

Bản án số: **16/2024/DS-PT**

Ngày: 17-01-2024

*“Tranh chấp dân sự về 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 THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Tấn Lợi

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chí Dũng

Ông Đinh Chí Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Vũ Đình Quang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

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

Trong các ngày 30/11/2023, ngày 29/12/2023 và ngày 17/01/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 269/2023/TLPT-DS ngày 09/10/2023, về việc *“Tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 99/2023/DS-ST ngày 10 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười bị kháng cáo và kháng nghị;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 399/2023/QĐXXPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Nguyễn Thị Lệ H, sinh năm 1973 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp D, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ H: Luật sư Nguyễn Văn V, Văn phòng luật sư Nguyễn Văn V, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ (có mặt).

2. Bị đơn: Nguyễn Văn Bé E, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Ấp D, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn Bé E: Anh Nguyễn Văn M, sinh năm 1994 (có mặt); Địa chỉ: Ấp E, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Theo văn bản ủy quyền ngày 26/4/2023.

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

Ủy ban nhân dân huyện T (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

Địa chỉ trụ sở: Khóm C, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Lệ H là nguyên đơn trong vụ án.

5. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- **Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ H trình bày:** Vào ngày 16/5/2020 (Dương lịch), bà có nhận chuyển nhượng của ông E một phần đất, trong đó chiều ngang đầu ngoài lộ là 11m, chiều ngang phía trong hậu đất là 20,5m, chiều dài là 70m, thuộc thửa 9 và thửa 12, cùng tờ bản đồ số 76, tọa lạc tại ấp D, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Hai bên có làm hợp đồng mua bán đất ngày 16/5/2020 bằng giấy tay chưa có công chứng hoặc chứng thực, giá chuyển nhượng đất là 925.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng xong thì bà H đã giao cho ông E số tiền cọc là 725.000.000 đồng, còn lại số tiền 200.000.000 đồng thì thỏa thuận bà H sẽ thanh toán sau khi ông E giao đất, sang tên qua cho bà H và ông E san lấp mặt bằng cái đìa (ao, hầm) ở phía sau xong. Đối với chữ ký H trong hợp đồng mua bán đất ngày 16/5/2020 là của bà H, còn chữ ký Em trong hợp đồng mua bán đất trên là của ông E. Sau khi giao tiền thì bà H đã quản lý, sử dụng phần đất này cho đến nay. Khi hai bên thỏa thuận mua đất thì có thỏa thuận thêm là ông E giao luôn một số công trình kiến trúc có trên đất gồm: Hàng rào bằng gạch ống và xi măng; Bờ kè bằng bê tông cốt thép. Đồng thời, hai bên thỏa thuận toàn bộ thuế và chi phí sang tên chuyển quyền sử dụng (QSD) đất do ông E chịu. Nguyên nhân ông E không sang tên qua cho bà H là do khi địa chính xuống đo đạc thì giữa ông E và ông V1 có phát sinh tranh chấp ranh đất nên không làm giấy được. Hiện nay, bà H đang giữ 02 giấy chứng nhận QSD đất của ông E và bà H không có thể chấp cho cá nhân hoặc tổ chức nào. Đối với hiện trạng phần đất đang tranh chấp không có gì thay đổi so với khi Tòa án xem xét, thẩm định. Hiện nay trên đất bà H có xây đường thoát nước với số tiền là 100.000.000 đồng, làm mái che với số tiền là 15.000.000 đồng, bơm cát lấp cái ao phía sau với số tiền là 123.000.000 đồng, làm cổng và tráng một phần nền xi măng với số tiền là 50.000.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị Lệ H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn Bé E tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/5/2020 gồm diện tích 200m² (Trong đó có 80m² đất thổ và 120m² đất trồng cây lâu năm, chiều ngang đầu ngoài giáp kênh K27 là 11m và chiều ngang đầu trong giáp phần đất còn lại

của ông E là 20,5m), thuộc thửa số 12, tờ bản đồ số 76 và phần đất lúa diện tích 1.045,5m², thuộc một phần thửa số 9, tờ bản đồ số 76, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Đồng thời, do hiện nay bà H đã san lấp mặt bằng xong, nên yêu cầu ông E trả lại cho bà H theo như thỏa thuận giữa hai bên có giá trị là 108.000.000 đồng và bà H đồng ý trả lại cho ông E số tiền là 200.000.000 đồng. Đồng thời, trong trường hợp Hội đồng xét xử phán quyết giao đất lại cho ông E thì bà H yêu cầu ông E bồi thường theo như thỏa thuận trong hợp đồng mà hai bên đã ký kết và trả lại giá trị cho bà H đối với các tài sản mà bà H đầu tư trên đất. Ngoài ra, bà H không còn trình bày hoặc yêu cầu gì khác.

- **Bị đơn ông Nguyễn Văn Bé E trình bày:** Ông E không thống nhất với toàn bộ lời trình bày của bà H. Ông E thừa nhận vào ngày 16/5/2020 (Dương lịch), ông E có chuyển nhượng cho bà H một phần đất, trong đó chiều ngang đầu ngoài lộ là 11m, chiều ngang phía trong hậu là 20,5m, chiều dài tính từ cổng rào vào là 70m, thuộc thửa 9 và thửa 12, cùng tờ bản đồ số 76, tọa lạc tại ấp D, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Hai bên có làm Hợp đồng mua bán đất ngày 16/5/2020, hợp đồng bằng giấy tay không có công chứng, chứng thực. Đối với chữ ký H trong hợp đồng mua bán đất ngày 16/5/2020 là của bà H, còn chữ ký Em trong hợp đồng mua bán đất trên là của ông E. Hai bên thỏa thuận giá của phần đất này tổng cộng là 925.000.000 đồng, khi đó không có tính kiến trúc trên đất. Đối với phần bờ kè giáp với kênh K27, ông E không có chuyển nhượng cho bà H vì phần đất này của Nhà nước ông E không có đứng tên, nhưng bà H sợ ông E sau này không cho sử dụng nên mới yêu cầu ghi vào hợp đồng với giá 100.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng thì bà H có đưa trước cho ông E tiền cọc là 725.000.000 đồng, còn lại 200.000.000 đồng sẽ trả khi ông E qua bộ sang tên cho bà H và ông E san lấp cái ao phía sau. Khi đó, ông E có thỏa thuận miệng sẽ giao phần đất trên cho bà H sử dụng để tạm phé liệu trên đất không được xây dựng kiến trúc gì kiên cố. Sau đó, ông E giao phần đất trên cho bà H sử dụng và bà H sử dụng phần đất này từ đó cho đến nay. Sau đó, ông E đi làm thủ tục sang tên cho bà H nhưng do ông E chuyển nhượng một phần không chuyển hết thửa nên cần đo đạc, khi cán bộ xuống đo đạc thì ông E thống nhất ranh với ông V1, còn bà H không đồng ý nên mới không làm thủ tục sang tên được. Sau đó, bà H gửi đơn ra Ủy ban Xã yêu cầu hòa giải lúc này bà H mới đồng ý ranh như ông E chỉ. Sau đó, ông E mới phát hiện bà H xây dựng khung mái che, tráng một phần nền bằng xi măng, làm cổng bằng tường, làm đường dẫn nước mà không hỏi ông E tiếng nào. Đồng thời, bà H tự ý giật lấy 02 giấy chứng nhận QSD đất của ông E và chiếm giữ cho đến nay. Ngoài ra, bà H còn tự ý bơm cát cái ao phía sau cũng không cho ông E hay, khi ông E gặp nói chuyện thì bà H đòi trừ vào tiền còn thiếu. Về vấn đề san lấp mặt bằng cái ao phía sau hai bên thỏa thuận do ông E làm nhưng bà H tự ý thực hiện. Hiện trạng phần đất không có gì thay đổi so với khi Tòa án xem xét, thẩm định.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà H thì ông E không đồng ý toàn bộ yêu cầu của bà H. Ông E có yêu cầu phản tố là yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay ngày 16/5/2020 giữa ông E với bà H. Đồng thời, yêu cầu bà H trả lại cho ông E phần đất diện tích theo như Sơ đồ đo đạc của Tòa án và ông E đồng ý trả lại cho bà H tổng số tiền đã nhận là 725.000.000 đồng. Trong trường hợp Hội đồng xét xử phán quyết giao đất lại cho ông E thì ông E đồng ý nhận các tài sản mà bà H đã xây dựng và ông E đồng ý trả lại giá trị theo yêu cầu của bà H. Ngoài ra, ông E không còn trình bày hoặc yêu cầu gì khác.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện T trình bày:** Ủy ban nhân dân (UBND) huyện T sẽ thực hiện kết quả giải quyết vụ án của Tòa án sau khi có quyết định hoặc bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 99/2023/DS-ST ngày 10/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười (viết tắt là bản án sơ thẩm) đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Lệ H.
2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Bé E.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà H với ông E là giao dịch dân sự vô hiệu.

- Buộc bà H phải giao trả lại cho ông E phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 937,6m², trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M11, M12, M13, M14, M15, M16 trở về mốc M1, theo các đương sự xác định trong Sơ đồ đo đạc thuộc thửa số 12 và một phần thửa số 9, cùng tờ bản đồ số 76, giấy chứng nhận QSD đất cấp cho ông Nguyễn Văn Bé E vào ngày 16/12/2019, đất tọa lạc tại ấp D, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Đồng thời, do 02 thửa đất hiện nay đang bị sai vị trí, hình thể, diện tích so với thực tế, nên Hội đồng xét xử kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ thu hồi giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 03582 và số CS 03583, cùng ngày 16/12/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Nguyễn Văn Bé E, đối với phần đất thuộc thửa số 9 và 12, cùng tờ bản đồ số 76, tọa lạc tại ấp D, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp để thực hiện thủ tục cấp đổi lại giấy mới cho ông E nhằm đảm bảo đúng vị trí, hình thể, diện tích thực tế sử dụng và giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp trước đây.

- Buộc bà H phải giao trả lại cho ông E 02 giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 03582 và số CS 03583, cùng ngày 16/12/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Nguyễn Văn Bé E.

- Ông E phải có nghĩa vụ trả lại cho bà H 725.000.000 đồng tiền cọc đã nhận, tiền bà H đã bơm cát là 123.000.000 đồng, tiền bà H đã xây đường thoát

nước là 100.000.000 đồng, tiền bà H đã làm khung mái che là 15.000.000 đồng, tiền bà H đã xây cổng, tráng nền xi măng là 50.000.000 đồng và tiền bồi thường là 725.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.738.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm ba mươi tám triệu đồng).

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (Đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (Đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án), bên phải thi hành án chưa thi hành xong thì hàng tháng còn phải chịu lãi bằng 50% mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án đến khi thi hành án xong.

- Ông E được sở hữu số cát, đường thoát nước, cổng, nền tráng xi măng và khung mái che có trên đất.

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/3/2022 và ngày 26/7/2022; Sơ đồ đo đạc ngày 20/4/2022 và phụ lục kèm theo ngày 31/8/2022 của Công ty TNHH D).

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Bà H phải chịu 4.143.000 đồng (Bốn triệu một trăm bốn mươi ba nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá và bà H đã nộp xong.

4. Về án phí:

- Bà H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001507, ngày 14/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp. Đồng thời, bà H được hoàn trả lại số tiền chênh lệch là 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng).

- Ông E được miễn nộp tạm ứng án phí, án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Ngày 24/7/2023 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ H kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm, theo hướng buộc ông Nguyễn Văn Bé E tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, giao cho bà H sử dụng diện tích 937,6m² thuộc thửa 12, 19 (thực tế số thửa do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp sai số thửa, chưa điều chỉnh), tờ bản đồ số 76, do ông Nguyễn Văn Bé E đứng tên, gồm các mốc M1-M2-M3-M4-M11-M12-M14-M15-M16-M1 theo sơ đồ đo đạc ngày 08/3/2022 của Công ty TNHH D.

- Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười kháng nghị bản án sơ thẩm theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 06/QĐ-VKS-DS ngày 24 tháng 7 năm 2023 đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm vụ án, sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

+ Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Lệ H về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 16/5/2020 giữa bà H và ông Nguyễn Văn Bé E, bà H được nhận chuyển nhượng phần diện tích đất thuộc thửa 12 đo đạc thực tế là 180,9m² và một phần diện tích thửa 9, đo đạc thực tế là 756,7m² gồm các mốc M1, M2, M3, M4, M11, M12, M14, M15 trở về mốc M1 (theo Sơ đồ đo đạc ngày 31/8/2022 của Công ty D). Hai bên có trách nhiệm đến cơ quan chuyên môn đăng ký tách thửa điều chỉnh lại QSD đất đúng theo quy định; Bà H có nghĩa vụ trả thêm cho ông E tiền nhận chuyển nhượng 200.000.000 đồng.

+ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Bé E về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 16/5/2020 giữa ông E với bà H và yêu cầu bà H trả lại phần đất thực đo 180,9m² thuộc thửa 12, diện tích thực đo 756,7m² thuộc một phần thửa 9 theo Sơ đồ đo đạc ngày 31/8/2022 của Công ty D thuộc các mốc M1, M2, M3, M4, M11, M12, M14, M15 trở về M1, đồng ý trả lại cho bà H tiền cọc 725.000.000 đồng, đồng ý bồi thường cọc thêm 725.000.000 đồng, phần tài sản nào của bà H di dời được thì buộc bà H di dời, phần nào không di dời được thì đồng ý trả giá trị cho bà H như bà H trình bày.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ H trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H và không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Bé E, theo đó buộc ông E tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 16/5/2020, giao cho bà H sử dụng diện tích 937,6m² thuộc thửa 12 và một phần thửa 9, tờ bản đồ số 76, do ông Nguyễn Văn Bé E đứng tên giấy chứng nhận QSD đất ngày 16/12/2019, gồm các mốc M1-M2-M3-M4-M11-M12-M14-M15-M16-M1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 08/3/2022 của Công ty TNHH D. Bởi vì, mặc dù hợp đồng giữa bà H và ông E vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng nhưng bà H đã thực hiện được hơn 2/3 thỏa thuận trong hợp đồng, ông E cũng đã giao đất cho bà H sử dụng, bà H đã cải tạo đất và xây dựng công trình trên đất. Do đó, căn cứ vào Điều 129 của Bộ luật Dân sự công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông E, việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Công văn số: 1564/UBND-NC ngày 03/3/2023 của Ủy ban nhân dân huyện T để hủy hợp đồng chuyển nhượng đất tranh chấp là không có căn cứ, vì ý chí giữa hai bên khi thỏa thuận chuyển nhượng đất là ngay vị trí đất tranh chấp như theo đo đạc của Tòa án. Bà H thống nhất trả

thêm cho ông E số tiền 200.000.000 đồng, đồng ý chịu chi phí thuế, lệ phí chuyển QSD đất, thống nhất chỉ yêu cầu ông E chuyển QSD đất đối với diện tích đo đạc thực tế là 937,6m² và bà H không yêu cầu đối với phần đất có bờ kè thể hiện trong hợp đồng mua bán đất ngày 16/5/2020. Thực tế bà H đã chịu nhiều thiệt hại như mất đi 1m đất chiều ngang giáp với đất của ông Lê Văn V2 và chịu chi phí bơm cát san lấp hầm (ao) phía sau đất tranh chấp, lẽ ra theo thỏa thuận trong hợp đồng ông E phải chịu.

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ H trình bày: Thống nhất trình bày và đề nghị của Luật sư V như nêu trên. Bà H không bổ sung gì thêm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 06/QĐ-VKS-DS ngày 24 tháng 7 năm 2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn Bé E ủy quyền cho anh Nguyễn Văn M trình bày: Yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Trong trường hợp Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà H và ông E ngày 16/5/2020 để giao đất cho bà H thì ông E thống nhất giao cây trồng trên đất tranh chấp cho bà H được quyền sở hữu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Thủ tục kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ H và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười thực hiện đúng quy định và hợp lệ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm đã chấp hành và thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười và chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ H; Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Tuyên xử sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 99/2023/DS-ST ngày 10 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H đồng thời không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông E (Kèm theo Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm giải quyết vụ án dân sự số: 356/PB-VKS-DS ngày 17/01/2024).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án. Sau khi xét xử sơ thẩm, do không thống nhất bản án sơ thẩm nên nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ H đã kháng cáo và Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười đã kháng nghị. Việc bà H nộp đơn kháng cáo vào ngày 24/7/2023; Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 06/QĐ-VKS-DS ngày 24/7/2023 là trong thời hạn kháng cáo và kháng nghị theo quy định tại các Điều 273, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện hợp pháp của UBND huyện T vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Ngày 16/5/2020 ông Nguyễn Văn Bé E thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất cho bà Nguyễn Thị Lệ H diện tích đất đo đạc thực tế là 937,6m², trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M11, M12, M13, M14, M15, M16 trở về mốc M1 (theo Sơ đồ đo đạc ngày 20/4/2022 và phụ lục kèm theo ngày 31/8/2022 của Công ty TNHH D) thuộc thửa số 12 và một phần thửa số 9, cùng tờ bản đồ số 76, do ông Nguyễn Văn Bé E đứng tên giấy chứng nhận QSD đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 16/12/2019, đất tọa lạc tại ấp D, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (viết tắt là đất tranh chấp). Các bên có lập văn bản viết tay là Hợp đồng mua bán đất ngày 16/5/2020 (viết tắt là hợp đồng hay hợp đồng chuyển nhượng QSD đất) không có công chứng, chứng thực, với giá chuyển nhượng là 925.000.000 đồng. Sau khi các bên ký hợp đồng xong thì bà H đã giao cho ông E số tiền cọc là 725.000.000 đồng, còn lại số tiền 200.000.000 đồng thì bà H sẽ thanh toán sau khi ông E sang tên (chuyển QSD đất) qua cho bà H và ông E san lấp xong mặt bằng cái đĩa (ao, hầm) ở phía sau đất xong. Sau khi nhận tiền cọc xong ông E đã giao đất tranh chấp và 02 giấy chứng nhận QSD đất cho bà H, khi nhận đất xong bà H đã cho bơm cát san lấp đĩa, xây dựng khung mái che, tráng một phần nền bằng xi măng, làm công bằng tường, làm đường thoát nước. Sau đó, ông E đi làm thủ tục sang tên cho bà H tại cơ quan có thẩm quyền nhưng do phát sinh tranh chấp ranh đất với ông V2, nên không thực hiện được việc chuyển QSD đất. Việc bà H khởi kiện yêu cầu ông E tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tranh chấp, sang tên cho bà H đứng tên giấy chứng nhận QSD đất và việc ông E không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, đồng thời có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng. Điều này đã làm phát sinh tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất theo quy định tại Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ H và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Bé E, đồng thời tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà H với ông E là giao dịch dân sự vô hiệu là không có cơ sở. Bởi lẽ, Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (Hợp đồng mua bán đất ngày 16/5/2020) được ông E và bà H ký kết trên cơ sở thỏa thuận tự nguyện về ý chí giữa các bên và được các bên lập thành văn bản (chưa được công chứng, chứng thực), về hình thức mặc dù không đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật, nhưng trên thực tế bên bà H đã thanh toán cho ông E số tiền 725.000.000 đồng là hơn 2/3 giá trị của hợp đồng, còn bên ông E đã giao đất tranh chấp cho bà H sử dụng sau khi bà H đã thanh toán tiền cọc 725.000.000 đồng và bà H đang giữ giấy chứng nhận QSD đất tranh chấp do bên ông E giao, ngoài ra các bên cũng đã đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục chuyển QSD đất theo quy định pháp luật, việc không thực hiện được do các bên có tranh chấp ranh với ông V2, tuy nhiên sau khi thống nhất ranh đất với ông V2 thì bên ông E lại không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mà yêu cầu hủy hợp đồng. Xét thấy, việc nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và thống nhất trả tiếp cho ông E số tiền còn lại là 200.000.000 đồng là có cơ sở nhằm đảm bảo quyền lợi hợp pháp của bà H theo quy định tại khoản 1 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 do giao dịch của các bên đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ theo hợp đồng. Việc ông E yêu cầu hủy hợp đồng là không có căn cứ, không đảm bảo quyền lợi chính đáng các bên khi tham gia giao dịch, bà H sau khi nhận đất đã đầu tư, cải tạo đất, xây dựng công trình, kiến trúc trên đất mang lại giá trị về kinh tế cho đất, việc này ông E biết nhưng không có ngăn chặn hay tranh cãi, cho thấy ông E đã đồng ý cho việc bà H xây dựng công trình trên đất, lẽ ra ông E là bên chuyển nhượng đất (bên bán) phải có nghĩa vụ tích cực thực hiện việc san lấp hầm phía sau đất và làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bên nhận chuyển nhượng QSD đất (bên mua) nhưng ông E đã kéo dài nội dung đã thỏa thuận và từ chối việc chuyển nhượng đất.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định theo nội dung Công văn số: 1564/UBND-NC ngày 03/3/2023 và Công văn số: 4704/UBND-NC ngày 05/7/2023 của Ủy ban nhân dân huyện T về việc trả lời Công văn của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười thì việc cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất tại thửa 12 là không đúng (sai vị trí, hình thể, diện tích so với thực tế), do đó cần phải thu hồi lại giấy chứng nhận QSD đất số CS03583 đã cấp và thực hiện thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa 3387 (thửa cũ của thửa 12) và các thửa đất khác liên quan (nếu có) cho ông E nhằm đảm bảo đúng vị trí, hình thể, diện tích thực tế sử dụng và giấy chứng nhận đã cấp trước đây để làm cơ sở xác định việc ông E chuyển nhượng phần đất trên cho bà H là đã vi phạm về mặt nội dung của giao dịch được quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự làm căn cứ xác định giao dịch của hai bên đã vi phạm về mặt nội dung nên không thể áp dụng quy định

tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các bên là không phù hợp. Bởi lẽ, theo Công văn số: 6672/CNTM-KTĐC ngày 21/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T về việc trả lời Công văn số 1580/TA-DS ngày 08/11/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp thể hiện: *“Qua chồng ghép, tiếp biên Sơ đồ đo đạc ngày 20/4/2022 và Phụ lục kèm theo ngày 31/8/2022 của Công ty TNHH D với bản đồ địa chính chính quy đã được phê duyệt thì diện tích đất tranh chấp 180,9m² trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M15, M16 trở về mốc M1 thuộc một phần thửa đất số 12, tờ bản đồ số 76 và diện tích đất tranh chấp 756,7m² trong phạm vi các mốc M3, M4, M11, M12, M13, M14, M15 trở về mốc M3 thuộc một phần thửa đất số 9, tờ bản đồ số 76, đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn Bé E”* và Công văn số: 7319/CNTM-KTĐC ngày 28/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T phúc đáp Công văn số 1160/TA-DS ngày 27/11/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ xác định: *“Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 12, tờ bản đồ 76 và thửa đất số 9, tờ bản đồ số 76 được căn cứ tại khoản 4 Điều 76 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, khi cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đo đạc hiện trạng sử dụng đất và được cấp đổi theo bản đồ địa chính chính quy đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh phê duyệt. Theo hồ sơ địa chính được lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (giấy 299) cấp cho ông Nguyễn Văn Bé E và được cấp đổi sang bản đồ địa chính chính quy cho ông Nguyễn Bé E.*

Diện tích đất tranh chấp 180,9m² thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ 76 và diện tích đất tranh chấp 756,7m² thuộc thửa đất số 9, tờ bản đồ số 76 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn Bé E ngày 16/12/2019”.

Như vậy, dù cơ sở xác định đất tranh chấp diện tích 937,6m² mà các bên chuyển nhượng được xác định vị trí là thuộc một phần thửa 9 và thửa 12 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn Bé E ngày 16/12/2019, mặt khác đất tranh chấp này đã được bà H và ông E thống nhất xác định là đối tượng mà các bên đã thực tế thỏa thuận chuyển nhượng, mặc dù không ghi số thửa trong Hợp đồng chuyển nhượng. Nên có đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

[4] Tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp vẫn giữ nguyên

kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười như nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy, kháng cáo của bà H và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười là có cơ sở như đã phân tích trên, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Đối với đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa như nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy là có cơ sở, nên được xem xét giải quyết.

[6] Đối với quan điểm và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa hôm nay như nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy là có cơ sở và phù hợp pháp luật, nên được chấp nhận.

[7] Từ cơ sở phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ H và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Lệ H về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Bé E tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 16/5/2020 giữa bà H và ông E đối với diện tích đất 180,9m² thuộc một phần thửa 12 và diện tích đất 756,7m² thuộc một phần thửa 9. Hai bên có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký tách thửa điều chỉnh lại QSD đất đúng theo quy định. Bà H có nghĩa vụ trả thêm cho ông B Em số tiền nhận chuyển nhượng 200.000.000 đồng; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Bé E về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 16/5/2020 giữa ông Bé E với bà H và yêu cầu bà H trả lại đất tranh chấp nêu trên, đồng ý trả lại cho bà H tiền cọc 725.000.000 đồng, đồng ý bồi thường cọc thêm 725.000.000 đồng, phần tài sản nào của bà H di dời được thì buộc bà H di dời, phần nào không di dời được thì đồng ý trả giá trị cho bà H như bà H trình bày. Đồng thời, chấp nhận sự tự nguyện của bà H chịu chi phí nộp thuế, lệ phí chuyển QSD đất tranh chấp và chấp nhận sự tự nguyện của ông E thống nhất giao cây trồng trên đất tranh chấp cho bà H được quyền sở hữu (Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười).

[8] Về án phí: Do khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ H được chấp nhận, nên bà H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm. Ông Nguyễn Văn Bé E phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng do ông E thuộc diện người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được xét miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm a khoản 3 Điều 27 và khoản 2 Điều 29 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.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ H;

2. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười;

3. Sửa bản án dân sự sơ thẩm;

Áp dụng khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 92, 147, 148, 157, 165, 228, 273, 280 và Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 116, 117, 122, 129, 131, 500 và Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 166, 167 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; điểm d khoản 1 Điều 12, Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 và khoản 2 Điều 29 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.

3.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Lệ H.

3.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Bé E.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (Theo Hợp đồng mua bán đất ngày 16/5/2020) giữa ông Nguyễn Văn Bé E với bà Nguyễn Thị Lệ H có hiệu lực.

Ông Nguyễn Văn Bé E và bà Nguyễn Thị Lệ H có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục điều chỉnh, tách thửa và chuyển QSD đất diện tích 180,9m² trong phạm vi các mốc M1-M2-M3-M15-M16-M1 thuộc một phần thửa đất số 12, tờ bản đồ số 76 và diện tích 756,7m² trong phạm vi các mốc M3-M4-M11-M12-M13-M14-M15-M3 thuộc một phần thửa đất số 9, tờ bản đồ số 76 do ông Nguyễn Văn Bé E đứng tên giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS03582 và số CS03583 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 16/12/2019 từ ông Nguyễn Văn Bé E sang cho bà Nguyễn Thị Lệ H đứng tên QSD đất theo quy định của pháp luật.

Chấp nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Lệ H thống nhất chịu chi phí nộp thuế, lệ phí chuyển QSD đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Văn Bé E có nghĩa vụ giao diện tích đất nêu trên và cây trồng trên đất (Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười) cho bà Nguyễn Thị Lệ H được quyền sử dụng đất và quyền sở hữu cây trồng.

Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ thu hồi QSD đất diện tích 180,9m² trong phạm vi các mốc M1-M2-M3-M15-M16-M1 thuộc một phần thửa

đất số 12, tờ bản đồ số 76 và diện tích 756,7m² trong phạm vi các mốc M3-M4-M11-M12-M13-M14-M15-M3 thuộc một phần thửa đất số 9, tờ bản đồ số 76 do ông Nguyễn Văn Bé E đứng tên giấy chứng nhận QSD đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 16/12/2019 để cấp lại cho bà Nguyễn Thị Lệ H theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười; Sơ đồ đo đạc ngày 20/4/2022 và phụ lục kèm theo ngày 31/8/2022 của Công ty TNHH D).

Bà Nguyễn Thị Lệ H có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn Bé E bản chính 02 (hai) giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS03582 và số CS03583, cùng ngày 16/12/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Nguyễn Văn Bé E để ông E thực hiện nghĩa vụ điều chỉnh, tách thửa và chuyển QSD đất cho bà H như đã nêu trên.

Bà Nguyễn Thị Lệ H có nghĩa vụ trả tiếp cho ông Nguyễn Văn Bé E số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (Theo Hợp đồng mua bán đất ngày 16/5/2020) giữa ông Nguyễn Văn Bé E với bà Nguyễn Thị Lệ H.

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

3.3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Ông Nguyễn Văn Bé E phải chịu 4.143.000đ (Bốn triệu một trăm bốn mươi ba nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Do bà Nguyễn Thị Lệ H đã nộp tạm ứng và đã chi xong, nên ông E có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Hằng số tiền này.

3.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn Bé E được miễn nộp tạm ứng án phí, án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Nguyễn Thị Lệ H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.800.000đ (Hai triệu tám trăm nghìn đồng), theo biên lai số 0001507, ngày 14/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Lệ H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu số 0003548, ngày 24/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

Trong 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 Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND Tỉnh;
- Phòng GD-KT TAND Tỉnh;
- TAND huyện Tháp Mười;
- Chi cục THADS huyện Tháp Mười;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Quang).

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Ngô Tấn Lợi