T3 được quyền quản lý sử dụng cây trồng trên đất và hàng rào lưới B40 trên thửa đất số 448.

Anh Nguyễn H3 T3 đồng ý trả cho ông Phạm Văn L số tiền 1.759.884 đồng (giá trị hàng rào lưới B40 trên thửa đất số 448).

Anh Nguyễn Hoan T3 có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại diện tích giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 448 theo quy định của pháp luật.

(*Kèm theo Bản án là sơ đồ đo đạc ngày 06/4/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C*)

3. Về án phí:

+ Ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị S được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông L được hoàn lại số tiền 10.600.000 đồng theo biên lai thu số 0011812 ngày 07/01/2021 tại chi Cục thi hành án dân sự huyện C.

+ Anh Trương Thanh T, chị Ngô Hoàng Bảo T4 liên đới chịu 7.314.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Anh Phạm Văn T1, Phạm Văn C, Phạm Văn N, Phạm Thị Mỹ D liên đới chịu 14.628.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Anh Phạm Phú Q được nhận lại số tiền 4.747.500 đồng theo biên lai thu số 0015472 ngày 30/01/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

+ Anh Nguyễn Hoan T3 được nhận lại số tiền 11.160.000 đồng theo biên lai thu số 0015473 ngày 30/01/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

4. Về chi phí tố tụng khác: Ông Phạm Văn L phải trả chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chổ và chi phí định giá tài sản là 5.937.000 đồng (trong đó 5.437.000 đồng chi phí hợp đồng đo đạc; 500.000 đồng chi phí định giá tài sản). Số tiền ông L đã nộp tạm ứng 5.937.000 đồng (ông L đã nộp và chi xong).”

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và thời hạn yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/3/2023, ông Phạm Văn L có đơn kháng cáo không đồng ý phán quyết của bản án số 12/2023/DS-ST, yêu cầu Tòa phúc thẩm giải quyết chấp nhận các yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Văn L là anh Phạm Văn H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Anh H trình bày: Khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, bị đơn có nhầm lẫn về chủ thể khi giao nhận tiền. Về ý chí: Hộ ông L, do ông L chủ hộ có đồng ý chuyển nhượng QSD đất cho anh T. Hợp đồng ký ngày 12/12/2020, đã đặt cọc trước là 100.000.000 đồng. Lẽ ra, khi giao nhận số tiền còn lại, anh T phải giao trực tiếp cho ông L hoặc có đủ mặt các thành viên trong Hộ. Việc anh T giao tiền cho anh T1, chị T6 gây thiệt hại cho Hộ ông L, không đạt mục đích giao dịch. Chị T6 không phải vợ hợp pháp của anh N, anh N không

biết chị T6 ở đâu. Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữ Hộ ông L và anh T do nhầm lẫn. Đối với ông T3, anh Q là người ngay tình khi nhận chuyển nhượng đất từ anh T, anh T phải tự khắc phục hậu quả với anh Q, ông T3. Đối với ông L, ông L yêu cầu: Vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa anh T, chị T4 với anh Q, giữa anh T, chị T4 với ông T3.

Anh T, anh Q: Không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Anh N, anh C: Thống nhất trình bày của anh H (đại diện ông L, chủ hộ).

Ông T2 trình bày: Yêu cầu ông L trả vàng cố đất, ông T2 sẽ trả đất cho ông L.

Ông L trình bày (bổ sung): Do ông L chưa bán đất được nên chưa trả tiền cố đất cho ông T2.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến (Có bài phát biểu kèm theo):

- Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng chị D, chưa chấp hành giấy triệu tập của Tòa án.

- Về nội dung vụ án và kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của ông L.

Các đương sự thống nhất giá chuyển nhượng 02 (hai) công đất ruộng, 01 (một) công đất vườn tổng cộng 500.000.000 đồng. Tuy ông L không thừa nhận có nhận tiền cọc là 100.000.000 đồng (chỉ thừa nhận có nhận 70.000.000 đồng) nhưng ông L có ký tên trong hợp đồng đặt cọc là nhận 100.000.000 đồng. Đối với số tiền còn lại, hai bên không thỏa thuận rõ là sẽ giao cho ai nên anh T đã giao cho anh T1 (con ông L) 300.000.000 đồng (anh T1 thừa nhận có nhận tiền của anh T giao) và giao cho chị T6 80.000.000 đồng. Xét một số lời khai của anh N, lời khai người làm chứng và tại phiên tòa phúc thẩm, anh N xác định có sống chung như vợ chồng với chị T6. Do đó, có đủ căn cứ Hộ ông L đã nhận đủ 480.000.000 đồng. Việc anh T1 tự ý ghi nhận và ký bớt số tiền 20.000.000 đồng nhưng các thành viên trong Hộ không đồng ý. Do đó, đề nghị sửa án sơ thẩm: Buộc anh T trả cho Hộ ông L 20.000.000 đồng, tính lãi từ ngày vi phạm nghĩa vụ trả tiền đến thời điểm xét xử. Và sửa phần án phí: Tranh chấp trong vụ án này xác định là án phí không giá ngạch.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị S chết. Hội đồng xét xử phúc thẩm tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm theo Quyết định số 14/2023/QĐ-PT ngày 24 tháng 8 năm 2023. Sau khi đã xác định được người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà S, Tòa án tỉnh Đồng Tháp đã ban hành Quyết định số 13/2023/QĐ-PT ngày 05 tháng 9 năm 2023 tiếp tục giải quyết vụ án dân sự; Thông báo mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm số 469/2023/TB-TA ngày 05 tháng 9 năm 2023, là phù hợp quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chị Phạm Thị Mỹ D vắng mặt không lý do, mặc dù được Tòa án triệu tập hợp lệ; anh Phạm Văn T1 có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt đối với các đương sự trên.

[2] Xét kháng cáo của ông Phạm Văn L yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2019 giữa Hộ ông L và anh T đối với thửa đất số 448, tờ bản đồ số 16, diện tích 916m^2 (đo đạc thực tế 883m^2) và thửa số 449, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.899m^2 (đo đạc thực tế 1.899m^2);

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 22/01/2020 giữa anh T, chị T4 và ông T3 đối với thửa đất số 448, tờ bản đồ số 16, diện tích diện tích 883m^2 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Hoan T3 ngày 21/02/2020);

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 22/01/2020 giữa anh T, chị T4 và anh Q đối với thửa đất số 449, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.899m^2 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Phạm Phú Q ngày 21/02/2020);

- Hộ Phạm Văn L được quyền quản lý sử dụng các thửa đất số 448, 449.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 12/12/2019 đối với 02 thửa đất số 448, 449 được chứng thực tại UBND xã T, huyện C, được tất cả các thành viên trong Hộ ông L và anh T cùng ký tên. Hợp đồng này lập trên trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận bởi Hộ ông L và anh T. Tuy giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 200.000.000 đồng, nhưng các đương sự đều thừa nhận giá thực tế theo văn bản đặt cọc ngày 14/10/2019 là 500.000.000 đồng. Do đó, đủ cơ sở xác định giá chuyển nhượng 02 thửa đất 448, 449 là 500.000.000 đồng.

[2.1.1] Ông L trình bày chỉ nhận tiền cọc số tiền 70.000.000 đồng, tuy nhiên ông thừa nhận chữ ký "Bên nhận đặt cọc" trong văn bản đặt cọc ngày 14/10/2019 thể hiện ông nhận số tiền cọc là 100.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, anh N (con ông L) đồng ý liên đới với ông L để trả lại cho anh T số tiền cọc 100.000.000 đồng; anh T1 (con ông L) trình bày anh T đã giao cho ông L 100.000.000 đồng. Do đó, đủ cơ sở xác định Hộ ông L có nhận số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng do anh T giao.

[2.1.2] Căn cứ lời khai của anh Phạm Văn T1 ngày 18/01/2021, 27/8/2021, anh T1 xác định đã nhận số tiền chuyển nhượng QSD đất thửa 448, 449 là 300.000.000 đồng do anh T giao (lần 2). Trong hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 12/12/2019, cũng như văn bản đặt cọc ngày 14/10/2019, các bên không thỏa thuận anh T phải giao tiền chuyển nhượng đất còn lại cho ai trong Hộ ông L, nên việc anh T giao số tiền chuyển nhượng 300.000.000 đồng cho anh T1, là thành viên trong Hộ ông L, con ruột ông L, là phù hợp.

[2.1.3] Đối với chị Nguyễn Thị T6: Gia đình ông L có những lời khai không thống nhất: Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông L cho rằng không biết chị T6 là ai, lúc khai chị T6 chỉ là cò đất, anh N khai anh với chị T6 chỉ là bạn bè, lúc lại khai anh N có sống chung như vợ chồng với chị T6 4-5 năm, …Tuy nhiên, tại các biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 18/5/2022 ngày 18/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện C (mặt sau bút lục 220, 224), ông L xác định "chị T6 có tới lui với anh N". Tại Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 30/3/2023, anh N khai: "Chúng tôi (anh N và chị T6) chung sống như vợ chồng, không có đăng ký kết hôn, không có con chung, không có tài sản chung" (bút lục 472), anh N thừa nhận thời điểm anh T giao tiền cho chị T6, anh chị còn chung sống (mặt sau bút lục 490). Tại các biên bản ghi lời khai ngày 18/5/2022; ngày 18/01/2021 (mặt sau bút lục 219, bút lục 223) và trong bản án sơ thẩm tại phần trình bày của anh N, thể hiện: Anh N thừa nhận anh chung sống với chị T6 7-8 năm (trang 6 của bản án sơ thẩm),…Anh N không phản bác nhận định trên. Ngoài ra, biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 27/8/2021, anh T1 khai: "Phần (tiền) còn lại, anh nghe nói vợ anh N (T6) nhận" (bút lục 214).

[2.1.4] Xét tài liệu chứng cứ anh T cung cấp là "Giấy nhờ làm hồ sơ (về việc chuyển nhượng QSD đất và tặng cho QSD đất" ngày 08/10/2019 (bút lục 82-84), thể hiện nội dung: Vợ chồng chị (T6-N) không có thời gian nên nhờ anh T2 làm giấy tờ chuyển nhượng QSD đất cho anh T, tặng cho QSD đất cho anh Phạm Văn C, Phạm Văn T1, ….Sau khi tách sổ xong thì trả lại bản chính giấy đất còn lại (02 giấy) cho "ba chồng tôi" (là ông L).

[2.1.5] Tại Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 30/3/2023, ông L xác định: Ông là người đưa (giao) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T2 cò đất đi làm thủ tục sang tên cho anh T (bút lục 469). Lời khai của ông L phù hợp chứng cứ anh T cung cấp. Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm, ông L xác định đã nhận lại 02 giấy chứng nhận QSD đất của ông sau khi tách thửa chuyển nhượng cho anh T và cho đất anh C, anh T1.

[2.1.6] Ngoài ra, tại Đơn khiếu nại của ông L ngày 19/02/2020 (bút lục 09) ông L trình bày nội dung có 02 thửa đất 142 và 158. Ngày 21/12/2029, ông xin tách thửa dành tặng cho các con là Phạm Văn C, Phạm Văn N, Phạm Văn T1. "Cùng lúc làm hồ sơ tách thửa cho Phạm Văn N thửa 448/142 diện tích 916 m^2 đất ở tại nông thôn; thửa 449/158 diện tích 1.899m^2 đất chuyên trồng lúa nước, nhưng con tôi (N) xin bán và tôi đã đồng ý." Mặt khác, ông L thừa nhận chị T6 có ký tên trong văn bản đặt cọc, anh T xác định chị T6 có ký tên nhận số tiền 80.000.000 đồng ở cuối văn bản đặt cọc.

[2.1.7] Do đó, có căn cứ xác định: Tuy chị T6 không có tên trong Hộ ông L nhưng chị T6 có chung sống như vợ chồng với anh N thời gian dài (7-8 năm), ông L thừa nhận chia đất cho anh N và chuyển nhượng cho anh T theo yêu cầu của anh N và chuyển nhượng cho anh T theo yêu cầu của anh N, anh T tin tưởng giao tiền cho chị T6 là có căn cứ.

[2.1.8] Đối với việc bớt số tiền 20.000.000 đồng do khi đo đạc tách thửa, diện tích đất bị thiếu: Căn cứ Văn bản đặt cọc ngày 14/10/2019, ghi rõ: "Diện tích đất ruộng 2.000$m^{2,}$ đất vườn ngang 13m". Tuy nhiên, diện tích tách thửa thực tế: đất ruộng chỉ có 1.899m^2, đất vườn (tách thửa ghi đất ở nông thôn) diện tích 916m^2 (đo đạc thực tế khi tranh chấp 883m^2), anh T1, đại diện Hộ ký tên bớt cho anh T 20.000.000 đồng, là phù hợp ý chí của ông L (chủ hộ) trong văn bản đặt cọc.

[2.1.9] Do đó, việc chuyển nhượng QSD đất giữa Hộ ông L và anh T trên cơ sở tự nguyện của các bên, hợp đồng được chứng thực đúng quy định của pháp luật, anh T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 448, 449 cùng ngày 20/01/2020, việc giao nhận tiền đã thực hiện xong. Anh T1, thành viên trong H2 cho rằng đã chuyển nhượng thì phải có trách nhiệm giao đất. Mặt khác, theo đơn khởi kiện ban đầu của ông L và thông báo thụ lý vụ án ngày 07/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện C, ông L cũng chỉ yêu cầu anh T trả tiền chuyển nhượng đất là 430.000.000 đồng. Như vậy, có đủ cơ sở chứng minh: Ông L đã có sự thừa nhận hợp đồng là tự nguyện, hợp pháp, đúng quy định. Do bản thân ông không trực tiếp nhận tiền nên cho rằng anh T chưa trả đủ tiền. Khi biết anh T đã giao tiền đủ (anh T1 nhận 300.000.000 đồng, chị T6 nhận 80.000.000 đồng) ông L thay đổi yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu anh T trả tiền thành yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất là không có căn cứ, như phân tích trên. Căn cứ vào các Điều 129, 423, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự, Hội đồng xét xử sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của ông L, là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Xét yêu cầu vô hiệu 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/01/2020: Giữa anh T, chị T4 với ông T3; Giữa anh T, chị T4 với ông Q. Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.2.1] Căn cứ Giấy thỏa thuận đặt cọc (V/v chuyển nhượng QSD đất) ngày 18/12/2019, anh T thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T3 thửa 448/142, diện tích 916m^2, đất ở; thửa 449/158, diện tích 1.899m^2 đất lúa, giá 690.000.000 đồng. Ngày 18/12//2019, anh T nhận 280.000.000 đồng tiền cọc do ông T3 giao. Lúc này, anh T đã ký hợp đồng chuyển nhượng với Hộ ông L, nhưng chưa nhận giấy chứng nhận QSD đất.

[2.2.2] Cùng ngày 22/01/2020, anh T, chị T4 làm Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thửa 448, tờ bản đồ 16, diện tích 916m^2, đất ở tại nông thôn (giấy chứng nhận QSD đất cấp cho anh T ngày 20/01/2020) cho ông T3, ghi giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng; Và làm Hợp đồng chuyển nhượng QSD thửa 449 tờ bản đồ 16 diện tích 1.899m^2, đất chuyên trồng lúa nước (giấy chứng

nhận QSD đất cấp cho anh T ngày 20/01/2020) cho anh Q, ghi giá là 100.000.000 đồng. Cả 02 Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1 (thành phố S).

[2.2.3] Ngày 22/01/2020, ông T3 được cấp giấy chứng nhận QSD đất thửa 448, tờ bản đồ 16, diện tích 916m^2, đất ở tại nông thôn; anh Q được cấp giấy chứng nhận QSD đất thửa 449, tờ bản đồ 16, diện tích 1.899m^2, đất chuyên trồng lúa nước. Cùng ngày, ông T3 giao đủ cho anh T, chị T4 số tiền 410.000.000 đồng. Như vậy, số tiền chuyển nhượng 02 thửa đất là 690.000.000 đồng. (Anh T, anh Q trình bày số tiền chuyển nhượng 02 thửa đất tổng cộng 700.000.000 đồng là chưa chính xác).

[2.2.4] Do đó, 02 hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 22/01/2020 giữa anh T, chị T4 với ông T3; giữa anh T, chị T4 với anh Q, về hình thức được công chứng đúng quy định, về nội dung: Anh T, chị T4 làm hợp đồng chuyển nhượng khi đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất, hiện ông T3 (và anh Q) đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất cho anh T, chị T4 xong. Tuy nhiên, do Hộ ông L chưa giao đất cho anh T, nên anh T chưa giao đất cho ông T3, anh Q. Do đó, việc ông L yêu cầu vô hiệu 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là không có căn cứ. Hội đồng xét xử sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của ông L, là có căn cứ.

[2.3] Xét yêu cầu độc lập của của ông Nguyễn Hoan T3 và anh Phạm Phú Q: Ông T3 yêu cầu: Được quyền sử dụng thửa đất số 448, tờ bản đồ số 16, diện tích đo đạc thực tế là 883m^2, yêu cầu hộ ông L, anh T, chị T4 liên đới giao thửa đất số 448, tờ bản đồ số 16, diện tích 883m^2 cho ông T3 quản lý sử dụng. Đối với hàng rào lưới B40 trên thửa đất, ông Thông đồng ý trả trị cho ông L là 1.759.884 đồng (theo biên bản định giá ngày 06/4/2021). Anh Q yêu cầu: Được quyền sử dụng thửa đất 449, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.899m^2; yêu cầu anh T, chị T4, Hộ ông L, ông T2 phải giao thửa đất số 449, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.899m^2 cho anh Q quản lý, sử dụng. Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.3.1] Căn cứ tài liệu, chứng cứ và nhận định từ tiểu mục [2.2.1] đến tiểu mục [2.2.4] như trên, ông T3, anh Q nhận chuyển nhượng thửa đất số 448, 449 từ anh T đúng quy định của pháp luật, hai bên đã giao nhận tiền xong. Anh T, chị T4 thống nhất yêu cầu của ông T3, đồng ý cùng Hộ ông L giao thửa đất, cây trồng trên đất cho ông T3 quản lý, sử dụng. Căn cứ vào Điều 26, 168 Luật Đất đai, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông T3.

[2.3.2] Đối với tài sản trên đất thửa số 448 bao gồm cây trồng (mít) và hàng rào lưới B40 (giá trị cây trồng (mít) là 38.745.000 đồng, hàng rào lưới B40 là 1.759.884 đồng (theo biên bản định giá ngày 06/4/2021). Hộ ông L thừa nhận khi chuyển nhượng cho anh T là chuyển nhượng luôn cây trồng trên đất, riêng hàng rào không chuyển nhượng (thể hiện tại Điều 7 của Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 12/12/2019 giữa Hộ ông L và anh T). Khi anh T, chị T4 chuyển nhượng thửa 448 cho ông T3 cũng đã chuyển nhượng luôn cây trồng trên đất. Do đó, ông T3 được quyền sử dụng các cây trồng này mà không cần phải trả giá trị là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.3.3] Đối với hàng rào lưới B40 là của ông L, các bên chưa thỏa thuận chuyển nhượng tài sản này. Ông L trình bày, trường hợp yêu cầu của ông không được chấp nhận, ông L đồng ý để cho ông T3 sử dụng và trả giá trị cho ông L, anh T3 đồng ý nhận hàng rào sử dụng và trả giá trị cho ông L là 1.759.884 đồng, nên ghi nhận sự thỏa thuận này của đương sự.

[2.3.4] Đối với yêu cầu của anh Q là có căn cứ như nhận định từ tiểu mục [2.2.1] đến tiểu mục [2.2.4] như trên. Anh T, chị T4 thống nhất yêu cầu của anh Q, đồng ý cùng H2 ông L và ông T2 giao thửa đất 449, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.899m^2 đất cho anh Q quản lý, sử dụng. Căn cứ vào Điều 26, 168 Luật Đất đai, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của anh Q.

[2.4] Về hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa Hộ ông L và ông T2: Trong quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Văn T2 có đơn yêu cầu Hộ ông L trả 02 cây vàng 24kr (tương đương diện tích đất lúa 1.899m^2, thửa 449, hiện anh Q đang đứng tên). Ông T2 không thuộc trường hợp được miễn tiền tạm ứng án phí, Tòa án đã tống đạt thông báo nộp tiền tạm ứng án phí ngày 08/8/2022 cho ông T2, ông T2 nhận nhưng không nộp tiền tạm ứng án phí. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T2 xác định không yêu cầu Tòa án giải quyết số vàng ông đã giao cho H2 ông L để cố đất, do đó Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết. Trường hợp ông T2 có tranh chấp với ông L về số vàng cố đất, sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T2 trình bày: Nếu yêu cầu của ông L không được chấp nhận, ông T2 đồng ý giao thửa 449 cho anh Q. Do đó, buộc ông T2 có trách nhiệm cùng Hộ ông L giao thửa đất 449 cho anh Q quản lý, sử dụng là phù hợp quy định của pháp luật.

[2.5] Hộ ông L và anh T không tranh chấp, không yêu cầu giải quyết đối với số tiền thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất, không ai tranh chấp với anh T1, chị T6 số tiền anh T đã giao nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét. Trường hợp, nếu các bên có tranh chấp, sẽ giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác.

[2.6] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Bản án sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 30/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện C là phù hợp, có căn cứ. Ông L kháng cáo nhưng không đưa ra tài liệu chứng cứ gì mới chứng minh việc kháng cáo là có cơ sở. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông L.

[2.7] Về án phí trong bản án sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 30/3/2023, Tòa án cấp sơ thẩm tính án phí theo giá ngạch, buộc các đương sự chịu là chưa chưa đúng theo quy định tại Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Uỷ 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.

[2.7.1] Điều 27. Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm trong một số loại việc cụ thể:

"1....

2. ....

3. Đối với tranh chấp về hợp đồng mua bán tài sản, **chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu** thì nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm được xác định như sau:

a) Trường hợp một bên yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và một bên yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu **và đều không có yêu cầu gì khác**; nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì bên yêu cầu công nhận hợp đồng phải chịu án phí như đối với trường hợp vụ án dân sự không có giá ngạch; nếu Tòa án tuyên bố công nhận hợp đồng thì bên yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu phải chịu án phí như đối với trường hợp vụ án dân sự không có giá ngạch;

b) Trường hợp một bên yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và một bên yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì ngoài việc chịu án phí không có giá ngạch được quy định tại điểm a khoản 3 Điều này, người phải thực hiện nghĩa vụ về tài sản hoặc bồi thường thiệt hại phải chịu án phí như trường hợp vụ án dân sự **có giá ngạch đối với giá trị tài sản phải thực hiện nghĩa vụ.”**

[2.7.2] Trong vụ án này, Hội đồng xét xử sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng, vô hiệu hợp đồng của Hộ ông L, chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng và giao đất của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; ông T3 đồng ý trả tiền, giá trị hàng rào cho ông L. Do đó, Hộ ông L, anh T, chị T4 chịu án phí không có giá ngạch, riêng ông T3 chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho ông L là phù hợp quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ông L, bà S là người cao tuổi, nên căn cứ Điều 2 Luật Người cao tuổi; Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm cho ông L, bà S.

[2.7.3] Như vậy, tuy phần án phí trong bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị, nhưng Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần sửa lại cho đúng quy định của pháp luật. Do đó, tuy không chấp nhận kháng cáo của ông L, nhưng phải sửa án sơ thẩm về án phí, và điều chỉnh cách tuyên án cho khoa học hơn.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm cho ông L.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp có một phần là phù hợp, có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Đối với đề nghị sửa án sơ thẩm, buộc anh T trả thêm 20.000.000 đồng và lãi chậm trả là chưa phù hợp, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[5] Trình bày của ông H, đại diện nguyên đơn ông L là không có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[6] Đối với trình bày của ông T2 tại phiên tòa: Yêu cầu ông L trả vàng cố đất, ông T2 trả đất cho ông L. Tuy nhiên, quan hệ tranh chấp này không được

Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết. Ông T2 không có kháng cáo bản án, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở để xem xét yêu cầu của ông T2.

[7] Đối với số tiền anh T giao cho anh T1 300.000.000 đồng, giao cho chị T6 80.000.000 đồng không ai tranh chấp, yêu cầu. Nếu có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 148; Khoản 2 Điều 296; Khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 2 Luật Người cao tuổi; Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Phạm Văn L.

- Sửa bản án sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 30/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện C về án phí.

Căn cứ vào các Điều: 26, 35, 39, 147, 157, 158, 165, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều: 3, 26, 100, 166, 167, 168, 203 của Luật Đất đai;

Căn cứ vào các Điều: 129, 309, 423, 408, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào Điều 12, Điều 26, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Uỷ 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. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn L về việc yêu cầu hủy hợp đồng và vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2019 giữa Hộ ông Phạm Văn L và anh Trương Thanh T đối với thửa đất số 448, tờ bản đồ số 16, diện tích 916m^2 (đo đạc thực tế 883m^2) đất ở tại nông thôn và thửa đất số 449, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.899m^2 (đo đạc thực tế 1.899m^2) đất chuyên trồng lúa nước; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/01/2020 giữa anh Trương Thanh T, chị Ngô Hoàng Bảo T4 và ông Nguyễn Hoan T3 đối với thửa đất số 448, tờ bản đồ số 16, diện tích 916m^2 (đo đạc thực tế 883m^2) đất ở tại nông thôn; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/01/2020 giữa anh Trương Thanh T, chị Ngô Hoàng Bảo T4 và anh Phạm Phú Q đối với thửa đất số 449, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.899m^2 (đo đạc thực tế 1.899m^2) đất chuyên trồng lúa nước, đều có hiệu lực pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hoan T3, anh Phạm Phú Q về việc yêu cầu Hộ ông Phạm Văn L, ông Nguyễn Văn T2, anh Trương Thanh T, chị Ngô Hoàng Bảo T4 liên đới giao 02 thửa đất số 448, 449 cho ông T3 và anh Q quản lý, sử dụng.

2.1. Buộc Hộ ông L gồm: Ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị S, anh Phạm Văn N, anh Phạm Văn T1, anh Phạm Văn C, chị Phạm Thị Mỹ D, và ông Nguyễn Văn T2, anh Trương Thanh T, chị Ngô Hoàng Bảo T4 liên đới giao thửa đất số 449, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.899m^2 thể hiện qua các mốc 4, 5, 6, 7, 8, 4 theo Sơ đồ đo đạc ngày 06/4/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, cho anh Phạm Phú Q quản lý, sử dụng.

2.2. Buộc Hộ ông L gồm: Ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị S, anh Phạm Văn N, anh Phạm Văn T1, anh Phạm Văn C, chị Phạm Thị Mỹ D, và Trương Thanh T, chị Ngô Hoàng Bảo T4 liên đới giao thửa đất số 448, tờ bản đồ số 16, diện tích đo thực tế 883m^2 thể hiện qua các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 06/4/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, và cây trồng (mít), hàng rào lưới B40 trên thửa đất (theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện C) cho ông Nguyễn Hoan T3 quản lý, sử dụng.

(Hiện nay, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà S là ông L, anh N, anh T1, anh C, chị D).

2.3. Ông Nguyễn Hoan T3 được quyền quản lý sử dụng cây trồng (mít) trên đất và hàng rào lưới B40 trên thửa đất số 448.

2.4. Ông Nguyễn Hoan T3 trả cho ông Phạm Văn L số tiền giá trị hàng rào lưới B40 trên thửa đất số 448 là 1.759.884 đồng *(Một triệu bảy trăm năm mươi chín nghìn tám trăm tám mươi bốn đồng).*

2.5. Ông Nguyễn Hoan T3 có quyền, nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại diện tích đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 448, tờ bản đồ 16, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho ông Nguyễn Hoan T3 ngày 21/12/2020, số vào sổ cấp GCN: CS03808, số bìa CU 896297, theo quy định của pháp luật.

(*Kèm theo Bản án là Sơ đồ đo đạc ngày 06/4/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện C.*)

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị S *(hiện có người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà S là ông L, anh N, anh T1, anh C, chị D)* được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông L được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.600.000 đồng, theo biên lai thu số 0011812, ngày 07/01/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

3.2. Anh Trương Thanh T, chị Ngô Hoàng Bảo T4 liên đới chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3.3. Anh Phạm Văn T1, Phạm Văn C, Phạm Văn N, Phạm Thị Mỹ D liên đới chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3.4. Anh Phạm Phú Q được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.747.500 đồng, theo biên lai thu số 0015472, ngày 30/01/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

3.5. Ông Nguyễn Hoan T3 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí ông T3 đã nộp là 11.160.000 đồng theo biên lai thu số 0015473 ngày 30/01/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, sau khi khấu trừ án phí, ông T3 được nhận lại 10.860.000 đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn nộp tạm ứng án phí và án phí dân sự phúc thẩm cho ông L.

5. Về chi phí tố tụng khác: Ông Phạm Văn L phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 5.937.000 đồng (trong đó 5.437.000 đồng chi phí hợp đồng đo đạc; 500.000 đồng chi phí định giá tài sản). Ông L đã nộp tạm ứng 5.937.000 đồng và đã chi xong.

6. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) mà người phải thi hành án chưa thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

7. Trường hợp bản án 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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

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

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Viện Kiểm sát nhân dân Tỉnh;
- Tòa án ND huyện C;
- Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C;
- Phòng KTNV-TAND Tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án; VT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Kiều Kim Xuân