

Bản án số: **349/2025/DS-PT**
Ngày: 08-8-2025
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 TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Kiều Vân.

Các Thẩm phán: Ông Trần Thanh Phong
Bà Nguyễn Thị Lệ Trang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thuỷ Tiên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Thu Sương - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 144/2025/TLPT-DS ngày 09/4/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2024/DS-ST ngày 13/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Đồng Nai) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 232/2025/QĐ-PT ngày 11/6/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 589/2025/QĐ-PT ngày 09/7/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị T, sinh năm 1969.

Địa chỉ: K, phường T, thành phố V, tỉnh Nghệ An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Huy H, sinh năm 1998.

Địa chỉ: Lầu A, số A N, khu đô thị V, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh).

(Văn bản ủy quyền ngày 10/10/2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn

Thành T1, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Lầu A, số A N, khu đô thị V, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1959 và ông Vũ Văn T3, sinh năm 1965.

Nơi cư trú: Ấp A, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai).

Địa chỉ liên hệ: Số A, L, T, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ủy ban nhân dân xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai (nay là Ủy ban nhân dân xã X, tỉnh Đồng Nai).

Địa chỉ: Ấp C, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai).

3.2. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1962.

3.3. Bà Nguyễn Thị Kiều X, sinh năm 1964.

3.4. Anh Nguyễn Minh H2, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: Tổ C, ấp C, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai).

3.5. Bà Nguyễn Thị Cẩm H3, sinh năm 1994.

Địa chỉ: Tổ C, ấp C, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai).

3.6. Bà Trần Thị Kim P, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Tổ C, ấp C, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai).

3.7. Ông Nguyễn Đức H4, sinh năm 1964.

3.8. Bà Phu A M, sinh năm 1959.

Cùng địa chỉ: Tổ C, ấp C, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai).

3.9. Ông Nguyễn Văn C: sinh năm: 1959.

Địa chỉ: ấp E, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai (nay là xã A, tỉnh Đồng Nai).

3.10. Ông Lâm Nhục S, sinh năm: 1990.

3.11. Bà Nguyễn Thị Ngọc H5, sinh năm: 1991.

Địa chỉ: 9 khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.12. Ông Bùi Văn T4, sinh năm: 1962.

Địa chỉ: A, tổ B, ấp B, phường A, thành phố B, Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai).

3.13. Ngân hàng TMCP S1.

Trụ sở: 266 - B N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường X, Thành phố Hồ Chí Minh).

Địa chỉ liên hệ: Ngân hàng TMCP S1- chi nhánh Đ.

Địa chỉ: B, đường C, KP3, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai).

3.14. Phòng C2- tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Số A đường C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai).

3.15. Ông Nguyễn Gia K, sinh năm: 1979.

Nơi cư trú: 2 V, phường M, quận N, thành phố Hải Phòng (nay là phường G, thành phố Hải Phòng).

3.16. Ông Phạm Văn H6, sinh năm: 1957 (chết ngày 24/12/2007).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm: 1959.

Nơi cư trú: Ấp A, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai).

Địa chỉ: A N, phường C, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh).

Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Tổ C, ấp C, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 23/11/2011, bà T2 có sang nhượng cho bà T phần đất có diện tích 1.650m², thửa đất số 975, tờ bản đồ số 09, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai) giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng, các bên có

lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2011, chứng thực tại Phòng C2 - tỉnh Đồng Nai. Bà T đã giao đủ cho bà T2 số tiền 300.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng, phần diện tích đất trên của bà T2 đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 587970, ngày cấp 23/02/2009, đứng tên bà Nguyễn Thị T2, ông Vũ Văn T3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên bà T2 đã giao cho bà T để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thửa đất số 975, tờ bản đồ số 09, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai hiện nay tách thành 02 thửa là thửa 23 và thửa 24 tờ bản đồ số 15. Khi chuyển nhượng trên thửa đất số 23 có 01 căn kiên cố của bà Phu A M, còn trên thửa đất 24 không có công trình, nhà ở, căn nhà tạm trên đất mà bà Trần Thị Kim P tự ý xây và căn nhà tình thương của ông Nguyễn Văn H1 được xây dựng sau khi bà T nhận chuyển nhượng đất từ bà T2. Đối với thửa đất 23, bà T và bà M1 đã thỏa thuận với nhau nên bà T không yêu cầu giải quyết tranh chấp đối với thửa đất này. Đối với giấy vay tiền bản phô tô mà người đại diện theo ủy quyền trước đây của bà T giao nộp cho Tòa án thì bà T không biết, chữ ký và chữ viết trong giấy vay không phải của bà T. Giữa bà T, bà T2, ông T3 không có giao dịch vay mượn tiền nên không có ai chứng kiến như lời trình của bị đơn. Giữa nguyên đơn và bị đơn chỉ thực hiện một giao dịch duy nhất là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất đang tranh chấp. Hình thức và nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà T2 được thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

Bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2011 giữa bà Hoàng Thị T và bà Nguyễn Thị T2, ông Vũ Văn T3, được Phòng C2 công chứng số: 4257, quyển số 11/TP/CC-SCC/HĐGD, đối với một phần 975, tờ bản đồ số 09, (theo bản đồ địa chính năm 2009 là thửa 24 tờ bản đồ 15) xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai); Buộc bà Nguyễn Thị T2 và ông Vũ Văn T3 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2011 đối với diện tích đất 1.278,2m² thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ 15, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai), theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 164/2023, ngày 10/01/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ, Chi nhánh C3 được giới hạn bởi các điểm (7, A, B, 10, C, D, E, 12, H, G, 3, 4, 5, 6, 7). Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, bà T không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn trình bày:

Phần đất diện tích 1.650m², thửa đất số 975, tờ bản đồ số 09 xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai). hiện vợ chồng ông bà đang quản

lý, sử dụng.

Vào khoảng năm 2000, ông bà có cho vợ chồng ông Phạm Văn H6 (ông H6 là anh ruột của bà T2, đã chết tháng 12 năm 2017) và bà Trần Thị Kim P một phần đất diện tích khoảng 80m² để làm nhà tạm. Khi cho đất không có làm giấy tờ gì, chỉ thỏa thuận bằng miệng. Sau đó vợ chồng ông H6 có làm 01 căn nhà tạm, vách tole, nền đất, mái lợp tole trên đất để sinh sống. Đến năm 2017, ông H6 chết, bà P là người trực tiếp sử dụng phần đất trên. Khoảng đầu năm 2017, vợ chồng bà T2 đã cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Kiều X diện tích đất 100m², khi cho ông bà có làm giấy viết tay, sau đó Ủy ban nhân dân xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai (nay là Ủy ban nhân dân xã X, tỉnh Đồng Nai) có xây dựng cho ông H1, bà X 01 căn nhà tình thương trên đất.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2011, giữa vợ chồng bà T2 và bà T về việc chuyển nhượng thửa đất số 975, tờ bản đồ số 09, diện tích 1.650m² là do bà T nói với bà T2 ký vào hợp đồng này để bà T vay tiền giùm cho bà T2. Do trước đó, bà H7 có vay của bà T số tiền 100.000.000 đồng, bà H7 không có khả năng thanh toán cho bà T nên bà H7 nhờ bà T2 cho bà H7 mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thửa đất số 975, tờ bản đồ số 09, diện tích 1.650m²) để cầm cố cho ông K (ở Hải Phòng, không rõ địa chỉ), là người quen biết với bà T để vay số tiền 150.000.000 đồng. Do lúc này Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà đã mang cầm cho người khác nên phải cần thêm số tiền 50.000.000 đồng của ông K để trả cho người nhận cầm sổ (bà không nhớ tên, cư trú ở đâu) để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về cầm cho ông K vay số tiền 150.000.000 đồng, thời hạn 06 tháng. Ông K đã giao bà H7 100.000.000 đồng để bà H7 trả cho bà T (không làm giấy tờ gì). Như vậy, số tiền 150.000.000 đồng, bà sẽ có trách nhiệm trả cho ông K, do hết thời hạn 06 tháng bà H7 không đưa cho bà 100.000.000 đồng để trả cho ông K nên ông K có yêu cầu bà chuyển nhượng phần diện tích đất trên cho ông K giá tiền 300.000.000 đồng, nhưng bà không đồng ý. Lúc này bà điện thoại cho bà T nói lại sự việc trên cho bà T biết, bà T có nói bà giữ phần đất lại không chuyển nhượng cho ông K để bà T từ Nghệ An vào sẽ tính. Sau đó, khoảng năm 2011 bà T vào gặp bà để trao đổi vấn đề này, bà T nói bà sẽ thanh toán cho ông K số tiền 150.000.000 đồng tiền gốc và 50.000.000 đồng tiền lãi, rồi các bên làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp vay nợ Ngân hàng để lấy số tiền 200.000.000 đồng để trả cho bà T, nên bà đã đồng ý và cả hai có đến Phòng Công chứng số 1 - tỉnh Đồng Nai lập hợp đồng vào ngày 23/11/2011. Số tiền 300.000.000 đồng ghi trong hợp đồng bao gồm: Khoản tiền 150.000.000 đồng của ông K đưa và tiền lãi khoảng 50.000.000 đồng, còn lại 100.000.000 đồng bà T không có đưa cho bà. Trước

khi ký, bà T có đọc lại cho bà nghe nội dung của hợp đồng và bà đồng ý ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2011, bà xác định chữ ký ghi rõ họ và tên trong hợp đồng là đúng chữ ký họ tên của bà và bà T. Trước khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2011, bà T không có đến phần đất trên để xem vị trí đất như thế nào. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2011, bà không giao đất cho bà T vì không có việc bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T. Chứng cứ, các giấy tờ liên quan đến số tiền nợ bà T số tiền 200.000.000 đồng bà không có giữ, vì giữa bà và bà T cả ông K không có làm giấy tờ vay nợ với nhau, chỉ thỏa thuận bằng miệng với nhau. Bà không biết được họ và tên, địa chỉ cụ thể hiện nay của bà H7, ông K nên không thể cung cấp cho Tòa án được kể cả chứng cứ cho việc vay nợ bà T bà cũng không có để cung cấp cho Tòa án.

Vào khoảng năm nào bà không nhớ, bà có chuyển nhượng cho ông H4, bà M một phần của thửa đất số 975, tờ bản đồ số 09, diện tích bao nhiêu m² bà không nhớ, vì ông H1 là người đứng ra chuyển nhượng đất cho ông H4, bà M, bà có làm giấy chuyển nhượng đất (giấy viết tay) không có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã X cho ông H4, bà M, giá chuyển nhượng bao nhiêu bà cũng không nhớ, vì lúc chuyển nhượng ông H1 là người chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông H4, ông H4 giao tiền cho ông H1. Phần đất trên chuyển nhượng cho ông H4, bà M trước khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T, hiện trên đất vợ chồng ông H4 đã cất 01 căn nhà cấp 4 để ở và sử dụng cho đến nay, bà không có ý kiến tranh chấp và cũng không có ý kiến thắc mắc gì. Đến nay, giữa bà và vợ chồng ông H4 cũng chưa lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định.

Do hợp đồng chuyển nhượng mà bà và bà T ký với nhau để làm thủ tục tục cho bà vay tiền, không phải bà chuyển nhượng đất cho bà T nên bà yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà với bà Hoàng Thị T, được Phòng C2 công chứng số: 4257, quyển số 11/TP/CC-SCC/HĐGD, đối với một phần 975, tờ bản đồ số 09, (theo BĐĐC năm 2009 là thửa 24 tờ bản đồ 15) xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai vô hiệu do giả tạo. Bà đồng ý thanh toán cho bà Hoàng Thị T số tiền vay 150.000.000 đồng và 100.000.000 đồng tiền lãi, yêu cầu bà T trả lại cho bà bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bố mẹ của bà là ông Phạm Văn H8, sinh năm 1923 và bà Nguyễn Thị C1, sinh năm 1929, bố mẹ của bà đã chết từ lâu, bà không nhớ năm sinh. Bố mẹ bà có tất cả 04 người con, gồm: Bà Nguyễn Thị H9, đã chết từ lâu, năm sinh và năm chết bà không biết; người thứ 2 là ông Phạm Văn H6, chết năm 2017;

người thứ 3 là bà – Nguyễn Thị T2; người thứ 4 là ông Nguyễn Mạnh T5, đã chết từ lâu, năm sinh và năm chết bà không biết. Trong gia đình chỉ có ông Phạm Văn H6 là theo họ bố, còn lại đều theo họ mẹ. Ông Phạm Văn H6 chung sống với bà Trần Thị Kim P không đăng ký kết hôn, ông H6 không có con cái.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kiều X trình bày:

Chồng bà ông Nguyễn Văn H1 là em ruột của bà Nguyễn Thị T2, bà là em dâu của bà T2. Bà và ông H1 chung sống với nhau vào năm 1989, đến năm 2003 mới đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân xã X, huyện C. Đến năm 2003, bà T2 có cho vợ chồng bà một phần diện tích đất 100m² để vợ chồng bà cất nhà ở. Khi cho đất, bà T2 có làm giấy tay và có xác nhận của chính quyền địa phương, nhưng do không có tiền xây nhà nên vợ chồng bà vẫn ở nhờ nhà bà T2. Đến tháng 4 năm 2017, Ủy ban nhân dân xã X cấp nhà tình thương cho vợ chồng bà, nhà này được xây dựng trên phần đất bà T2 cho vợ chồng bà, căn nhà diện tích 50,4m² (rộng 4,2m, dài 12m) tường xây, tô mặt trước, bên trong, mái lợp tôn, nền xi măng, cửa sắt, giá trị 50.000.000 đồng. Đối với diện tích đất của vợ chồng bà T2 đã chuyển nhượng cho bà T thời gian nào vợ chồng bà hoàn toàn không biết. Vì vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà T2 và bà T bà không có ý kiến tranh chấp gì. Đối với phần đất diện tích 100m² bà T2 đã cho vợ chồng bà, đã xây dựng nhà tình thương từ tháng 3/2017, vợ chồng bà sống ổn định cho đến nay. Bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim P trình bày:

Bà là vợ của ông Phạm Văn H6 (đã chết vào ngày 24/12/2017). Bà Nguyễn Thị T2 là em chồng (em ruột ông H6) của bà. Bà và ông H6 chung sống với nhau từ năm 2004, không có đăng ký kết hôn, vợ chồng chung sống tại tổ C, ấp C, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai. Năm 2008, bà Nguyễn Thị T2 có cho vợ chồng bà phần đất cất nhà ở, phần đất diện tích khoảng 37m². Sau đó, vợ chồng bà có cất 01 căn nhà vách tôn, nền đất, mái lợp tôn trên diện tích đất 37m² để sinh sống, vợ chồng không có con chung. Việc bà T2 cho đất chỉ thỏa thuận bằng miệng, không có lập văn bản. Sau khi ông H6 chết, bà không còn trực tiếp ở tại căn nhà nêu trên, do bà phải đi làm thuê và sinh sống tại địa chỉ khác cũng gần phần đất trên, thỉnh thoảng bà có về thắp hương, làm đám giỗ cho ông H6. Phần diện tích bà T2 cho vợ chồng bà, bà biết là của bà T2 đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T2. Việc bà T2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T bà hoàn toàn không biết, nay phát sinh tranh chấp giữa bà T với bà T2 bà có ý kiến yêu cầu như sau:

Phần diện tích đất của bà được bà T2 cho, bà đồng ý giao cho bà T đất và nhà trên đất, bà T phải thanh toán lại cho tôi giá trị nhà, đất số tiền là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng). Bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức H4, bà Phu A M trình bày:

Vào năm 2008, ông bà có mua lại một phần đất thuộc thửa 975, tờ bản đồ số 09, tại xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai của bà Nguyễn Thị T2 với diện tích đất 400m², số tiền chuyển nhượng là 16.000.000 đồng, ông bà đã giao tiền và nhận đất sử dụng, vì quen biết nên các bên không làm giấy tờ chuyển nhượng. Bà T không tranh chấp phần đất mà ông bà đã nhận chuyển nhượng từ bà T2 nên ông bà không có ý kiến, ông bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C trình bày:

Vào năm 2018, ông có nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 23.852,40m² thuộc thửa 25, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai), từ ông Lê Nguyên V. Ông nhận chuyển nhượng và làm thủ tục sang tên một mình, không liên quan đến người khác, đây là tài sản riêng của ông. Khi ông mua ranh giới giữa đất của ông và phần đất đang tranh chấp thửa đất số 23, 24 tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai là ranh giới hàng rào B40, từ trước đến nay phần đất của ông với chủ sử dụng của thửa đất số 23, 24 tờ bản đồ số 15 không có tranh chấp với nhau về ranh đất cũng như diện tích sử dụng, ranh giới các bên sử dụng ổn định từ lâu, không ai lấn ranh của ai. Trên bản vẽ thể hiện sự chồng lấn ranh là do sai sót số liệu và sai qua các lần đo vẽ của các cơ quan nhà nước, chứ thực tế thì diện tích các bên sử dụng không thay đổi từ trước đến nay. Ông đề nghị căn cứ vào diện tích đất thực tế mà các bên sử dụng để giải quyết tranh chấp, đồng thời đề nghị được vắng mặt tại các buổi làm việc, hòa giải, xét xử của Tòa án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Nhục S trình bày:

Ông và vợ ông là chủ quản lý, sử dụng của thửa đất số 22, tờ bản đồ số 15, tại xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai). Ranh giới giữa thửa đất của ông với thửa đất số 24, tờ bản đồ 15, tại X, huyện C, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng nai) ổn định từ khi ông nhận chuyển nhượng cho đến nay. Tuy nhiên, vào năm 2022 thì ông có dời ranh giới phía trước đất để mở rộng đường đi cho Nguyễn Thị Kim X1, việc mở đường này ông với bà X1 tự thỏa thuận. Còn lý do vì sao ranh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với ranh hiện trạng phía sau đất có chênh lệch thì ông không biết. Tuy nhiên, hiện nay nguyên đơn không tranh chấp về việc chênh lệch này nên ông có ý

kiến như sau, việc tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn không liên quan đến ông, nên ông không có yêu cầu độc lập trong vụ án và đề nghị giải quyết vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn T4 trình bày:

Ông là chủ quản lý, sử dụng của thửa đất số 342, tờ 15 xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai. Ranh đất của ông liền kề với thửa 22, 23, 24, tờ bản đồ số 15, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai. Ranh giới giữa đất của ông với các thửa đất trên ổn định, có hàng ranh rõ ràng không tranh chấp. Ông có ý kiến tranh chấp trong vụ án này và đề nghị giải quyết vắng mặt.

- Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S1 là ông Phan Nguyễn Đăng K1 trình bày: Đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật, Ngân hàng không có ý kiến và đề nghị giải quyết vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C4 trình bày:

Vào ngày 23/11/2011, bà Nguyễn Thị T2, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Vũ Văn T3 có yêu cầu Phòng C2, chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 975, tờ 09, tại xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai. Tại thời điểm công chứng, Công chứng viên đã kiểm tra đầy đủ giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng do các bên giao kết đã xuất trình và tiến hành soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng. Công chứng viên ghi nhận sự thỏa thuận của hai bên là bà Nguyễn Thị T2 và ông Vũ Văn T3, đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng tài sản trên cho bà Hoàng Thị T. Công chứng viên đã giải thích cho các bên giao kết hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp, ý nghĩa và hiệu quả pháp lý của việc công chứng. Các bên cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng. Các bên đã đọc lại và đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và đã ký tên, lăn tay vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên. Xét thấy, các bên giao kết có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Phòng C2 đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Gia K trình bày:

Thông qua người giới thiệu nên bà Nguyễn Thị Tuyết T6 gặp ông để vay tiền, thời điểm vay và số tiền cụ thể do thời gian đã lâu nên ông không nhớ. Theo hợp đồng vay tiền và thế chấp quyền sử dụng đất được Phòng C2 - tỉnh Đồng Nai công chứng số 274, quyển số 1, ngày 22/01/2011 là đúng sự thật, khi

vay bà T2 có thể chấp cho ông quyền sử dụng đất tại xã X, theo như hợp đồng vay tiền là thừa 975, tờ bản đồ 09. Khoảng vài tháng sau bà T2 thanh toán tiền vay cho ông đầy đủ nên ông với bà T2 có làm hợp đồng thanh lý hợp đồng vay và thế chấp theo như hợp đồng công chứng số 1634, quyền số 5, ngày 04/5/2021 là đúng. Sau khi thanh lý hợp đồng ông đã trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T2. Ông không biết bà Hoàng Thị T là ai, việc vay mượn, chuyển nhượng giữa bà T, bà T2 ông không biết, bà T2 thanh toán tiền cho ông thì ông trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T2 còn sau đó bà T2 giao dịch với ai thì ông không biết và không liên quan. Ông đề nghị giải quyết vắng mặt.

Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2024/DS-ST ngày 13/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Đồng Nai) tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị T đối với bà Nguyễn Thị T2 và ông Vũ Văn T3 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T2, ông Vũ Văn T3 và bà Hoàng Thị T được Văn phòng C5, công chứng số 4257, quyền số 11/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 23/11/2011 đối với diện tích đất 1.278,2m² và buộc tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị T2 với nguyên đơn bà Hoàng Thị T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T2, ông Vũ Văn T3 và bà Hoàng Thị T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C5, công chứng số 4257, quyền số 11/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 23/11/2011 vô hiệu.

Bà Hoàng Thị T phải có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị T2, ông Vũ Văn T3 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 587970 được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 23/02/2009 cho bà Nguyễn Thị T2, ông Vũ Văn T3.

Ngoài ra bản án còn quyết định về nghĩa vụ thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Kháng cáo: Ngày 16/9/2024, nguyên đơn là bà Hoàng Thị T nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

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

- Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét.

- Về đường lối giải quyết: Nguyên đơn bà Hoàng Thị T có yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2011, giữa bà Hoàng Thị T với bà Nguyễn Thị T2, ông Vũ Văn T3, được Phòng C2 – tỉnh Đồng Nai, công chứng số 4257, quyển số 11/TP/CC-SCC/HĐGD, đối với một phần thửa đất số 975, tờ bản đồ số 09, (theo bản đồ địa chính năm 2009 là thửa 24 tờ bản đồ 15) xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai); Buộc bà Nguyễn Thị T2 và ông Vũ Văn T3 tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2011 đối với diện tích đất 1.278,2m² thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ 15, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai).

Bị đơn bà Nguyễn Thị T2, ông Vũ Văn T3 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà T2 xác nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là của mình nhưng bản chất không phải là chuyển nhượng đất mà là vay tiền của bà T, việc vay mượn các bên có lập giấy vay tiền tại Phòng C2 - tỉnh Đồng Nai.

Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền trước đây của bà T là ông Trần Văn L cung cấp cho Tòa án giấy vay tiền bản phô tô ghi ngày 17/11/2011, nội dung bà T2 vay bà T số tiền 200.000.000 đồng và ủy quyền quyền sử dụng thửa đất số 975, tờ bản đồ 09, tọa lạc tại xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai). Tuy giấy này là bản phô tô, nhưng do người đại diện theo ủy quyền của bà T giao nộp cho Tòa án nên xác định giấy này là có thật, phù hợp với diễn biến vụ án như: Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì không có việc bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có việc bàn giao tài sản, trên đất còn nhà ở, có nhiều người khác đang cư trú, xây nhà và sinh sống ổn định trên đất. Đến khi Tòa án thụ lý tranh chấp, nguyên đơn không biết vị trí đất, tình trạng đất. Ngoài ra, giá trị thực tế tài sản tại thời điểm chuyển nhượng đất không phù hợp, có chênh lệch lớn về giá. Theo Công ty Cổ phần T8 cung cấp thông tin giá đất tham khảo theo giá thị trường thì thửa đất số 975, tờ bản đồ 09, tọa lạc tại xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai) vào thời điểm năm 2011 có giá khoảng từ 66.500.000 đồng đến 83.000.000 đồng. Nhưng khi ký hợp đồng chuyển nhượng có bên lại ghi nhận số tiền chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, vượt xa giá trị quyền sử dụng đất thực tế vào năm 2011.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc ký hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên không phải để chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà là hợp đồng vay tài sản, ký chuyển nhượng chỉ làm tin cho nghĩa vụ thanh toán nợ. Nhận định trên của Tòa án là có cơ sở, phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Hoàng Thị T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2024/DS-ST ngày 13/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Đồng Nai).

Về án phí: Các đương sự phải nộp theo luật định.

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 kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Kháng cáo của nguyên đơn được thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật tranh chấp và tư cách đương sự Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ.

[3] Xét kháng cáo của đương sự:

Nguyên đơn Hoàng Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà Nguyễn Thị T2, ông Vũ Văn T3 đối với thửa đất số 975, tờ bản đồ số 09 (nay được tách ra làm 02 thửa là thửa 23 và thửa 24), tờ bản đồ số 15, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai) với diện tích 1.650m²; được Phòng C2 - tỉnh Đồng Nai chứng thực ngày 23/11/2011. Tuy nhiên, bị đơn không đồng ý mà cho rằng hợp đồng này vô hiệu do giả tạo và có yêu cầu phản tố. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn cho rằng không có giao dịch vay tiền với bị đơn.

Theo tài liệu, chứng cứ do Phòng C2 - tỉnh Đồng Nai cung cấp thể hiện: Ngày 04/5/2011 bà T, bà T2 có thực hiện việc ký hợp đồng vay tiền thế chấp đất với số tiền bà T2 vay bà T là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng); ngày 23/11/2011, hai bên đã thanh lý hợp đồng trên. Ngoài ra trong hồ sơ còn thể hiện, bà T có đại diện ủy quyền là ông Trần Văn L cung cấp cho Tòa án tài liệu là bản photo giấy vay tiền đề ngày 17/11/2011 thể hiện có việc bà T, bà T2 vay mượn nợ như lời trình bày của bà T2.

Như vậy, căn cứ vào các giấy tờ tài liệu liên quan đến hợp đồng vay tài sản đồng thời thế chấp đất đã cho thấy, giữa bà T và bà T2 thực tế có thỏa thuận

về việc vay tiền và thế chấp quyền sử dụng đất thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đồng thời, theo Văn bản số 327/TĐG-VB ngày 17/10/2023 của Công ty T8 về việc cung cấp đơn giá quyền sử dụng đất tại thời điểm năm 2011 cho thấy giá trị đất tại thời điểm chuyển nhượng thấp hơn nhiều so với giá chuyển nhượng tại thời điểm 2011. Cụ thể, theo giá thị trường thì thửa đất số 975, tờ bản đồ 09, tọa lạc tại xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai) vào thời điểm năm 2011 có đơn giá đất trồng cây lâu năm (CLN) dao động từ 30.000đồng/m² đến 40.000đồng/m²; giá đất ở tại nông thôn (ONT) có giá dao động từ 200.000đồng/m² đến 210.000đồng/m². Như vậy, giá trị thị trường của phần đất tranh chấp tại thời điểm 2011 dao động từ 66.500.000 đồng đến 83.000.000 đồng. Nhưng khi ký hợp đồng chuyển nhượng lại ghi nhận số tiền chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, vượt xa giá trị quyền sử dụng đất thực tế vào năm 2011.

Mặt khác, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất về thực tế các bên chưa bàn giao đất cho nhau, bà T chưa biết vị trí đất ở đâu, trên thửa đất có tài sản hay không. Bà T cho rằng trên thửa đất không có tài sản, không có căn nhà của ông H6, bà P nhưng trên thực tế căn nhà của ông H6, bà P được xây dựng trước thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng. Bởi lẽ, bà T cho ông H6, bà P một phần đất để cất nhà từ năm 2008, từ đó cho thấy bà T chưa từng đến để nhận bàn giao đất nên không biết tài sản ở trên đất có những gì. Và các bên cũng chưa thực hiện việc đăng ký đất tại cơ quan có thẩm quyền khi thực hiện chuyển quyền sử dụng đất điều này có thể hiểu việc chuyển quyền sử dụng đất chưa có hiệu lực theo quy định tại Điều 503 Bộ Luật dân sự.

Trình bày của nguyên đơn bà T cho rằng giữa bà và và T2 không có bất kỳ quan hệ vay mượn nào khác mà chỉ có 01 giao dịch là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất tranh chấp là không phù hợp với chứng cứ có tại hồ sơ và tình tiết khách quan của vụ án.

Từ những phân tích trên, có căn cứ xác định việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không phải để chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà là hợp đồng giả tạo để nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản là phù hợp với lời trình bày của bà T2, bản thân bà T2 cũng không nhận tiền của bà T từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc giao nhận tiền trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như nguyên đơn trình bày.

Như vậy, đã có đủ căn cứ để xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T2 và bà Hoàng Thị T ký kết ngày 23/11/2011 đối với thửa đất số 975, tờ bản đồ số 09, theo tài liệu mới là thửa 23, 24, tờ bản đồ số 15 tại X, huyện C, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai) là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu giao dịch khác (vay tiền) nên vô hiệu.

Bà Hoàng Thị T kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ khởi kiện của bà, bác yêu cầu phản tố của bị đơn. Tuy nhiên trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, bà T cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo là có căn cứ.

Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết nội dung tranh chấp phù hợp với quy định pháp luật, nguyên đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn Hoàng Thị T không được chấp nhận nên bà T phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với kết quả tranh tụng tại phiên tòa nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Hoàng Thị T, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 48/2024/DS-ST ngày 13/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 – Đồng Nai).

Áp dụng các Điều 117, 119, 122, 124, 131, 407, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 167 của Luật Đất đai 2013. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị T đối với bà Nguyễn Thị T2 và ông Vũ Văn T3 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T2, ông Vũ Văn T3 và bà Hoàng Thị T được Phòng C2 – tỉnh Đồng Nai công chứng số 4257, quyển số

11/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 23/11/2011 đối với diện tích đất 1.278,2m² (trong đó 100m² là đất ở tại nông thôn, 1.178,2m² đất trồng cây lâu năm) được giới hạn bởi các điểm mốc (G, 3, 4, 5, 6, 7, A, B, 10, C, D, E, 12, H, G) thuộc một phần thửa đất 24, tờ bản đồ 15, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai) theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 164/2023, ngày 10/01/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh C3 và buộc bà Nguyễn Thị T2, ông Vũ Văn T3 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị T2 đối với nguyên đơn bà Hoàng Thị T;

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T2, ông Vũ Văn T3 và bà Hoàng Thị T lập ngày 23/11/2011, được Văn phòng C5, công chứng số 4257, quyển số 11/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Bà Hoàng Thị T phải giao trả lại cho bà Nguyễn Thị T2, ông Vũ Văn T3 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 587970 được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 23/02/2009 cho bà Nguyễn Thị T2 và ông Vũ Văn T3.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị T7 phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản tranh chấp là 38.221.000 (ba mươi tám triệu hai trăm hai mươi một nghìn) đồng. Bà T7 đã nộp đủ.

Bà Nguyễn Thị T2 phải chịu chi phí xem xét giá trị đất tại thời điểm tranh chấp là 4.000.000 (bốn triệu) đồng. Bà T2 đã nộp đủ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Hoàng Thị T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí mà bà Hoàng Thị T đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004219 ngày 19/10/2017, của Chi cục thi hành dân sự huyện C, tỉnh Đồng Nai (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 5 – Đồng Nai). Bà Hoàng Thị T đã nộp đủ án phí.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hoàng Thị T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí phúc thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012442 ngày 26/9/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ (nay là Phòng Thi hành án Dân sự Khu vực 5 – Đồng Nai). Bà Hoàng Thị T đã nộp đủ án phí.

6. Trường hợp bản án, quyết định này 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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai (1);
- Tòa PT TANDTC tại TP. Hồ Chí Minh (1);
- TAND khu vực 5 – Đồng Nai (1);
- Phòng THADS khu vực 5 – Đồng Nai (1);
- Đương sự (15);
- Lưu HS, VP (5)

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

Đào Thị Kiều Vân

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trần Thanh Phong – Nguyễn Thị Lệ Trang

Đào Thị Kiều Vân

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- **Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ;**
- **Cục THA dân sự tỉnh Đồng Nai**
- **Chi cục THA dân sự huyện Cẩm Mỹ;**
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Đào Thị Kiều Vân