

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 158/2023/DS-PT.

Ngày: 15 – 9 – 2023.

*“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 VĨNH LONG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Văn Lạc.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Tuấn
Bà Võ Thị Mỹ Dung

- Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Thị Nhơn – Thư ký của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Bà Trần Ngọc Bích - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 99/TLPT-DS ngày 12 tháng 6 năm 2023 về *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2022/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh L bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 149/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 8 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số: 181/QĐ – PT ngày 29 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Thanh N, sinh năm: 1980

Địa chỉ: Khóm Đông An, phường Đ, thị xã B, tỉnh L.

Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn: Anh Bùi Văn K, sinh năm: 1992

Địa chỉ: Số 155, khóm 2, phường 3, Thành phố V, tỉnh L. (Theo giấy ủy quyền ngày 25/7/2023)

- *Bị đơn:* Ông Lâm S, sinh năm: 1950

Địa chỉ: Khóm Đông Bình A, phường Đ, thị xã B, tỉnh L.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Anh Huỳnh Hoàng Ng, sinh năm 1993.

Địa chỉ: Khu vực 1, phường T, thị xã M, tỉnh G (văn bản ủy quyền ngày 22/4/2022).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Chị Châu Ngọc Q, sinh năm: 1981

Địa chỉ: Khóm Đông An, phường Đ, thị xã B, tỉnh L.

2. Bà Trần Thị H, sinh năm: 1956

Địa chỉ: Khóm Đông Bình A, phường Đ, thị xã B, tỉnh L.

3. Chị Lâm Mỹ N1, sinh năm: 1976

Địa chỉ: Khóm 1, phường C, thị xã B, tỉnh L.

4. Chị Lâm Mỹ P, sinh năm: 1980

5. Anh Trần Văn Bé S1, sinh năm: 1982

6. Cháu Tạ Lâm Hiếu B, sinh năm: 2001

7. Cháu Thạch Văn Q, sinh năm: 2006

8. Cháu Thạch Văn M, sinh năm: 2004

9. Cháu Trần Lâm Gia K, sinh năm: 2022

10. Cháu Tạ Lâm Gia H, sinh năm: 2007

Người đại diện hợp pháp của cháu Thạch Văn Q, cháu Thạch Văn M: Anh Trần Văn Bé S1, sinh năm: 1982 (Cha đại diện cho con chưa thành niên)

Người đại diện hợp pháp của cháu Trần Lâm Gia K, cháu Tạ Lâm Gia H: Chị Lâm Mỹ P, sinh năm: 1980 (Mẹ đại diện cho con chưa thành niên)

Cùng địa chỉ: Khóm Đông An, phường Đ, thị xã B, tỉnh L.

11. Ông Lê Thanh Tr, sinh năm: 1960

12. Bà Lê Thị Thu C, sinh năm: 1974

Cùng địa chỉ: Khóm Đông Bình, phường Đ, thị xã B, tỉnh L.

- *Người kháng cáo: nguyên đơn anh Nguyễn Thanh N, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: ông Lê Thanh Tr.*

-Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân thị xã B, tỉnh L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 30 tháng 6 năm 2021, đơn khởi kiện bổ sung ngày 26 tháng 7 năm 2022 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Nguyễn Thanh N và người đại diện hợp pháp trình bày:

Anh N là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 1443, tờ bản đồ số 2 tọa lạc ấp Đông Bình, xã Đông Bình, huyện B, tỉnh L đã được Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 380680, sổ vào sổ cấp giấy H74830 ngày 13/12/2006 và thửa số 351, tờ bản đồ số 2 tọa lạc khóm Đông An, phường Đông Thuận, thị xã B, tỉnh L đã được Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 380681, sổ vào sổ cấp giấy H74829 ngày 13/12/2006. Anh N thường xuyên đi xa nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh để ở nhà, khi anh phát hiện thửa đất 351 có người xây nhà trái phép, anh tìm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm đơn ngăn chặn nhưng không biết tại sao bị thất lạc mất giấy. Sau nhiều lần tìm kiếm không có kết quả, anh N đã tiến hành làm thủ tục xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có chị Lâm Mỹ N1 ngăn cản, hiện nay ông Lâm S đang giữ 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh N. Quyền sử dụng đất là tài sản hợp pháp của anh N, anh N không có giao dịch gì với ông Lâm S.

Do đó, anh N khởi kiện yêu cầu ông **Lâm S** có nghĩa vụ hoàn trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 380680, sổ vào sổ cấp giấy H74830 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 380681, sổ vào sổ cấp giấy H74829 do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) cấp ngày 13/12/2006 cho anh Nguyễn Thanh N. Buộc ông Lâm S và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang ở tại thửa 351, tờ bản đồ số 02 tọa lạc khóm Đông An, phường Đ, thị xã B, tỉnh L tháo dỡ, di dời toàn bộ nhà ở, công trình xây dựng, cây trồng để giao trả đất cho anh N.

Tại đơn phản tố ngày 21 tháng 3 năm 2022 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lâm S và người đại diện hợp pháp trình bày:

Vào năm 1998, ông S có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn C phần đất ruộng diện tích 3.730m² tọa lạc ấp Đông Bình, xã Đ, thị xã B, tỉnh L với giá 28 chỉ vàng 24K. Việc nhận chuyển nhượng có làm giấy tay do ông C ký tên và giao cho gia đình ông S toàn bộ phần đất nêu trên để quản lý, canh tác. Sau khi ông Nguyễn Văn C qua đời thì con của ông C là anh Nguyễn Thanh N hưởng thừa kế tài sản này của ông C. Đến năm 2006, anh N đã đứng tên thửa đất nêu trên và được tách ra thành 02 thửa, thửa số 1443, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.346,5m² tọa lạc ấp Đông Bình, xã Đ, thị xã B, tỉnh L và thửa số 351, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.077,9m² tọa lạc khóm Đông An, phường Đ, thị xã B, tỉnh L.

Vào ngày 19/4/2007, anh N có viết tờ sang đất vĩnh viễn cho **ông S** đồng thời anh N đã bàn giao 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1443 và thửa 351 cho ông S quản lý cho đến nay. Ông S là người trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất này từ năm 1998 cho đến nay không có ai tranh chấp. Ông S đã nhiều lần yêu cầu anh N làm các thủ tục sang tên nhưng anh N không thực hiện sang tên cho ông S. Thời gian gần đây ông S phát hiện anh N làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1443 và thửa 351 với lý do bị mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thực chất anh Ngon đã chuyển nhượng và đã bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Sách.

Ông S yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn C đã ký chuyển nhượng trước đó. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng của ông Lâm Sách với anh Nguyễn Thanh N. Công nhận cho ông Lâm S được kê khai đăng ký và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1443, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.346,5m² loại đất trồng lúa tọa lạc ấp Đông Bình, xã Đ, thị xã M, tỉnh Vĩnh Long và thửa số 351, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.077,9m² loại đất trồng lúa tọa lạc khóm Đông An, phường Đ, thị xã M, tỉnh L.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 19 tháng 7 năm 2022 và quá trình giải quyết vụ án, ông Lê Thanh Trung trình bày:

Ngày 15/9/2020, ông có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Nguyễn Thanh N thửa số 1443, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.346,5m² loại đất

trồng lúa tọa lạc ấp Đông Bình, xã Đ, thị xã M, tỉnh L. Giá chuyển nhượng 2.000.000.000 đồng. Ông đã đặt cọc cho anh Ngon số tiền 1.200.000.000 đồng, còn lại 800.000.000 đồng khi nào hoàn thành thủ tục chuyển nhượng sẽ trả đủ. Sau đó anh N đã giao đất cho ông quản lý và ông đã trồng 144 trụ thanh long ruột đỏ và cất 01 căn nhà tạm trên đất.

Tuy nhiên, hiện nay ông S đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1443 và đang tranh chấp với anh N nên anh N vẫn chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng thửa 1443 cho ông.

Do đó, ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Nguyễn Thanh N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1443 cho ông để ông được quyền đăng ký quyền sử dụng đất, ông đồng ý tiếp tục trả cho anh N số tiền 800.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, chị Châu Ngọc Q thống nhất với ý kiến của anh Nguyễn Thanh N.

Tại Bản tự khai ngày 12 tháng 12 năm 2022 và quá trình giải quyết vụ án, bà Trần Thị H trình bày: Số vàng mà ông S nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn C trước đó và số vàng đưa thêm cho anh Nguyễn Thanh N là tài sản riêng của ông S, không phải tài sản chung của vợ chồng, bà không liên quan đến phần tài sản này. Nếu Tòa án giao đất thì giao cho ông Sách được quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ án, chị Lâm Mỹ N1, chị Lâm Mỹ P, anh Trần Văn Bé S1, cháu Tạ Lâm Hiếu B thống nhất với ý kiến của ông Lâm S.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Lê Thị Thu C thống nhất với ý kiến của ông Lê Thanh Tr.

** Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2023/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh L đã quyết định.*

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 166, khoản 1 Điều 179 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 129, Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 147, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 của 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;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thanh N.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lâm S.

Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Lê Thanh Tr.

1. Không đặt ra xem xét hiệu lực của Giấy nhượng đất ruộng ngày 20/01/1998 giữa ông Nguyễn Văn C và ông Lâm S.

Công nhận hiệu lực của Tờ sang đất vĩnh viễn ngày 19/4/2007 giữa anh Nguyễn Thanh N và ông Lâm S.

Không chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Thanh N về việc:

- Buộc ông Lâm S trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 380680, sổ vào sổ cấp giấy H74830 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 380681, sổ vào sổ cấp giấy H74829 do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) cấp ngày 13/12/2006 cho anh Nguyễn Thanh N.

- Buộc ông Lâm S và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang ở tọa lạc số 351, tờ bản đồ số 2, diện tích 1077,9m² (đo đạc thực tế diện tích 1.107,5m²) loại đất chuyên trồng lúa nước khóm Đông An, phường Đ, thị xã B, tỉnh L tháo dỡ, di dời toàn bộ nhà, công trình xây dựng, cây trồng để giao trả đất cho anh Nguyễn Thanh N.

Công nhận cho ông Lâm S được quyền sử dụng phần đất thửa số 351, tờ bản đồ số 2, diện tích 1077,9m² (đo đạc thực tế diện tích 1.107,5m²) loại đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc khóm Đông An, phường Đ, thị xã B, tỉnh L và thửa số 1443, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.346,5m² (đo đạc thực tế diện tích 1.283,6m²) loại đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc ấp Đông Bình, xã Đ, thị xã B, tỉnh L.

Ông Lâm S được tiếp tục giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 380680, sổ vào sổ cấp giấy H74830 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 380681, sổ vào sổ cấp giấy H74829 do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) cấp ngày 13/12/2006 cho anh Nguyễn Thanh N để đảm bảo thi hành án.

Ông Lâm S có quyền và nghĩa vụ kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

(Kèm theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 05/9/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã B)

2. Ông Lâm S và chị Lâm Mỹ P đang quản lý, sử dụng thửa 351 nên tiếp tục quản lý, sử dụng.

3. Buộc ông Lê Thanh T và bà Lê Thị Thu C di dời 114 trụ thanh long ruột đỏ và tháo dỡ, di dời nhà tiền chế diện tích 29,25m² để trả lại thửa 1443 cho ông Lâm Sách.

Buộc anh Nguyễn Thanh N và chị Châu Ngọc Q trả lại cho ông Lê Thanh T và bà Lê Thị Thu C số tiền nhận cọc 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng) và bồi thường cọc số tiền 2.400.000.000 đồng (Hai tỷ bốn trăm triệu đồng).

3. Không đặt ra giải quyết đối với hợp đồng thuê đất thửa 1443 giữa ông Lâm S và ông Lê Thanh T, giữa anh Nguyễn Thanh N và ông Lê Thanh T.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, quyền và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 11/4/2023 nguyên đơn anh Nguyễn Thanh N có đơn kháng cáo với nội dung: yêu cầu cấp phúc thẩm xét xét sửa bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DSST ngày 27/3/2023 của Tòa án nhân dân thị xã B. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh N yêu cầu ông Lâm S trả lại anh Ngon 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 1443 tờ bản đồ số 2 (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 380680) tọa lạc tại ấp Đông Bình, xã Đ, thị xã B, tỉnh L và thửa 351 tờ bản đồ số 2 (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 380681) tọa lạc tại khóm Đông An, phường Đ, thị xã B, tỉnh L; buộc ông Lâm S và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đang sử dụng đất tại thửa 351 tháo dỡ, di dời tài sản trên đất để giao trả lại cho ông N được quyền sử dụng.

* Ngày 10/4/2023 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh T có đơn kháng cáo với nội dung: yêu cầu cấp phúc thẩm xét xét sửa bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DSST ngày 27/3/2023 của Tòa án nhân dân thị xã B chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T buộc anh Nguyễn Thanh N tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 1443 diện tích 1.346,5m² (đo đạc thực tế

1.283,6m²) tờ bản đồ số 2 loại đất trồng lúa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AG 380680 tọa lạc tại ấp Đông Bình, xã Đ, thị xã B, tỉnh L. Anh N đứng tên quyền sử dụng đất đủ điều kiện chuyển nhượng theo qui định, anh N không có khả năng hoàn tiền cọc và phạt cọc cho ông T. Không buộc ông T và vợ là bà C phải tháo dỡ tài sản đã đầu tư trên thửa 1443 để giao trả quyền sử dụng đất cho ông Lâm S do không có tranh chấp.

* Ngày 11/4/2023 Viện kiểm sát nhân dân thị xã B ban hành Quyết định kháng nghị số: 125/QĐKNPT – VKS – DS đối với Bản án số: 04/2023/DSST ngày 27/3/2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh L với nội dung:

- Người liên quan ông T có yêu cầu xem xét hợp đồng đặt cọc ngày 15/9/2020, anh N ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho ông T thửa 1443 với giá 2.000.000.000đ, anh N đã nhận của ông T 1.200.000.000đ tiền cọc. Án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp: “tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là chưa đầy đủ. Cần phải xác định quan hệ tranh chấp là: “tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” mới phù hợp.

- Tại phần quyết định bản án tuyên: “Công nhận cho ông Lâm S được quyền sử dụng phần đất thửa số 351, tờ bản đồ số 2, diện tích 1077,9m² (đo đạc thực tế diện tích 1.107,5m²) loại đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc khóm Đông An, phường Đ, thị xã B, tỉnh L và thửa số 1443, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.346,5m² (đo đạc thực tế diện tích 1.283,6m²) loại đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc ấp Đông Bình, xã Đ, thị xã B, tỉnh L” là chưa đúng với trích đo của Phòng Tài nguyên và môi trường ngày 05/9/2022. Theo trích đo thì diện tích thửa 351 diện tích 1.077,9m² (đo đạc thực tế 1.107,5m²). Trong đó có 63,0m² thuộc phạm vi thu hồi xây dựng đường gom phía L. Do đó tòa án cấp sơ thẩm phải trừ diện tích 63,0m² bị thu hồi và công nhận cho ông **Lâm S** kê khai theo diện tích 1 1.044,5m² mới đúng. Theo trích đo thì diện tích thửa 1443 diện tích 1.346,5m² (đo đạc thực tế 1.283.6m²). Trong đó có 114,1m² thuộc phạm vi thu hồi xây dựng đường gom phía L. Do đó tòa án cấp sơ thẩm phải trừ diện tích 114,1m² bị thu hồi và công nhận cho ông Lâm S kê khai theo diện tích 1.169,5m² mới đúng. Án sơ thẩm có vi phạm nội dung như trên nên cần phải sửa án mới đảm bảo đúng pháp luật và bảo đảm quyền và lợi ích của đương sự. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng phân tích trên.

- Tại phiên Tòa phúc thẩm:
- Anh Nguyễn Thanh N giữ nguyên kháng cáo.
- Ông Lê Thanh T giữ nguyên kháng cáo;
- + Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L vẫn giữ nguyên kháng nghị số: 125/QĐKNPT – VKS – DS ngày 11/4/2023 của Viện kiểm sát nhân dân thị xã B.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L phát biểu:
 - + Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm.
 - + Về nội dung: Xét yêu cầu của anh Nguyễn Thanh N là có cơ sở chấp nhận một phần, bởi lẽ:

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 20/01/1998 giữa ông Nguyễn Văn C và ông Lâm S là hợp đồng viết tay không có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền do đó hợp đồng này vi phạm về hình thức nên vô hiệu theo khoản 4 Điều 131 và 691 Bộ luật dân sự năm 1995.

Điều 131 quy định: Điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự

Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:

Khoản 4 Điều 131 quy định: “Hình thức giao dịch phù hợp với quy định của pháp luật”.

Điều 691 quy định: Hình thức chuyển quyền sử dụng đất

“ Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai được thực hiện thông qua hợp đồng.”

“ Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền”.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hình thức là Tờ sang đất ngày 19/4/2007 giữa anh Nguyễn Thanh N và ông Lâm S, anh N cho rằng mình không có ký tên và viết tên vào tờ giấy sang đất nhưng tại Kết luận giám định số 466/KL-KTHS, ngày 18/7/2022 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Vĩnh Long đã xác định chữ ký mang tên Nguyễn Thanh N trong tờ sang đất vĩnh viễn là

của anh Nguyễn Thanh N. Tuy nhiên do Tờ sang đất này không được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền do đó hợp đồng này vi phạm về hình thức nên bị vô hiệu theo Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 167 luật đất đai năm 2013.

Điều 129 quy định: *“Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ về hình thức”*.

Điểm a khoản 3 Điều 167 quy định: *“ Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực...”*

Do Hợp đồng ngày 20/01/1998 giữa ông Nguyễn Văn C và ông Lâm S và Tờ sang đất ngày 19/4/2007 giữa anh Nguyễn Thanh N và ông Lâm S vô hiệu nên buộc 02 bên bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015. Tuy nhiên anh N ký tờ bán đất cho ông sách thì giữa anh N và ông S không có giao nhận gì nên không buộc anh N và ông S hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Riêng khi ông C và ông S ký Hợp đồng ngày 20/01/1998 thì bên ông C có nhận 28 chỉ vàng của ông S và ông S nhận đất của ông C nên buộc ông S trả lại đất cho ông C và buộc anh N (hiện đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông C để lại) có nghĩa vụ trả cho ông sách 28 chỉ vàng 24K.

Trên thửa đất 351 có căn nhà cấp 4 và căn nhà tiền chế do bị đơn Lâm S cất cho con vào năm 2019, do khi xây dựng nhà nguyên đơn N không ngăn cản nên buộc anh N phải bồi hoàn giá trị nhà cho bị đơn Lâm S. Theo Biên bản định giá tài sản ngày 08/7/2022 của Hội đồng định giá tài sản thị xã B: căn nhà cấp 4 khung cột bê tông cốt thép, nền lát gạch men, mái tol, không trần, diện tích 90m², xây dựng năm 2019 có giá trị là 252.442.224đồng; Nhà tiền chế nền láng xi măng, mái tol, không trần, diện tích 38m² có giá trị là 3.061.796đồng. Do đó buộc anh N bồi hoàn cho ông S số tiền 255.504.020đồng, anh N được quyền sở hữu đối với căn nhà cấp 4 và nhà tiền chế.

Ngoài ra trên thửa đất 351 còn có các loại cây trồng gồm: 02 cây cà na, 02 cây mần cầu, 02 cây mận, 15 cây dừa, 30 cây mít, 02 cây sầu riêng, 01 cây ổi, 08 cây dứa, 01 cây táo, 02 cây so đũa và 135 cây trâm (tất cả đều 04 năm tuổi), số cây trồng này do chị Lâm Mỹ Ph con của ông Lâm S trồng, lúc chị Ph trồng nguyên đơn N không ngăn cản nên buộc nguyên đơn N phải trả giá trị cây trồng cho chị Ph

theo Biên bản định giá ngày 08/7/2022 của Hội đồng định giá tài sản thị xã B với số tiền là 54.595.800đồng, anh N được quyền sở hữu đối với số cây trồng trên.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Lâm S không đủ căn cứ công nhận nên vô hiệu xét về lỗi làm cho giao dịch bị vô hiệu là ngang nhau. Khi vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/01/1998 giữa cụ Nguyễn Văn C với bị đơn Lâm S và vô hiệu tờ sang đất vĩnh viễn ngày 19/4/2007 giữa anh Nguyễn Thanh N với bị đơn Lâm S trong trường hợp này thiệt hại là giá trị đất tăng thêm theo giá trị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm trừ đi giá trị tại thời điểm xác lập giao dịch.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Lê Thanh T là có cơ sở chấp nhận vì trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên Tòa nguyên đơn N với vợ chồng anh Lê Thanh T thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 15/9/2020 giữa ông T và anh N nên ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận trên. Đối với hợp đồng thuê đất giữa ông T với bị đơn Lâm S do hai bên tự thỏa thuận, không tranh chấp nên không đặt ra xem xét, giải quyết. Đối với hợp đồng thuê đất giữa anh T với nguyên đơn N do hai bên tự thỏa thuận, không tranh chấp nên không đặt ra xem xét, giải quyết.

Đề nghị hội đồng xét xử Áp dụng Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 27/3/2023 của Tòa án nhân dân thị xã B.

- Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Văn N, kháng cáo của người liên quan Lê Thanh T.

- Chấp nhận kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng, VKSND thị xã B.

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo của nguyên đơn, và của người liên quan có căn cứ được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng được hoàn trả.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Vào năm 1998 ông Nguyễn Văn C là cha của anh N có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lâm S thửa 351, diện tích 3.730m² với giá 28 chỉ vàng 24K. Ông C chết vào năm 2000, lẽ ra cấp sơ thẩm phải đưa vợ và các con của ông C tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên tại cấp phúc thẩm bà Phạm Thị Ng là vợ của ông C và những người con của ông C và bà Ng gồm: Nguyễn Thị Ph1, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thanh L, Nguyễn Thanh Q1, Nguyễn Thanh Tr và Nguyễn Thanh Ph2 đều có bản tự khai thống nhất giao 02 thửa đất tranh chấp nêu trên cho anh N được hưởng và không có tranh chấp. Do vậy quyền và nghĩa vụ của những người này không bị ảnh hưởng nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của anh N, kháng cáo của ông T và kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thị xã B, tỉnh L nhận thấy:

Vào ngày 20/01/1998 ông Nguyễn Văn C có làm giấy tay chuyển nhượng cho ông Lâm S 3750m² đất ruộng, tọa lạc tại ấp Đông Bình A, xã Đ với giá 28 chỉ vàng 24K. Sau khi ông C chết, vào ngày 19/4/2007 anh N lại làm tờ sang nhượng, giấy tay, chuyển nhượng cho ông Lâm S 02 công đất ruộng với giá 30 chỉ vàng 24K. Trong giấy tay bên chuyển nhượng có chị Châu Ngọc Q là vợ anh N cùng đứng tên nhưng không có ký tên. Do ông Lâm S có đưa thêm 2 chỉ vàng 24K, nên trong hợp đồng ghi 30 chỉ vàng 24K, trong đó 28 chỉ vàng 24K từ hợp đồng trước đây.

Nhận thấy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa ông C và ông Lâm S; giữa anh N và ông Lâm S đều không tuân thủ về hình thức hợp đồng, chưa được cơ quan có thẩm quyền chứng thực hoặc chứng nhận, chưa tiến hành trước bạ sang tên theo quy định của Bộ luật Dân sự, quy định của Luật Đất đai. Nội dung các hợp đồng không rõ ràng, không ghi số thửa đất, hợp đồng giữa anh N và ông Lâm S không ghi diện tích đất cụ thể, không có thửa đất, vị trí đất tọa lạc, thời điểm ông C chuyển nhượng bà Ng là vợ ông C không ký tên, khi anh N chuyển nhượng chị Q là vợ anh N cũng không ký tên, trong khi quyền sử dụng đất chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng. Các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên vi phạm về hình thức của hợp đồng và trái quy định của pháp luật. Cấp sơ thẩm lại công nhận các hợp đồng nêu trên là áp dụng không đúng quy định của pháp luật. Vì vậy vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu các bên phải hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Thiệt hại được xác định là giá trị phần đất

và cây lâu năm tại thời điểm xét xử theo giá thị trường ở địa phương sau khi khấu trừ phần tiền hoặc vàng nhận chuyển nhượng.

[3] Phần đất chuyển nhượng nêu trên được tách thành 02 thửa, gồm thửa 351 và thửa 1143 hiện nay do anh N đứng tên. Theo kết quả đo đạc thì diện tích thực tế thửa 351 kể cả phần bị giải tỏa để xây dựng làm đường gom 1.107,5m², trong đó có 63m² đường gom, thửa đất 1143 diện tích 1.283,6, trong đó có 114,1m² xây dựng đường gom. Khi công nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng cho ông S cấp sơ thẩm lại công nhận cả diện tích đất đã đền bù giải tỏa để làm đường gom là không đúng. Kháng nghị của Viện kiểm sát về phần này là có cơ sở chấp nhận.

Anh Ngon không thừa nhận có ký tên vào tờ sang nhượng đất vĩnh viễn nhưng tại kết luận giám định số 448/KL-KTHS ngày 18/7/2022 của Phòng Kỹ thuật Hình sự Công an tỉnh L kết luận chữ ký này của anh N. Như vậy có căn cứ để xác định anh N có ký tên và tờ sang nhượng đất này.

Diện tích đất thực tế theo đo đạc 2 thửa đất nêu trên tổng cộng 2.391,1m², trừ phần làm đường gom 177,1m², còn lại 2.214m². Vì vậy ông S nhận chuyển nhượng 02 thửa đất trên với số vàng 30 chỉ vàng 24K. Vào năm 2013 anh N đã ủy quyền cho ông S nhận số tiền đền bù giải tỏa giai đoạn 1 và giai đoạn 2 theo quyết định của Ủy ban nhân dân thị xã B phần đền bù đất xây dựng đường gom nêu trên tổng số bằng 79.409.581 đồng, ông S được hưởng số tiền này theo thỏa thuận với anh N. Phần đất giải tỏa 177,1m² tương đương 2.22 chỉ vàng 24K, được khấu trừ, phần diện tích đất 2.214m² tương đương 27,78 chỉ vàng 24K. Tuy vậy xét bên ông S đã xây dựng nhà kiên cố, trồng các cây lâu năm, tại thời điểm xây dựng không có tranh chấp, để ổn định tiếp tục công nhận cho ông S được quyền sử dụng phần đất gắn với căn nhà, công trình phụ thuộc tách thửa 351-1 diện tích 282 m², tương đương với 3,53 chỉ vàng 24K, còn lại 24,25 chỉ vàng 24K tương đương 1.932 m². Tại thời điểm xét xử sơ thẩm thì 01 chỉ vàng 24k có giá: 5.370.000 đồng, 24,25 chỉ vàng 24K x 5.370.000 đồng/chỉ vàng = 130.222.500 đồng.

[4] Theo biên bản định giá tài sản của Hội đồng định giá thì giá đất trồng cây hàng năm đối với 02 thửa đất tranh chấp nêu trên 230.000 đồng/m², việc định giá này căn cứ vào giá theo Quyết định số 37/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh L. Tuy nhiên giá thị trường chuyển nhượng ở địa phương theo thỏa thuận giữa anh N và ông T thì 1.164,4m² đất giá chuyển nhượng bằng

2.000.000.000 đồng, bình quân 1m^2 bằng 1.717.622 đồng. Căn cứ vào giá đất này để xác định thiệt hại và bồi thường thiệt hại là phù hợp. Cụ thể:

$$1.932\text{m}^2 \times 1.717.622 \text{ đồng/m}^2 = 3.318.445.700 \text{ đồng.}$$

Phần vàng của ông S 24,25 chỉ vàng 24K, tương đương 130.222.500 đồng được khấu trừ, còn lại 3.188.223.200 đồng đây là khoản tiền thiệt hại. Xét do ông S và anh N đều có lỗi ngang nhau như nhận định ở phần trên, ông S phải chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại bằng 1.594.111.600 đồng, phần còn lại anh N có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông S 1.594.111.600 đồng.

[5] Trên thửa 351 còn có các loại cây trồng do chị Lâm Mỹ Ph trồng: 02 cây mần cầu, 02 cây mận, 02 cà na, 15 cây dừa, 30 cây mít, 02 cây sầu riêng, 01 cây ổi, 08 cây dứa, 01 cây táo, 02 cây so đũa, 135 cây trâm. Buộc ông N phải hoàn trả giá trị cây trồng cho chị Ph theo biên bản định giá ngày 08/7/2022 với tổng số tiền là 54.595.800đ. Ông N được quyền sở hữu số cây trồng nêu trên.

Vì vậy kháng cáo của anh N được chấp nhận một phần.

[6] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Thanh T nhận thấy phần đất thửa 1443 giữa ông T và anh N thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này với giá 2 tỷ đồng, diện tích thực đo sau khi trừ phần làm đường gom còn lại thực đo $1.169,5\text{m}^2$, bên anh T đã quản lý sử dụng toàn bộ phần đất này, đã làm căn nhà tạm và trồng các trụ xi măng để trồng thanh long. Ông T đã trả trước 1.200.000.000 đồng tại phiên tòa ông T và anh N thỏa thuận tiếp tục thực hiện hợp đồng, nhận thấy thỏa thuận này phù hợp với quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên được công nhận. Ông T được quyền sử dụng thửa đất 1443, diện tích $1.169,5\text{m}^2$, ông có nghĩa vụ hoàn trả cho anh N 800.000.000 đồng.

[7] Về án phí: Do sửa bản án sơ thẩm các đương sự có kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Ông S và ông T là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Nguyễn Thanh N phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải trả 1.648.707.400 đồng được tính bằng 61.461.222 đồng

Được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo biên lai thu số 0019047 ngày 13/10/2021 và 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0001785 ngày 26/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B. Ông N còn phải nộp 60.681.200 đồng.

[8] Lời phát biểu của vị kiểm sát viên phù hợp với một phần nhận định trên nên được chấp nhận một phần.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí giám định chữ ký, chi phí đo đạc định giá và xem xét thẩm định tại chỗ không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thanh N.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Thanh T.

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thị xã B, tỉnh L.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2023/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh L.

Áp dụng: các Điều 131, 691 Bộ luật tố tụng dân sự 1995, Điều 122, 124, 137 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 129, 131 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 167, 203 Luật đất đai 2013; Điều 147, 157, 159, 165 Bộ luật tố tụng dân sự ; Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, 27 và 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.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh N.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lâm S.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Thanh T.

1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ sang nhượng đất) giữa ông Nguyễn Văn C và ông Lâm S ký ngày 20/01/1998; Vô hiệu tờ sang nhượng đất vĩnh viễn ngày 19/4/2007 giữa ông Nguyễn Thanh N và ông Lâm S.

2. Buộc ông Lâm S có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Nguyễn Thanh N 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa 1443 tờ bản đồ số 2 diện tích 1.346,5m² đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp Đông Bình B, xã Đ, huyện B, tỉnh L và thửa 351 tờ bản đồ số 2 diện tích 1.077,9m² đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp Đông Bình B, xã Đ, huyện B, tỉnh L.

3. Công nhận ông Lâm S được quyền sử dụng phần đất thuộc tách thửa 351-1 diện tích 282m², tờ bản đồ số 2, loại đất chuyên trồng lúa nước, trên đất có căn nhà tường cấp 4 và công trình phụ, đất tọa lạc tại khóm Đông An, phường Đ, thị xã B, tỉnh L.

(Vị trí phần đất có trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 05/9/2022 của Phòng Tài nguyên và môi trường thị xã B và sơ đồ vị trí khu đất kèm theo Bản án).

4. Buộc ông Nguyễn Thanh N có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lâm S 24,25 chỉ vàng 24K (hai mươi bốn phết hai mươi lăm chỉ vàng hai mươi bốn K vàng chất lượng trung bình), hoàn trả tiền giá trị cây trồng trên thửa đất 251 cho chị Lâm Mỹ Ph 54.595.800 đồng (năm mươi bốn triệu năm trăm chín mươi lăm ngàn tám trăm đồng) và bồi thường thiệt hại cho ông Lâm S 1.594.111.600 đồng (một tỷ năm chín mươi bốn triệu một trăm mười một ngàn sáu trăm đồng).

Công nhận ông Lâm S được sở hữu số tiền đền bù giải tỏa tổng cộng 2 đợt bằng 79.409.581 đồng (bảy mươi chín triệu bốn trăm lẻ chín ngàn năm trăm tám mươi một đồng) do thu hồi đất của thửa 351 và thửa 1443 theo quyết định của Ủy ban nhân dân thị xã B.

5. Buộc ông Lâm Sách phải giao trả cho anh Nguyễn Thanh N được quyền sử dụng phần đất thuộc tách thửa 351-2, diện tích 825,5m², tờ bản đồ số 2, loại đất chuyên trồng lúa nước, đất tọa lạc tại khóm Đông An, phường Đ, thị xã B, tỉnh L. ông N được sở hữu số cây lâu năm trồng trên phần đất này.

(Vị trí phần đất có trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 05/9/2022 của Phòng Tài nguyên và môi trường thị xã B và sơ đồ vị trí khu đất kèm theo Bản án).

6. Công nhận sự thỏa thuận giữa anh Nguyễn Thanh N với ông Lê Thanh T về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1443 cụ thể như sau:

Ông Lê Thanh T được quyền sử dụng thửa đất 1443, diện tích 1.169,5 m², tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp Đông Bình, xã Đ, thị xã B, tỉnh L, loại đất chuyên trồng lúa nước.

Ông Lê Thanh T có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Nguyễn Thanh N 2.000.000.000 đồng, đã trả được 1.200.000.000 đồng, còn phải trả 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng).

(Vị trí phần đất có trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 05/9/2022 của Phòng Tài nguyên và môi trường thị xã B và sơ đồ vị trí khu đất kèm theo Bản án).

Anh Nguyễn Thanh N, ông Lâm S và ông Lê Thanh T có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc kê khai đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dựng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

[7] Về án phí: Do sửa bản án sơ thẩm anh Nguyễn Thanh N và ông Lê Thanh T có kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Ông S và ông T là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Nguyễn Thanh N phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải trả 1.648.707.400đ (một tỷ sáu trăm bốn mươi tám triệu bảy trăm lẻ bảy ngàn bốn trăm đồng) đồng được tính bằng 61.461.222đ (sáu mươi một triệu bốn trăm sáu mươi một ngàn hai trăm hai mươi hai đồng). Được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo biên lai thu số 0019047 ngày 13/10/2021 và 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0001785 ngày 26/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B. Ông N còn phải nộp 60.861.222đ (sáu mươi triệu tám trăm sáu mươi một ngàn hai trăm hai mươi hai đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

8. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí giám định chữ ký, chi phí đo đạc định giá và xem xét thẩm định tại chỗ không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 của 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.

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

Nơi nhận:

- TAND CC tại TP HCM: 01b;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long: 01b;
- CA.TAND TVL: 01b;
- Phòng KTNV&THA TAND TVL: 01b;
- TAND H. TX Bình Minh: 01b;
- Chi cục THADS TX Bình Minh: 01b;
- Mỗi đương sự: 01b;
- Lưu HS: 06b.

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

Cao Văn Lạc