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

Bản án số:109 /2024/DS-PT
Ngày 26/4/2024
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Tăng Thị Thúy Nga.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Quốc Định

Ông Nguyễn Hoàng Thành

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trung An– Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Sơn Cươl– Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và 26 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 28/2024/TLPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2024, về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST, ngày 10 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 45/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 03 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Võ Văn N** (tên thường gọi Tám N1), sinh năm 1953; Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

Bị đơn: 1. Ông **Tô Văn D**, sinh năm 1971; Địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng – Tạm trú: Ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

2. Bà **Trần Thị Thanh B** (tên thường gọi L), sinh năm 1973; Địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng – Tạm trú: Ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Trương Thị Thanh H**, sinh năm 1955; Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người làm chứng: Bà Trần Thị Phi Y, sinh năm 1978; Địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

3. Người kháng cáo: Ông Võ Văn N là nguyên đơn

4. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện đề ngày 19/12/2022 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 23/3/2023 cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Võ Văn N trình bày và đưa ra yêu cầu khởi kiện cụ thể như sau:***

Trước đây, ông Võ Văn N không nhớ rõ thời gian cụ thể, vợ chồng ông Võ Văn N, bà Trương Thị Thanh H nhận chuyển nhượng căn nhà có chiều ngang 04 dài khoảng 20m tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng từ bà Lê Thị Mỹ N2. Sau đó vợ chồng ông Võ Văn N, bà Trương Thị Thanh H tiến hành thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hai vợ chồng ông Võ Văn N, bà Trương Thị Thanh H. Gia đình ông Võ Văn N, bà Trương Thị Thanh H sử dụng căn nhà này để làm nơi quay heo khi có khách đặt do ông Võ Văn N làm nghề quay heo. Còn nhà chính, nơi ở của ông Võ Văn N, bà Trương Thị Thanh H cách căn nhà trên khoảng 50m.

Trong quá trình sử dụng, vợ của ông Võ Văn N là bà Trương Thị Thanh H tự ý và không cho ông Võ Văn N biết việc tự thỏa thuận với vợ ông Tô Văn D là bà Trần Thị Thanh B thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà trên. Tuy nhiên ông Võ Văn N hoàn toàn không hay biết. Khi đó vợ của ông Võ Văn N là bà Trương Thị Thanh H chỉ cho biết là cho vợ chồng ông Tô Văn D, bà Trần Thị Thanh B thuê. Sau đó đến năm 2022 ông Võ Văn N nhận được thông báo thụ lý vụ án số 130/TB-TLVA ngày 16/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Phú về việc vợ chồng ông Tô Văn D, bà Trần Thị Thanh B khởi kiện ông Võ Văn N hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi đó ông Võ Văn N mới biết sự việc trên và vợ ông Võ Văn N xác nhận với ông Võ Văn N việc đã giấu ông Võ Văn N chuyển nhượng cho vợ chồng ông Tô Văn D, bà Trần Thị Thanh B. Nay ông Võ Văn N không đồng ý việc này và ông Võ Văn N khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Long Phú hủy hợp đồng mà các bên đã thực hiện.

Yêu cầu vợ chồng ông Tô Văn D, bà Trần Thị Thanh B giao trả lại căn nhà, đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã nhận của vợ chồng ông Võ Văn N, bà Trương Thị Thanh H. Đối với số tiền vợ của ông Võ Văn N nhận thì có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông Tô Văn D, bà Trần Thị Thanh B, ông Võ Văn N không có nhận nên không có trách nhiệm trả.

Cụ thể yêu cầu khởi kiện:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày

18/5/2018 giữa bà Trương Thị Thanh H với bà Trần Thị Thanh B vô hiệu. Vì tại thời điểm giữa hai người giao kết hợp đồng với nhau ông Võ Văn N không biết và không có chữ ký của ông Võ Văn N (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do ông Võ Văn N và bà Trương Thị Thanh H đứng tên), nên ông Võ Văn N không đồng ý việc hợp đồng chuyển nhượng này.

- Buộc bà Trần Thị Thanh B, ông Tô Văn D phải có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng ông Võ Văn N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN870311 ngày 31/5/2013.

Ông Võ Văn N yêu cầu khởi kiện bổ sung ngày 23/3/2023 buộc bà Trần Thị Thanh B, ông Tô Văn D phải có trách nhiệm trả cho ông Võ Văn N, bà Trương Thị Thanh H phần đất có diện tích 92,1m^2 (theo kết quả đo đạc thực tế là 8,9m^2)thuộc thửa số 1042, tờ bản đồ số 02 tọa lạc ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Võ Văn N không đồng ý.

**** Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trần Thị Thanh B và ông Tô Văn D có đơn yêu cầu phản tố như sau:***

Bà Trần Thị Thanh B và ông Tô Văn D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện do ông Võ Văn N đưa ra. Nay bà Trần Thị Thanh B và ông Tô Văn D yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng, quyền sử dụng đất và nhà giữa bà Trần Thị Thanh B với bà Trương Thị Thanh H tại thửa số 1042, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng với diện tích 92,1m^2 được lập vào ngày 18/5/2018 với lý do: Vợ chồng bà Trần Thị Thanh B đã giao đủ tiền, nhận nhà và đất sử dụng từ năm 2018 đến nay. Việc ông Võ Văn N cho rằng không hay biết là không có cơ sở bởi vì nhà của ông Võ Văn N ở cách nhà chuyển nhượng khoảng 50m, khi nhận nhà từ năm 2018 đến nay vợ chồng bà Trần Thị Thanh B đã bỏ ra chi phí cải tạo để sử dụng và đã sử dụng ổn định cho đến nay. Vợ chồng bà Trần Thị Thanh B thực hiện chuyển nhượng phần nhà và đất gắn liền với diện tích khoảng 92,1m^2. Phần đất đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN870311 ngày 31/5/2013 do ông Võ Văn N và bà Trương Thị Thanh H đứng tên quyền sử dụng. Việc chuyển nhượng chỉ làm giấy tay, không thực hiện công chứng, chứng thực gì cả. Bà Trần Thị Thanh B cùng với bà Trương Thị Thanh H thỏa thuận chuyển nhượng số tiền 110.000.000 đồng. Bà Trần Thị Thanh B giao cọc trước 10.000.000 đồng. Sau đó thì bà Trương Thị Thanh H giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Trần Thị Thanh B giao số tiền 100.000.000 đồng còn lại. Khi bà Trần Thị Thanh B giao đủ số tiền thì tờ giấy biên nhận giao cọc đã được bà Trương Thị Thanh H xé bỏ nên không còn để cung cấp. Còn việc giao số tiền 100.000.000 đồng thì có hai người làm chứng là ông Lê Ngọc Đ, sinh năm 1980 hiện tại đang định cư tại nước Úc có chứng kiến cùng với em của bà Trần Thị Thanh B là người chở bà Trần Thị Thanh B đi đến địa điểm giao nhận là Trần Thị Phi Y, sinh năm 1978 có địa chỉ tại ấp A, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng cùng chứng kiến. Bà Trần Thị Thanh B đã sửa chữa rất nhiều và căn nhà hiện tại đã tăng thêm giá trị so với tại thời điểm chuyển nhượng. Tổng các chi phí cho những

lần sửa chữa là trên 150.000.000 đồng.

Ông Tô Văn D và bà Trần Thị Thanh B có đơn phản tố yêu cầu Tòa án xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng và nhà ở được lập vào ngày 18/5/2018 giữa bà Trần Thị Thanh B với bà Trương Thị Thanh H để vợ chồng bà Trần Thị Thanh B thực hiện thủ tục chuyển tên. Về số tiền chuyển nhượng là 110.000.000 đồng vợ chồng bà Trần Thị Thanh B đã giao đủ tiền.

**** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Thanh H trình bày:***

Vợ chồng bà Trương Thị Thanh H nhận chuyển nhượng phần đất của người khác và đã tiến hành thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hai vợ chồng là Trương Thị Thanh H và Võ Văn N. Gia đình bà Trương Thị Thanh H sử dụng căn nhà này để làm nơi quay heo khi có khách đặt do chồng bà Trương Thị Thanh H làm nghề quay heo. Còn nhà chính, nơi ở của vợ chồng bà Trương Thị Thanh H cách căn nhà trên khoảng 50m. Sau đó năm 2018, bà Trương Thị Thanh H đã giấu ông Võ Văn N để chuyển nhượng phần đất trên cho vợ ông Tô Văn D là bà Trần Thị Thanh B với giá thỏa thuận là 110.000.000 đồng. Hai bên chỉ giao kèo và bà Trương Thị Thanh H đưa ra ý kiến khi nào chồng bà Trương Thị Thanh H là ông Võ Văn N đồng ý thì mới tiến hành thủ tục đăng ký và giao đủ tiền. Sau đó hai bên đã làm giấy tay mua bán có bà Trương Thị Thanh H và bà Trần Thị Thanh B cũng ký tên. Bà Trương Thị Thanh H đã nhận số tiền 40.000.000 đồng. Nhưng bà Trương Thị Thanh H giấu ông Võ Văn N việc chuyển nhượng này mà chỉ nói là cho thuê phần đất này với giá 40.000.000 đồng và chồng của bà Trương Thị Thanh H hoàn toàn tin tưởng việc này. Việc mua bán chỉ tiến hành viết giấy tay chuyển nhượng nhà đất trên, tiến hành giao nhà và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Thanh B quản lý, sử dụng cho đến nay. Bà Trương Thị Thanh H nhận số tiền 40.000.000 đồng của bà Trần Thị Thanh B. Ngoài ra hai bên không có giao nhận thêm vấn đề gì. Sau đó đến năm 2022 vợ chồng bà Trương Thị Thanh H nhận được thông báo thụ lý vụ án số 130/TB-TLVA ngày 16/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Phú về việc vợ chồng ông Tô Văn D, bà Trần Thị Thanh B khởi kiện bà Trương Thị Thanh H hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi đó ông Võ Văn N mới biết sự việc trên và bà Trương Thị Thanh H xác nhận với chồng bà Trương Thị Thanh H về việc đã giấu chồng để chuyển nhượng cho vợ chồng ông Tô Văn D, bà Trần Thị Thanh B. Nay bà Trương Thị Thanh H đồng ý với yêu cầu của ông Võ Văn N về việc yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Long Phú hủy hợp đồng mà các bên đã thực hiện. Yêu cầu vợ chồng ông Tô Văn D, bà Trần Thị Thanh B giao trả lại căn nhà, đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã nhận của vợ chồng bà Trương Thị Thanh H. Đối với số tiền bà Trương Thị Thanh H nhận thì bà Trương Thị Thanh H có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông Tô Văn D, bà Trần Thị Thanh B, ông Võ Văn N không có nhận nên không có trách nhiệm trả số tiền này.

Nay bà Trương Thị Thanh H đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chồng bà Trương Thị Thanh H đã đưa ra yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Long Phú hủy hợp đồng mà các bên đã thực hiện. Yêu cầu vợ chồng ông Tô Văn D, bà Trần Thị

Thanh B giao trả lại căn nhà, đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã nhận của vợ chồng bà Trương Thị Thanh H. Đối với số tiền bà Trương Thị Thanh H nhận thì có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông Tô Văn D, bà Trần Thị Thanh B, chồng bà Trương Thị Thanh H là ông Võ Văn N không có nhận nên không có trách nhiệm trả.

Sự việc được Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST, ngày 10 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 95, Khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 3 Điều 235, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, khoản 2 Điều 129 và Điều 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 167 và 168 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 và khoản 9 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016;

1. Tuyên xử:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Võ Văn N.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Tô Văn D, bà Trần Thị Thanh B về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/5/2018 với giá trị chuyển nhượng là 110.000.000 đồng đối với phần đất như sau:

- Đối với phần đất hiện tại theo kết quả đo đạc, thẩm định xác định được như sau:

+ Hướng đông giáp phần đất của ông Nguyễn Văn T;

+ Hướng tây giáp phần đất của ông Phan Văn B1;

+ Hướng Nam giáp đường H;

+ Hướng bắc phần đất của ông Võ Thanh P.

Diện tích thực tế 85,9m^2.

Trên phần đất có các tài sản:

+ Nhà chung (diện tích: 75,65m^2):

+ Mái che (diện tích: 75,65m^2

+ Nền gạch (diện tích: 75,65m^2

+ Cửa nhôm + sắt (diện tích: 7,5m^2):

+ Mái che (diện tích: 6,88m^2):

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 23 tháng 01 năm 2024 nguyên đơn ông Võ Văn N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Tại Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS ngày 15 tháng 02 năm 2024 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm số 02/2024/DS-ST, ngày 10 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng áp dụng Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng vẫn giữ nguyên kháng nghị; Nguyên đơn ông Võ Văn N vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện, và nội dung đơn kháng cáo yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Vị Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, kháng nghị việc tuân theo và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm về nội dung kháng cáo và kháng nghị, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về chủ thể, nội dung, hình thức đơn kháng cáo và thời hạn kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn N là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên kháng cáo hợp lệ.

[2] Về kháng nghị: Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng là đúng quy định tại các Điều 278, 279, 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[3] Về tố tụng: Tại phiên tòa vắng mặt bà Trương Thị Thanh H vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[3] Nội dung vụ án: Tại bản án sơ thẩm số 02/2024/DS-ST, ngày 10 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng đã không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Võ Văn N về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ngày 18/5/2018 giữa bà Trương Thị Thanh H với bà Trần Thị Thanh B bị vô hiệu. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Thanh B và ông Tô Văn D về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/5/2018 với giá chuyển nhượng là 110.000.000đ. Không đồng ý với toàn bộ quyết định của bản án sơ thẩm nên nguyên đơn ông Võ Văn N kháng cáo toàn bộ nội dung bản án.

[4] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng và kháng cáo của nguyên đơn về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/5/2018 giữa bà Trương Thị Thanh H với bà Trần Thị Thanh B bị vô hiệu, xét thấy:

[5] Tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn đều khai thống nhất: Về nguồn gốc phần đất tranh chấp: Có nguồn gốc từ việc vợ chồng ông Võ Văn N, Trương Thị Thanh H nhận chuyển nhượng từ bà Lê Thị Mỹ N2 và đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN870311 ngày 31/5/2013 mang tên ông Võ Văn N và bà Trương Thị Thanh H có diện tích 92,1m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 85,9m^2) thuộc thửa số 1042, tờ bản đồ số 02 tọa lạc ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Trên phần đất có căn nhà do ông Võ Văn N sử dụng để quay heo gia công. Khi chuyển nhượng thửa đất này bị đơn bà Trần Thị Thanh B biết là đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn N và bà Trương Thị Thanh H nhưng khi thỏa thuận chuyển nhượng phần đất trên thì chỉ có bà B và bà H, hiện nay phần đất nêu trên chưa được sang tên cho bà B mà vẫn do ông N và bà H đứng tên quyền sử dụng đất. Sau khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/8/2023 thì bị đơn bà Trần Thị Thanh B có tiến hành sữa chữa nhà nhưng không có báo cho ông N, bà H và Tòa án đang thụ lý vụ án biết, các phần sữa chữa bao gồm: Phần mái nhà sau (nhà bếp có 05 tấm tol thiếc, 10 cây xà gồ kẽm...). Lời thừa nhận của nguyên đơn, bị đơn tại Tòa là phù hợp với Tờ tường trình ngày 09/4/2024 của bà Trương Thị Thanh H cung cấp tại cấp phúc thẩm. Do vậy,

Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Do đó, có căn cứ xác định căn nhà và thửa đất có diện tích 92,1m^2 thuộc thửa số 1042, tờ bản đồ số 02 tọa lạc ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng và tài sản trên đất nêu tại mục [5] là tài sản chung của vợ chồng ông Võ Văn N và bà Trương Thị Thanh H. Theo quy định tại Điều 33, 34 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014. Theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 35 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 quy định:

" 1. Việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung do vợ chồng thỏa thuận.

2. Việc định đoạt tài sản chung phải có sự thỏa thuận bằng văn bản của vợ chồng trong những trường hợp sau đây:

a) Bất động sản...”

Điều 24 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 quy định: *Khi vợ hoặc chồng xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng thì vợ chồng có thể ủy quyền cho nhau để xác lập giao dịch*

Tại khoản 2 Điều 218 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định *“Việc định đoạt tài sản chung hợp nhất được thực hiện theo thỏa thuận của các chủ sở hữu chung theo quy định của pháp luật”* Như vậy, khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1042 nêu trên bà Trương Thị Thanh H không có báo hay thỏa thuận, được ủy quyền của ông Võ Văn N (là chồng của bà H) để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trần Thị Thanh B là vi phạm Điều 24, khoản 1, khoản 2 Điều 35 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Tại khoản 2 Điều 218 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[6] Đối với “Giấy mua bán nhà, đất” ngày 18/5/2018 giữa bên bán bà Trương Thị Thanh H và bên mua bà Trần Thị Thanh B, xét thấy, Giấy mua bán nhà, đất này là bản viết tay không thực hiện theo mẫu và không được công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật. Theo Điều 118 Luật Nhà ở 2014định điều kiện để bán nhà như sau:

- Giao dịch về mua bán, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn bằng nhà ở thì nhà ở phải có đủ điều kiện sau đây:

+ Có Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này;

Theo quy định trên thì căn nhà gắn trên thửa đất số 1042 nêu trên chưa được đăng ký quyền sở hữu theo quy định của pháp luật nên nên không đủ điều kiện để thực hiện giao dịch mua bán nhà ở.

Theo quy định tại *khoản 1 Điều 122. Công chứng, chứng thực hợp đồng và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng về nhà ở*

1. Trường hợp mua bán, tặng cho, đổi, góp vốn, thế chấp nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại thì phải thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 129 của BLDS 2015 quy định: *“Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch đó”.* Đối với vụ án này, các bên thừa nhận giá trị của hợp đồng chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất là 110.000.000 đồng, nguyên đơn cho rằng bị đơn B mới đưa cho bà 40.000.000 đồng. Bị đơn B thì cho rằng đã giao đủ số tiền 110.000.000 đồng cho bà H, bà B chứng minh qua việc lời trình bày của bà Trần Thị Phi Y và ông Lê Ngọc Đ. Xét thấy, tại Biên bản lấy lời khai của người làm chứng ngày 15/12/2023 (bút lục 122-123) bà Trần Thị Phi Y trình bày*: Khi giao tiền không*

có mặt ông Võ Văn N chứng kiến hoặc đếm tiền. Tôi không có chứng kiến hai bên có làm giấy tờ gì không. Không có chứng kiến việc giao nhận tài sản nào khác; đối với trình bày của bà Trần Thị Phi Y tại phiên tòa sơ thẩm ngày 10/01/2024 (bút lục 222) bà Y khai: *Bà là em ruột của bà Trần Thị Thanh B, do bà B không biết chạy xe nên bà chở bà B đi đến nhà bà H giao tiền. Hôm đó có mặt ông Đ. Ông N đi qua đi lại. Khi đó bà H nhận, đếm tiền. Bà H đưa lại cho con trai bà H còn cầm tiền quạt quạt. Khi chị tôi đưa tiền cho bà H thì bà H giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B. Giao ở nhà sau. Khi giao tiền, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên không có lập văn bản, giấy tờ gì thêm.* Như vậy, lời khai của bà Trần Thị Phi Y là mâu thuẫn nhau khi thì bà xác định là khi giao tiền thì giao luôn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có mặt ông N, khi thì bà Y khai không có chứng kiến việc hai bên giao nhận tài sản gì khác và khi giao tiền không có mặt ông N chứng kiến hoặc đếm tiền. Bà Y là em ruột của bị đơn B, đồng thời lời khai này của bà Y cũng mâu thuẫn với lời khai của bà Trần Thị Thanh B ngày 07/02/2023 (Bút lục 30) *"Lúc thực hiện giao dịch không có mặt ông Võ Văn N"*. Do vậy, lời khai của bà Y là không đảm bảo tính khách quan như đã phân tích.

Đối với Tờ Tường trình ngày 05/01/2024 ghi tên Lê Ngọc Đ, trong hồ sơ thể hiện có tài liệu là Tờ tường trình nêu trên (bút lục 194, 200) nhưng không có Biên bản giao, nhận tài liệu Tờ Tường trình ngày 05/01/2024 nêu trên, cấp sơ thẩm cũng không đưa ông Lê Ngọc Đ tham gia với tư cách là người làm chứng, không lấy khai làm rõ mối quan hệ giữa ông Đ với nguyên đơn và bị đơn, trong cuộc sống đời thường có mâu thuẫn, xích mích gì không và thời điểm bị đơn đến giao tiền có ai thấy ông Đ đang ở nhà của bà H, ông N hay không? Lúc đó ông Đ đang ngồi ở vị trí nào có trực tiếp thấy việc bà B giao tiền cho bà H và có đếm tiền không. Do vậy, không thể xem Tờ tường trình ngày 05/01/2024 nêu trên của ông Lê Ngọc Đ là chứng cứ của vụ án theo quy định tại Điều 93 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2023.

[7] Bà Trần Thị Thanh B cũng trình bày tại Biên bản Hòa giải ngày 13/12/2023 (Bút lục 93-97): *Khi tôi giao đủ số tiền thì tờ giấy biên nhận giao cọc đã được bà H xé bỏ nên không còn để cung cấp.* Tại Biên bản phiên tòa ngày 10/01/2024 bà Trần Thị Thanh B trình bày: *"Giao tiền lúc đầu không có làm biên nhận vì bà H đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi. Khi đến xã không làm được nên mới quay lại làm hợp đồng"* (Bút lục 223). Như vậy, bản thân lời khai của bà B cũng mâu thuẫn nhau. Đồng thời, bà B trình bày là bà H đã xé giấy biên nhận nhận tiền cọc nhưng cũng không có chứng cứ hay người làm chứng chứng minh trong khi lời khai của bà B là mâu thuẫn nhau.

[8] Từ cơ sở Mục [6], [7] nêu trên việc bị đơn bà Trần Thị Thanh B trình bày đã trả đủ cho bà Trương Thị Thanh H 110.000.000 đồng là không có chứng cứ chứng minh trong khi bà Trương Thị Thanh H chỉ thừa nhận số tiền bà B đã trả là 40.000.000 đồng nên có căn cứ chấp nhận trong Hợp đồng chuyển nhượng

nhà, đất này bà B chỉ mới trả cho bà H số tiền 40.000.000 đồng (Tương đương 36, 36% giá trị nhà, đất). Theo quy định tại khoản 2 Điều 129 của BLDS 2015 quy định: *"Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch đó"*. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà nêu trên vi phạm về hình thức, vi phạm nội dung của pháp luật theo quy định tại Điều 117, 122, 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 , vi phạm khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, vi phạm t.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-Nha-o-2014-259721.aspx?anchor=dieu_118" \t "_blank" Điều 118, khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở 2014và trong hợp đồng này bà B chỉ mới thanh toán cho bà H 36,36% nghĩa vụ trong giao dịch (chưa tới 2/3 nghĩa vụ) nên không thuộc trường hợp công nhận hiệu lực của giao dịch, thuộc trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123, 129 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do vậy kháng nghị của Viện kiểm sát và kháng cáo của nguyên đơn đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Võ Văn N: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị Thanh H và bà Trần Thị Thanh B vô hiệu, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị Thanh H và bà Trần Thị Thanh B là có căn cứ chấp nhận. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cả bà Trương Thị Thanh H và bà Trần Thị Thanh B đều biết căn nhà và thửa đất số 1042 nêu trên là tài sản chung của vợ chồng bà Trương Thị Thanh H và ông Võ Văn N nhưng bà H và bà B tiến hành giao dịch không báo và thông qua ông N, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không tuân thủ quy định về hình thức nên xác định lỗi trong trường hợp này giữa bà H với bà B là 50/50. Ông Võ Văn N không có lỗi vì ông N hoàn toàn không biết việc chuyển nhượng nhà đất giữa bà H và bà B.

[9] Do yêu cầu của ông Võ Văn N tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà giữa bà Trương Thị Thanh H và bà Trần Thị Thanh B bị vô hiệu được chấp nhận nên xem xét giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, bà B thừa nhận khi bà H giao nhà và đất thì bà có sửa chữa các phần sau: mái che trước nhà giá trị theo kết quả định giá là 1.106.304 đồng, nền gạch giá trị 13.495.960 đồng, cửa nhôm + sắt có giá trị 1.794.000 đồng, tổng cộng 16.396.294 đồng. Do hợp đồng vô hiệu nên buộc ông N, bà H hoàn trả tiền sửa chữa nhà cho bà B , ông D tổng số tiền 16.396.264 đồng, ông N, bà H được sở hữu phần tài sản trên đất gồm mái che phía trước, nền gạch, cửa nhôm+ sắt nêu trên. Bà H có trách nhiệm hoàn trả số tiền 40.000.000 đồng đã nhận của bà B cho bà B, ông D.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất bị vô hiệu, tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã nhiều lần giải thích cho bà B và ông D hiểu về việc bà B và ông D có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của

hợp đồng vô hiệu theo quy định tại khoản 4 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 *"Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường"* nhưng bà B và ông D vẫn không yêu cầu. Theo giải đáp số 01/2017/ GĐ- TANDTC ngày 07/4/2017 tại Điều 2 của mục III có hướng dẫn: *Khi giải quyết vụ án dân sự có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Việc giải thích phải được ghi vào biên bản và lưu vào hồ sơ vụ án. Trường hợp Tòa án đã giải thích nhưng tất cả đương sự vẫn không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu mà không phải giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.* Do vậy, Tòa án sẽ không giải quyết hậu quả này của Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất trong vụ án này. Dành quyền khởi kiện giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo khoản 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 cho các đương sự trong vụ án khi có yêu cầu.

[10] Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà giữa bà H và bà B bị vô hiệu, bà B và ông D đang quản lý, sử dụng nhà và đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên nên có nghĩa vụ giao trả căn nhà và thửa đất, giấy chứng nhận thửa đất trên cho ông Võ Văn N và bà Trương Thị Thanh H. Ngoài ra, sau khi Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành thẩm định thì bị đơn có tiến hành sửa chữa phần mái nhà sau (nhà bếp) gồm 05 tấm tol và 10 cây xà gồ kẽm nhưng không thông báo cho Tòa án hay chính quyền địa phương biết nên bà B, ông D có trách nhiệm tháo dỡ, di dời trả lại quyền sử dụng đất và nhà cho ông N và bà H khi bản án có hiệu lực.

[6] Vị Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Văn N sửa bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do bản án dân sự sơ thẩm bị sửa nên án phí sơ thẩm cũng bị sửa lại cho phù hợp. Cụ thể: Ông Tô Văn D và bà Trần Thị Thanh B liên đới chịu 300.000đ theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và Điều 26, 27 của Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Ông Võ Văn N và bà Trương Thị Thanh H liên đới chịu 819.815 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần hoàn trả giá trị tài sản trên đất. Bà Trương Thị Thanh H phải chịu 2.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền bà nhận chuyển nhượng từ bà B. Tuy nhiên, do ông N và bà H là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án, lệ phí Tòa án theo điểm đ khoản 1 điều 12 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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, do đó ông N và bà H được miễn toàn bộ án phí sơ thẩm.

[12] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: 13.945.771 đồng ông Tô Văn D và bà Trần Thị Thanh B liên đới chịu. Do số tiền này ông Võ Văn N đã tạm ứng trước nên ông D, bà B có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Võ Văn N.

[13] Về án phí phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 309 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, điểm đ khoản 1 điều 12 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Văn N. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng. Như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 117, 122, 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 , khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, Điều 118, khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở 2014Khoản 2 Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn N về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà lập ngày 18/5/2018 giữa bà Trương Thị Thanh H và bà Trần Thị Thanh B bị vô hiệu. Buộc bị đơn bà Trần Thị Thanh B, ông Tô Văn D có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Võ Văn N, bà Trương Thị Thanh H phần đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 92,1m^2 (theo đo đạc thực tế là 85,9m^2) thuộc thửa số 1042, tờ bản đồ số 02 tọa lạc ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng có tứ cận như sau

+ Hướng đông giáp phần đất của ông Nguyễn Văn T;

+ Hướng tây giáp phần đất của ông Phan Văn B1;

+ Hướng Nam giáp đường H;

+ Hướng bắc phần đất của ông Võ Thanh P.

Diện tích thực tế 85,9m^2.

Trên phần đất có các tài sản ông N, bà H được quyền sở hữu:

+ Nhà chung (diện tích: 75,65m^2):

+ Mái che (diện tích: 75,65m^2

+ Nền gạch (diện tích: 75,65m^2

+ Cửa nhôm + sắt (diện tích: 7,5m^2):

+ Mái che (diện tích: 6,88m^2):

Buộc bà Trần Thị Thanh B và ông Tô Văn D có trách nhiệm hoàn trả cho ông Võ Văn N và bà Trương Thị Thanh H 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 870311 ngày 31/5/2013.

Ông Tô Văn D và bà Trần Thị Thanh B có trách nhiệm tháo dỡ, di dời 05 tấm tol và 10 cây xà gồ kẽm là mái che nhà sau (nhà bếp) để trả lại quyền sử dụng đất và nhà cho ông N và bà H.

Ông Võ Văn N và bà Trương Thị Thanh H có trách nhiệm hoàn trả cho bà Trần Thị Thanh B số tiền 16.396.264 đồng (Mười sáu triệu, ba trăm chín mươi sáu ngàn, hai trăm sáu mươi bốn đồng).

Bà Trương Thị Thanh H có trách nhiệm hoàn trả cho bà Trần Thị Thanh B, ông Tô Văn D số tiền 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, thì hàng tháng người phải thi hành án phải liên đới trả lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Dành quyền khởi kiện vụ án dân sự đối với việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất (phần Bồi thường thiệt hại) bị vô hiệu khi các đương sự có yêu cầu.

2. Về án phí sơ thẩm: Bị đơn bà Trần Thị Thanh B và ông Tô Văn D1 phải liên đới chịu là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), khấu trừ số tiền tạm ứng án phí bà B, ông D đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000620 ngày 15/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Phú. Như vậy, ông D, bà B đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Võ Văn N và bà Trương Thị Thanh H được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản số tiền 13.945.771 đồng bà Trần Thị Thanh B và ông Tô Văn D phải liên đới chịu. Do ông Võ Văn N đã tạm ứng trước chi phí này nên bà Trần Thị Thanh B và ông Tô Văn D có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại số tiền 13.945.771 đồng cho ông Võ Văn N.

4.Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Văn N không phải chịu.

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

6. 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, người phải Thi hành án 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.

Nơi nhận:
-TAND huyện L;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện L;
- Chi cục THADS huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Tăng Thị Thúy Nga