

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 88/2019/DS-PT

Ngày 23 - 5 - 2019

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 KIÊN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Đình Thi

Các Thẩm phán:

Ông Trần Bình Đào

Bà Đặng Thị Bích Vân

- Thư ký phiên tòa: Ông Lâm Nguyễn Thanh Huy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Lành - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 23 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 77/2019/TLPT-DS ngày 03 tháng 4 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2018/DS-ST ngày 11 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 110/2019/QĐ-PT ngày 03 tháng 5 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Danh T, sinh năm: 1963. Địa chỉ: Ấp HH, xã MH, huyện CT, tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Hữu Ph - Công tác viên Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

- Bị đơn: Bà Trần Thị M, sinh năm: 1970; anh Nguyễn Văn T, sinh năm: 1989; anh Nguyễn Văn B, sinh năm: 1992; chị Nguyễn Thị Ng, sinh năm: 1993. Cùng địa chỉ: Ấp HH, xã MH, huyện CT, tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của anh T, anh B, chị Ng: Bà Trần Thị M, sinh năm: 1970. Địa chỉ: Ấp HH, xã MH, huyện CT, tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Phạm Văn C - Văn phòng luật sư Phạm Văn C, đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

- Người làm chứng:

1. NLC1 (Vắng mặt).
2. NLC2 (Vắng mặt).
3. NLC3 (Vắng mặt).
4. NLC4 (Vắng mặt).
5. NLC5 (Vắng mặt).
6. NLC6 (Vắng mặt).
7. NLC7 (Vắng mặt).
8. NLC8 (Vắng mặt).
9. NLC9 (Vắng mặt).
10. NLC10 (Vắng mặt).
11. NLC11 (Vắng mặt).
12. NLC12 (Vắng mặt).
13. NLC13 (Vắng mặt).
14. NLC14 (Vắng mặt).
15. NLC15 (Vắng mặt).
16. NLC16 (Vắng mặt).
17. NLC17 (Vắng mặt).
18. NLC18 (Vắng mặt).
19. NLC19 (Vắng mặt).
20. NLC20 (Vắng mặt).
21. NLC21 (Vắng mặt).
22. NLC22 (Vắng mặt).
23. NLC23 (Vắng mặt).
24. NLC24 (Vắng mặt).
25. NLC25 (Vắng mặt).
26. NLC26 (Vắng mặt).
27. NLC27 (Vắng mặt).
28. NLC28 (Vắng mặt).

- Người kháng cáo: Bị đơn Trần Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Danh T trình bày:

Vào ngày 06/11/2010, bà Trần Thị M có kêu ông cổ diện tích đất hơn 04 công tầm lớn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 107848, thửa 883, tờ bản đồ 06, diện tích 6.274m² (đo đạc thực tế là 5.653,6m² theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 26/7/2016 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Kiên Giang). Do Ủy ban nhân dân huyện CT, tỉnh Kiên Giang cấp cho Hộ ông (bà) Trần Thị M, vị trí đất tại ấp MH (nay là HH), xã MH, huyện CT, tỉnh Kiên Giang, với giá cổ 40.000.000 đồng thời gian chuộc đất là ba năm, sau đó ông đưa tiền cho bà M và có làm giấy tay.

Đến đầu năm 2013, bà M có kêu ông mua luôn phần đất nêu trên với giá 75.000.000đ/01 công tầm cắt và ông cũng thống nhất mua (hai bên giao dịch bằng miệng không có làm giấy tờ). Khi mua ông có hỏi bà M giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang ở đâu, bà M có nói hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp trong Ngân hàng Kiên Long (chi nhánh BN). Ông có nói nếu như vậy thì đến khi ông có đủ tiền, thì ông sẽ kêu bà M đi qua Ngân hàng trả nợ lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để sang tên cho ông và được bà M đồng ý.

Đầu tháng 03/2013, ông không nhớ ngày cụ thể bà M kẹt tiền, nên bà M có kêu ông đưa cho bà M 90.000.000 đồng. Khoảng 9 giờ sáng ông đến nhà bà M để đưa tiền cho bà M 90.000.000 đồng, đưa tại hàng ba nhà bà M, việc đưa tiền này ông không có làm biên nhận, lý do vì nghĩ là chỗ quen biết, tin tưởng và nghĩ đất bà M ông đang canh tác, nên ông không làm biên nhận, nhưng việc đưa tiền có ông NLC9 và NLC7 chứng kiến.

Đến giữa tháng 12/2013 thì ông đã gom đủ tiền và thời điểm đó nợ của bà M tại Ngân hàng đã chuyển sang nợ quá hạn, nên bà M kêu ông cùng với bà M qua Ngân hàng Kiên Long (chi nhánh BN) để trả tiền cho Ngân hàng, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M về để làm thủ tục sang tên. Sau đó bà M chở ông đến Ngân hàng để trả nợ cho Ngân hàng tại BN. Khi đến Ngân hàng thì bà M kêu ông đưa cho bà M 181.600.000đ (*Một trăm tám mươi một triệu sáu trăm nghìn đồng*) để trả nợ Ngân hàng, nên ông đưa cho bà M 181.600.000 đồng, chứ ông không biết được bà M nợ gốc bao nhiêu và lãi bao nhiêu. Ông đưa tiền cho bà M là đưa tại hành lang trụ sở Ngân hàng, không có ai chứng kiến và ông cũng không kêu bà M làm biên nhận. Sau khi trả nợ Ngân hàng xong bà M đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra, nhưng bà M không đưa cho ông ngay. Bà M nói để bà M đem xóa thế chấp xong mới đưa cho ông. Sau khi lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về từ Ngân hàng được vài ngày, thì bà M đi xóa thế chấp. Sau đó ông đến nhà bà M để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về giữ khi nào sang tên thì bà M sẽ đi.

Do bà M nói đất của bà M có dư hơn nhiều 04 công tằm cắt, nên bà M nói đề kê địa chính xuống đo để biết diện tích thực tế là bao nhiêu để tính tiền dư hay thiếu bao nhiêu. Đến giữa tháng 3/2014 thì bà M đã nhờ địa chính xuống để đo lại diện tích đất này. Sau khi đo xong bà M có nhờ ông Q (thầy giáo) tính giùm, khi thầy Q tính xong thì ông phải đưa thêm cho bà M số tiền là 16.000.000 đồng nữa mới đủ. Sau đó khoảng ba bốn ngày ông đem tiền đến nhà để trả thêm số tiền 16.000.000 đồng, nhưng bà M không ở nhà, nên ông điện thoại cho bà M thì bà M nói đang ở HĐ nên ông có kêu ông NLC9 chở ông đến một quán cà phê tại HĐ (không nhớ tên quán) đưa cho bà M số tiền là 16.000.000 đồng việc đưa tiền này ông không có làm biên nhận, nhưng có ông NLC9 chứng kiến. Tổng cộng ông đã đưa cho bà M số tiền là 327.600.000 đồng, gồm bốn lần cụ thể là: 40.000.000 đồng tiền cổ đất trước đó, 90.000.000 đồng đưa tại nhà bà M, 181.600.000 đồng đưa tại Ngân hàng và 16.000.000 đồng đưa tại HĐ.

Sau khi trả tiền đủ cho bà M, ông có kêu bà M làm hợp đồng chuyển nhượng sang tên đất theo quy định của pháp luật, nhưng bà chỉ hứa và lấy lý do con bà M không có ở nhà đầy đủ nên không sang tên được, để bà M kêu con bà M về đầy đủ để sang tên nhưng bà M không thực hiện. Do ông đang canh tác đất và cũng giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M nên nghĩ sẽ không có tranh chấp. Nhưng đến giữa năm 2016, bà M ra tranh chấp và lấy lại đất để canh tác và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời chỉ thừa nhận có nhận của ông số tiền là 90.000.000 đồng và xin hoàn trả tiền cho ông số tiền đã nhận và lấy lại đất.

Do đó, ông Danh T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thỏa thuận miệng) và đồng ý trả lại diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ107848 thửa 883, tờ bản đồ 06, diện tích 6.274m² (đo đạc thực tế là 5.653,6m² theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 26/7/2016 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Kiên Giang), nhưng ông yêu cầu bà M trả lại số tiền 327.600.000đ (*Ba trăm hai mươi bảy triệu sáu trăm nghìn đồng*) mà ông đã đưa cho bà M và số tiền chênh lệch giá đất thời điểm mua bán so với thời điểm hiện tại. Ông T xác định ông yêu cầu cả bà M và các con của bà M có trách nhiệm trả số tiền cho ông vì số tiền trên là bà M đem về sử dụng trong gia đình.

- *Tại phiên tòa:*

Ông Danh T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thỏa thuận miệng) và đồng ý trả lại diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ107848 thửa 883, tờ bản đồ 06, diện tích 6.274m² (đo đạc thực tế là 5.653,6m² theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 26/7/2016 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Kiên Giang), nhưng ông T yêu cầu bà M trả lại số tiền 327.600.000đ (*Ba trăm hai mươi bảy triệu sáu trăm nghìn đồng*) mà ông đã đưa

cho bà M và số tiền chênh lệch giá đất thời điểm mua bán so với thời điểm hiện tại. Ông T xác định ông yêu cầu cả bà M và các con của bà M có trách nhiệm trả số tiền cho ông vì số tiền trên là bà M đem về sử dụng trong gia đình.

Ông Danh T thống nhất kết quả định giá tài sản tranh chấp của Công ty TNHH định giá Thịnh Vượng là 721.354.000 đồng để làm cơ sở giải quyết vụ án. Mặc dù kết quả định giá đã qua 06 tháng, nhưng ông T vẫn thống nhất lấy kết quả định giá này để làm căn cứ xét xử và không yêu cầu định giá lại.

Bị đơn bà Trần Thị M, anh Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Văn B và chị Nguyễn Thị Ng do bà Trần Thị M là người đại diện trình bày:

Vào ngày 06/11/2010, bà có kêu ông Danh T cổ phần diện tích đất được Ủy ban nhân dân huyện CT, tỉnh Kiên Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ107848 thửa 883, tờ bản đồ 06, diện tích 6.274m² (đo đạc thực tế là 5.653,6m² theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 26/7/2016 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Kiên Giang) đất tọa lạc tại ấp HH, xã MH, huyện CT, tỉnh Kiên Giang với số tiền 40.000.000 đồng có làm giấy tay ngày 06/11/2010, thời gian chuộc đất là ba năm.

Đầu năm 2013, đến thời hạn chuộc nhưng gia đình bà không có tiền chuộc và bà đang nợ Ngân hàng không có tiền trả nợ, nên bà có kêu ông T mua diện tích đất trên với giá 75.000.000đ/01 công tằm lớn để bà trả nợ Ngân hàng, việc mua bán chỉ thỏa thuận bằng miệng không có làm giấy tờ và được ông T đồng ý mua.

Nhưng lúc đó ông T chưa có tiền nên ông T nói để ông T kiếm được tiền, thì ông T sẽ đưa tiền cho bà trả nợ Ngân hàng. Do đó đến tháng 12/2013 thì bà mới trả nợ cho Ngân hàng được và nợ Ngân hàng của bà đã chuyển sang nợ quá hạn.

Khi ông T kiếm được tiền thì ông T điện thoại cho bà, nhưng ông T chỉ kiếm được 50.000.000 đồng, bà cũng đồng ý nhận vì nợ Ngân hàng đã quá hạn. Khi ông T đưa 50.000.000 đồng thì đưa tại SX, huyện HD, tỉnh Kiên Giang có NLC9 chứng kiến việc nhận tiền này bà không nhớ ngày tháng cụ thể. Sau khi nhận tiền của ông T 50.000.000 đồng được vài ngày sau bà đem tiền trả nợ cho Ngân hàng. Bà xác nhận trả nợ Ngân hàng số tiền gốc là 120.000.000 đồng còn tiền lãi bao nhiêu thì bà không nhớ. Bà xác nhận ngoài số tiền 50.000.000 đồng ông T đưa cho bà thì số tiền còn lại là của bà bán lúa vụ Đông Xuân năm 2013, bà canh tác 10 công đất, theo bà vừa thu hoạch lúa xong là bà bán ngay, cộng tiền bán heo 18 con. Khi bán heo thì bà bán trước tết âm lịch năm 2014 nghĩa là vào khoảng tháng 01 hay tháng 02 năm 2014 (dương lịch), còn việc bán lúa và bán heo được bao nhiêu tiền, thì bà không nhớ. Ngoài ra bà còn mượn thêm của NLC21 số vàng 05 chỉ vàng 24k nữa.

Đến ngày 16/12/2013, bà đi trả nợ Ngân hàng, khi đi bà đi một mình không có ông T đi cùng, tổng số nợ bà thiếu Ngân hàng là 120.000.000 đồng tiền gốc, còn tiền lãi thì bà không nhớ. Bà M cho rằng ông T không có đưa cho bà số tiền

181.600.000 đồng để bà trả nợ cho Ngân hàng, mà chỉ đưa 50.000.000 đồng và đưa tại HĐ chứ không phải đưa tại Ngân hàng. Sau khi trả nợ Ngân hàng, bà đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về và xóa thế chấp, sau đó được ba, bốn ngày ông T đến nhà bà để yêu cầu bà đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T giữ, nên bà đưa cho ông T.

Đến tháng 03/2014 bà có kê địa chính (NLC28) xuống đo diện tích đất tranh chấp, sau khi đo xong, thì ông T có kê thầy Q tính giùm diện tích đất của bà khoảng hơn 04 công 03 tầm (tầm cắt). Còn số tiền chuyển nhượng thì chưa tính do đó bà không biết là ông T phải đưa thêm cho bà bao nhiêu tiền nữa. Do ông T chỉ đưa cho bà được 90.000.000 đồng, nên bà có kêu ông T đưa thêm nhưng ông T không đưa mà chỉ hứa, vì ông T không đưa tiền cho bà nên đến giữa năm 2016 bà lấy lại đất canh tác, nên ông T gửi đơn lên áp yêu cầu giải quyết và xảy ra tranh chấp cho đến hôm nay.

Bà xác định là do ông T không đưa tiền cho bà đủ, nên bà không làm hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho ông T, chứ không phải là con bà không về đầy đủ mới không làm hợp đồng sang tên được.

Đầu năm 2013, bà kêu ông T mua đất để có tiền trả nợ Ngân hàng, nhưng đến cuối năm 2013 thì ông T mới có tiền đưa cho bà để trả nợ Ngân hàng. Mặc dù ông T đưa tiền chậm trễ, nhưng bà vẫn đợi bán cho ông T vì bà kêu người khác mua đất nhưng không có ai mua.

Đối với số tiền 90.000.000 đồng mà ông Danh T trình bày đưa cho bà tại nhà của bà có ông NLC9 và NLC7 chứng kiến, thì bà không thống nhất vì ông T không có đưa tiền cho bà.

Việc ông T cho rằng đưa cho bà tại HĐ 16.000.000 đồng là không đúng, vì bà nhận của ông T tại HĐ với số tiền 50.000.000 đồng, khi nhận tiền có NLC9 chứng kiến. Việc ông T đưa tiền cho bà 50.000.000 đồng là đưa vào khoảng cuối tháng 3 hay đầu tháng 4 năm 2014, thời điểm sau khi đo đất.

Vào ngày 06/6/2016 áp HH có mời bà và ông T lên hòa giải việc tranh chấp, do ông T không có giấy trả nợ Ngân hàng liên quan đến số tiền trả nợ Ngân hàng, nên áp mới cho về để đến Ngân hàng sao lục giấy trả nợ của bà để biết số tiền cụ thể bà đã nợ Ngân hàng, lý do là lúc đó bà không nhớ bà nợ Ngân hàng bao nhiêu tiền.

Đến ngày 10/6/2016 thì áp mới tiến hành hòa giải được, tại biên bản hòa giải áp HH ngày 10/6/2016 bà có thừa nhận có nhận của ông Danh T số 50.000.000 đồng để bà trả nợ cho Ngân hàng, chứ không phải ông T đưa cho bà toàn bộ số tiền để trả nợ cho Ngân hàng và cũng không có thừa nhận là bà thiếu Ngân hàng 50.000.000 đồng gốc và lãi 6.000.000 đồng như Hội đồng hòa giải trình bày.

Vào ngày bà kê địa chính xuống đo đất, bà có nói với mọi người là ông T đưa tiền cho bà 181.600.000 đồng trả nợ Ngân hàng là thật. Tuy nhiên bà M xác

nhận đó là do mọi người hỏi bà, ông T mua đất trả tiền đủ chưa nên bà nói cho qua chuyện thôi, chứ thật sự ông T không có đưa cho bà số tiền này. Nên mọi người có mặt ở đó nghe bà nói vậy tưởng thật. Nay bà M thừa nhận có nhận của ông Danh T tổng cộng hai lần với số tiền là 90.000.000đ (*Chín mươi triệu đồng*), chứ không phải 327.600.000đ (*Ba trăm hai mươi bảy triệu sáu trăm nghìn đồng*).

- Tại phiên tòa:

Bà thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thỏa thuận bằng miệng) giữa bà M với ông Danh T, bà đồng ý trả lại cho ông Danh T số tiền đã bà nhận là 90.000.000 đồng, yêu cầu ông T trả lại phần diện tích đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ107848 thửa 883, tờ bản đồ 06, diện tích 6.274m² (đo đạc thực tế là 5.653,6m² theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 26/7/2016 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Kiên Giang) cho bà sử dụng, bà không đồng ý bồi thường số tiền hủy hợp đồng theo yêu cầu của ông T, vì bà không có lỗi.

Bà xác nhận việc bà chuyển nhượng đất cho ông T, thì các con của bà đều biết và thống nhất cho chuyển nhượng. Hơn nữa số tiền bà đem về là sử dụng chung trong gia đình.

Bà thống nhất kết quả định giá tài sản tranh chấp của Công ty TNHH định giá Thịnh Vượng là 721.354.000 đồng để làm cơ sở giải quyết vụ án. Mặc dù kết quả định giá đã qua 06 tháng, nhưng bà M vẫn thống nhất lấy kết quả định giá này để làm căn cứ xét xử và không yêu cầu định giá lại.

Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2018/DS-ST ngày 11 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Danh T.

- Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của nguyên đơn ông Danh T và bị đơn bà Trần Thị M cùng là người đại theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn B, Nguyễn Thị Ng thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thỏa thuận bằng miệng vào năm 2013 giữa ông Danh T với bà Trần Thị M.

- Buộc bà Trần Thị M, anh Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn B, Nguyễn Thị Ng và có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Danh T số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 327.600.000đ (*Ba trăm hai mươi bảy triệu sáu trăm nghìn đồng*).

- Về thiệt hại: Buộc bà Trần Thị M, anh Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn B, Nguyễn Thị Ng có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng cho ông Danh T số tiền là 393.754.000đ (*Ba trăm chín mươi ba triệu bảy trăm năm mươi bốn nghìn đồng*).

Tổng cộng bà Trần Thị M, anh Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Văn B, chị Nguyễn Thị Ng có trách nhiệm liên đới trả cho ông Danh T tổng số tiền là 721.354.000đ (*Bảy trăm hai mươi một triệu ba trăm năm mươi bốn nghìn đồng*). Trong đó: Tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 327.600.000 đồng và tiền vi phạm hợp đồng là 393.754.000 đồng.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Danh T trả lại diện tích đất diện tích 6.274m² (đo đạc thực tế là 5.653,6m²) nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: Đ107848, thửa 883, tờ bản đồ 06 đất tọa lạc tại ấp HH, xã MH, huyện CT, tỉnh Kiên Giang do UBND huyện CT cấp ngày 16/8/2004 cho Hộ ông (bà) Trần Thị M, có hình là 1 - 2 - 3 - 4 - 5, có chiều dài các cạnh như sau: Cạnh 1- 2= 89,2m giáp đất Phương Anh T; Cạnh 2 - 3 = 58,5m giáp đất Thị L; Cạnh 3 -4 = 103,4m giáp đất Thị Đ; Cạnh 4 - 5 = 24m giáp đất Thị Đ; Cạnh 4 -1 = 59,5m giáp Lộ Nông thôn, theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 26/7/2016 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Kiên Giang, thời gian trả đất là vào ngày 01/3/2019, xét tự nguyện này là hợp pháp nên HĐXX ghi nhận.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Danh T trả lại cho bà Trần Thị M giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: Đ107848, thửa 883, tờ bản đồ 06, đất tọa lạc tại ấp HH, xã MH, huyện CT, tỉnh Kiên Giang do UBND huyện CT cấp ngày 16/8/2004 cho Hộ ông (bà) Trần Thị M, xét tự nguyện là hợp pháp nên HĐXX ghi nhận.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên phần án phí, chi phí định giá, chi phí thẩm định tại chỗ, lãi suất chậm trả và bảo quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 24/12/2018, bị đơn Trần Thị M có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung:

Kháng cáo toàn bộ bản án số 49/2018DS-ST ngày 11/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Kiên Giang.

Ngày 08/01/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐKNPT-VKS-DS ngày 08/01/2019 kháng nghị đối với bản án số 49/2018/DS-ST ngày 11/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Kiên Giang với nội dung:

Tòa án cấp sơ thẩm buộc đồng bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho ông Danh T 327.600.000 là không đúng với quy định tại điểm b khoản 3 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, mà bị đơn chỉ phải chịu án phí không giá ngạch 200.000 đồng đối với số tiền hoàn trả cho nguyên đơn 327.600.000 đồng và án phí có giá ngạch của số tiền bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn 393.754.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc bị đơn phải nộp án phí không giá ngạch số tiền 300.000 đồng là không phù hợp, mà chỉ nộp 200.000 đồng. Vì vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý ngày 17/6/2016 và trong phần quyết định của bản án có tuyên về số tiền này, nhưng không cộng chung vào tổng số tiền án phí bị đơn phải nộp. Riêng việc áp dụng Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 (quy định về lãi suất) để giải quyết là không đúng nội dung tranh chấp.

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tính lại tiền án phí bị đơn phải nộp theo quy định của pháp luật và điều chỉnh các điều luật cần phải giải quyết trong vụ án đúng với nội dung tranh chấp.

Tại phiên tòa, bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, do nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ để chứng minh việc bà Trần Thị M đã nhận số tiền 181.600.000 đồng trả Ngân hàng và số tiền 16.000.000 đồng tại HĐ. Bên cạnh đó, bà M thì có chứng cứ chứng minh có nguồn tiền để trả cho Ngân hàng. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao giải quyết hậu quả hậu của hợp đồng vô hiệu, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác định lỗi của mỗi bên bao nhiêu, đã thực hiện hợp đồng được bao nhiêu % để tính về số tiền chênh lệch thiệt hại.

Nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Nguyên đơn đã đưa tiền cho bà Trần Thị M tất cả là bốn lần: Tiền cổ đất 40.000.000 đồng, đưa thêm cho ông T đưa 90.000.000 đồng tại nhà của bà M khi đó có NLC7, NLC9 và NLC17 chứng kiến, đưa cho bà M 181.600.000 đồng tiền trả Ngân hàng và 16.000.000 đồng tại HĐ. Tổng số tiền ông T cho bà M 327.600.000 đồng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Các đương sự không tự hòa giải với nhau được, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến kết luận vụ án : Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về nội dung: Giữa ông Danh T và bà Trần Thị M có thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc thỏa thuận bằng miệng, không lập thành văn bản, không có công chứng, chứng thực, cũng không làm giấy viết tay hay làm biên nhận gì khác. Tuy nhiên, cả hai bên đều thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M với ông T, nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng pháp luật.

Về giá chuyển nhượng và diện tích đất chuyển nhượng cả ông T và bà M đều xác định giá chuyển nhượng 75.000.000 đồng/một công tầm cắt, với diện tích sau khi đo đạc thực tế là 4,37 công, tương đương 327.750.000 đồng, việc này không có tranh chấp. Tuy nhiên, việc thanh toán số tiền chuyển nhượng hai bên không thống nhất với nhau. Ông T cho rằng ông đã trả đủ cho bà M tổng số tiền 327.600.000 đồng, nhưng bà M chỉ thừa nhận ông T chỉ đưa cho bà 90.000.000 đồng bao gồm tiền 40.000.000 đồng tiền cổ đất trước đây, 50.000.000 đồng ông T đưa cho M tại HĐ, nên đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Tại các biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải, ông T đều xác định trả đủ cho bà M số tiền 327.600.000 đồng bao gồm các lần như sau:

- Lần 1: 40.000.000 đồng từ việc cầm cố đất.
- Lần 2: 90.000.000 đồng tại nhà bà M.
- Lần 3: 181.600.000 đồng tại Chi nhánh Ngân hàng Kiên Long ở BN.
- Lần 4: 16.000.000 đồng tại HĐ.

Tất cả bốn lần ông T giao tiền cho bà M đều không có biên nhận, cũng không có nhân chứng nào chứng kiến cụ thể. Việc giao nhận tiền số lượng bao nhiêu, mệnh giá tiền loại nào? Nên không thể khẳng định ông T trả đủ cho bà M 327.600.000 đồng như cấp sơ thẩm đã tuyên. Hơn nữa, giá trị hợp đồng 75.000.000 đồng/công, nên giá mua bán là $75.000.000 \text{ đồng} \times 4,37 \text{ công} = 327.750.000 \text{ đồng}$, chứ không phải là 327.600.000 đồng như ông T khởi kiện yêu cầu.

Đối với số tiền 90.000.000 đồng, ông T cho rằng đưa tiền cho bà M tại nhà của bà M, có NLC7, NLC9 và NLC17 chứng kiến. Nhưng việc giao tiền không có làm biên nhận, những người làm chứng không trực tiếp chứng kiến, mà chỉ nghe nói lại. Biên bản lấy lời khai có nhiều chỗ tẩy xóa, nhưng không có ký tên xác nhận của người làm chứng. Do vậy, chưa có đủ cơ sở để chấp nhận việc ông T đòi lại số tiền này.

Đối với số tiền 181.600.000 đồng, ông T đưa cho bà M đi trả Ngân hàng. Bà M cho rằng số tiền bà trả Ngân hàng từ việc thu hoạch 10 công ruộng ở vụ trước, tiền bán lúa, tiền nhận của ông T 50.000.000 đồng và tiền vay của NLC21. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh NLC16 (BL 168), NLC14 (BL 170), NLC15 (BL 169), NLC17 (BL 167), NLC25 (BL 223), những người này đều xác nhận trong thời gian từ đầu năm 2013 đến tháng 12/2013 bà M chỉ nuôi khoảng 3, 4 con heo, không phải là 20 con như bà M trình bày. Việc thu hoạch 10 công lúa vụ trước, thì những người làm chứng như NLC19 (em ruột bà Mỹ, BL 239), NLC26 (họ hàng bà Mỹ BL 238), NLC18 (họ hàng bà Mỹ BL 237), NLC17 (BL 167), NLC22 (BL 96), NLC20 (BL 97), NLC23 (BL 94), NLC16 (BL 168), NLC14 (BL 170), NLC15 (BL 169) và một số người khác những người đều xác nhận bà M có 10 công đất tại ấp MH (nay là ấp HH) là sự thật, nhưng trong năm 2013 bà M không có canh tác, mà cho người khác thuê. Còn việc vay tiền của NLC21, thì NLC21 xác nhận trong tháng 12/2013 bà M không có mượn vay vàng của của NLC21 (BL 240). Việc bà M cho rằng chỉ một mình đến Ngân hàng để trả nợ, những người làm chứng như NLC27 Cán bộ Ngân hàng (BL 52), NLC17, NLC7, NLC21 đều xác nhận là bà M đi cùng ông T đến Ngân hàng. Mặc dù bà M không thừa nhận đã nhận của ông T số tiền 181.600.000 đồng để trả cho Ngân hàng, nhưng tại biên bản ghi lời khai ngày 31/5/2018 (BL 195) bà M có trình bày là ông T có đưa cho bà 181.600.000 đồng tại Ngân hàng. Nếu bà M không có nhận thì tại sao lại trình bày bất lợi cho mình. Vì vậy, nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của ông T.

Đối với số tiền 16.000.000 đồng, như đã phân tích trên, bà M chỉ thừa nhận đã nhận 50.000.000 đồng của ông T tại HĐ, không có nhận 16.000.000 đồng, nên không có cơ sở xem xét.

Tuy nhiên, án sơ thẩm xác định lỗi hoàn toàn thuộc về bà M là không thỏa đáng. Vì lỗi làm hợp đồng vô hiệu là do cả hai bên tự thỏa thuận bằng miệng, chứ không phải riêng một mình bà M. Nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lỗi làm hợp đồng vô hiệu mỗi bên là 50%.

Xét kháng cáo của bà M thấy rằng: Bà có thỏa thuận mua bán với ông Danh T là có thật, số tiền nhận của ông T gồm 40.000.000 đồng tiền cổ đất đã nhận từ trước và 50.000.000 đồng bà thừa nhận đã nhận tại HĐ. Còn đối với số tiền 181.600.000 đồng ông T đưa cho M tại Ngân hàng, bà M không thừa nhận, nhưng Hội đồng xét xử xét thấy có đủ căn cứ để chấp nhận yêu cầu này của ông T.

Phần ông Tương cho rằng đã trả 327.600.000 đồng, nhưng Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận 271.600.000 đồng. Do đó, nghĩ nên chấp nhận một phần kháng cáo của bà M, sửa án sơ thẩm mới phù hợp. Phần thanh toán trả lại tiền chuyển nhượng của bà M phải được tính như sau:

Theo Chứng thư thẩm định giá số Vc 17/7/71/CT-TVAP ngày 26/7/2017 của Công ty TNHH định giá Thịnh Vượng thì phần đất chuyển nhượng theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/7/2016 có tổng diện tích là 5.653,6m² bằng 721.354.000 đồng, so với giá chuyển nhượng 327.750.000 đồng (75.000.000 đồng x 4,37 công) thì có chênh lệch giá là 393.604.000 đồng (721.354.000đ - 327.750.000đ), nhưng ông T mới thực hiện nghĩa vụ 82,87% giá trị hợp đồng (271.600.000đ/327.750.000đ), do đó số tiền chênh lệch giá sau khi làm tròn là 326.180.000 đồng (393.604.000đ x 82,87%).

Lỗi của bà M là 50% nên ngoài việc bà M và các con trả cho ông T số tiền đã nhận 271.600.000 đồng, còn phải trả thêm tiền chênh lệch giá sau khi làm tròn là 163.090.000 đồng (326.180.000 đồng x 50%). Tổng cộng buộc bà M và các con phải trả cho ông T 434.690.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm buộc đồng bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho ông Danh T là không đúng với quy định tại điểm b khoản 3 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, mà bị đơn chỉ phải chịu án phí không giá ngạch 200.000 đồng đối với số tiền hoàn trả cho nguyên đơn và án phí có giá ngạch của số tiền bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn.

Thêm vào đó, Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc bị đơn phải nộp án phí không giá ngạch số tiền 300.000 đồng là không phù hợp, mà chỉ nộp 200.000 đồng, vì vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý ngày 17/6/2016 và trong phần quyết định của bản án có tuyên về số tiền này, nhưng không cộng chung vào tổng số tiền án phí bị đơn phải nộp. Riêng việc áp dụng Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 (quy định về lãi suất) để giải quyết là không đúng nội dung tranh chấp.

Từ những nhận định trên, sau khi thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận một phần đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị M và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn; chấp nhận một phần đề nghị người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 49/2018/DS-ST ngày 11 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Kiên Giang.

[3] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Trần Thị M, anh Nguyễn Văn B, anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Ng phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 100.000 đồng đối với việc thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng; 200.000 đồng đối với việc hoàn trả lại tiền đã nhận của ông T và 5% trên số tiền phải bồi thường thiệt hại 163.090.000 đồng = 8.154.500 đồng. Tổng cộng 8.454.500 đồng.

Buộc ông Danh T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 100.000 đồng đối với việc thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng; 200.000 đồng đối với việc trả lại đất cho bà M và 5% trên số tiền không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận 56.000.000 đồng (327.600.000 đồng - 271.600.000 đồng) = 2.800.000 đồng. Tổng cộng 3.100.000 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo của bà Trần Thị M được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần, nên không phải nộp án phí. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà M.

[4] Về chi phí tố tụng khác:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền 1.021.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0006974 ngày 04/10/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CT, tỉnh Kiên Giang và chi phí thẩm định giá với số tiền 3.550.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000161 ngày 11/8/2017 của Công ty TNHH Định giá Thịnh Vượng. Tổng cộng 4.571.000 đồng do ông Danh T nộp. Nhưng Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định mỗi bên có lỗi 50% trong việc làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, nên mỗi bên phải chịu 50% chi phí tố tụng khác. Nên buộc bà Trần Thị M, anh Nguyễn Văn B, anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Ng phải trả lại cho ông Danh T 2.285.500 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 92, Điều 147, 157, 158, 164, 165, Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 124, Điều 134, Điều 137 Điều 697; Điều 699 và Điều 701 Bộ luật dân sự 2005;

Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 12 ngày 27/02/2009 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị M.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 49/2018/DS-ST ngày 11 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Kiên Giang.

- *Phần tuyên xử:*

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Danh T.

1. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của nguyên đơn ông Danh T và bị đơn bà Trần Thị M cùng là người đại theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn B, Nguyễn Thị Ng thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thỏa thuận bằng miệng vào năm 2013 giữa ông Danh T với bà Trần Thị M.

2. Buộc bà Trần Thị M, anh Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Văn B, chị Nguyễn Thị Ng và có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Danh T số tiền đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 271.600.000 đồng (*Hai trăm bảy mươi mốt triệu sáu trăm nghìn đồng*).

3. Về thiệt hại: Buộc bà Trần Thị M, anh Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn B, Nguyễn Thị Ng có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng cho ông Danh T số tiền là 163.090.000đ (*Một trăm sáu mươi ba triệu không trăm chín mươi nghìn đồng*).

Tổng cộng bà Trần Thị M, anh Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Văn B, chị Nguyễn Thị Ng có trách nhiệm liên đới trả cho ông Danh T tổng số tiền là 434.690.000đ (*Bốn trăm ba mươi bốn triệu sáu trăm chín mươi nghìn đồng*). Trong đó: Tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 271.600.000 đồng và tiền vi phạm hợp đồng là 163.090.000 đồng.

4. Buộc ông Danh T trả lại diện tích đất diện tích 6.274m² (đo đạc thực tế là 5.653,6m²) nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ107848, thửa 883, tờ bản đồ 06 đất tọa lạc tại ấp HH, xã MH, huyện CT, tỉnh Kiên Giang do Ủy ban nhân dân huyện CT, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 16/8/2004 cho Hộ ông (bà) Trần Thị M, có hình là 1 - 2 - 3 - 4 - 5, có chiều dài các cạnh như sau: Cạnh 1-2= 89,2m giáp đất Phương Anh T; Cạnh 2-3 = 58,5m giáp đất Thị L; Cạnh 3-4 = 103,4m giáp đất Thị Đ; Cạnh 4-5 = 24m giáp đất Thị Đ; Cạnh 5-1 = 59,5m giáp Lộ Nông thôn, theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 26/7/2016 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Kiên Giang, thời gian trả đất khi bản án có hiệu lực pháp luật.

5. Buộc ông Danh T trả lại cho bà Trần Thị M giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: Đ107848, thửa 883, tờ bản đồ 06, đất tọa lạc tại ấp HH, xã MH, huyện CT, tỉnh Kiên Giang do Ủy ban nhân dân huyện CT, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 16/8/2004 cho Hộ ông (bà) Trần Thị M.

Trường hợp, ông Danh T không giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, thì bà Trần Thị M, anh Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Văn B, chị Nguyễn Thị Ng có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền thu hồi và hủy bỏ giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất này, để đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

6. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Trần Thị M, anh Nguyễn Văn B, anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Ng phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 8.454.500đ (*Tám triệu bốn trăm năm mươi bốn nghìn năm trăm đồng*).

Buộc ông Danh T nộp án phí dân sự sơ thẩm 3.100.000 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 8.391.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí án phí, lệ phí Tòa án số 0009388 ngày 17/6/2016 và 0000769 ngày 13/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Kiên Giang. Ông T còn phải nộp thêm 5.291.000đ (*Năm triệu hai trăm chín mươi một nghìn đồng*).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Trần Thị M số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009436 ngày 25/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Kiên Giang. Bà M không phải nộp thêm.

7. Chi phí tố tụng khác: Buộc bà Trần Thị M, anh Nguyễn Văn B, anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Ng phải trả lại cho ông Danh T chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 2.285.500đ (*Hai triệu hai trăm tám mươi lăm nghìn năm trăm nghìn đồng*).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện CT;
- THA dân sự huyện CT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Phạm Đình Thi