

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 73/2025/DS-PT

Ngày 22 - 01 - 2025

V/v tranh chấp “Hợp đồng
thuê quyền sử dụng đất; hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất; hợp đồng cầm cố; hợp đồng
đặt cọc và hợp đồng vay tài sản”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ánh Phương.

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Minh Nguyệt.

Ông Võ Thanh Bình.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Dương Kim Cương - Thư ký Tòa án, Toà
án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Ông Dương Thanh Quang - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang
xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 542/2024/TLPT-DS ngày
14/11/2024 về việc tranh chấp “Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất; hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng đặt cọc và hợp đồng vay tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 311/2024/DS-ST ngày 05/9/2024 của Toà
án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 557/2024/QĐ-PT
ngày 06/11/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Tuyết T, sinh năm 1968 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp A, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phan Văn H, sinh năm
1958 (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 28/02/02/2022) (Có mặt);

Địa chỉ: Số C, Tổ B, Khu phố C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Ông Bùi Văn Bé N, sinh năm 1968 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

3.1. Bà Trần Thị T1, sinh năm 1956 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số C, Tổ B, Khu phố C, Thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.2. Chị Trần Thị Bảo T2, sinh năm 1992 (Có mặt);

Địa chỉ: ấp A, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.3. Bà Phan Thị T3, sinh năm 1969 (Vắng mặt);

Địa chỉ: ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Trần Thị Tuyết T; Bị đơn ông Bùi Văn Bé N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Bảo T2.

5. *Viện kiểm sát kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

Nguyên đơn bà Trần Thị Tuyết T trình bày: Bà là người đứng tên, quản lý và sử dụng thửa đất số 1696, tờ bản đồ MTNC2, diện tích 1.060m² (Thửa mới 237, diện tích 1.077m²) và thửa đất số 1694, tờ bản đồ MTNC2, diện tích 4.181m² (Thửa mới 238, diện tích 4.070,4m²) cùng tọa lạc ấp D, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Khoảng năm 2004, bà cho ông Bùi Văn Bé N thuê đất để trồng lúa nước. Giá thuê 90 gia/năm, việc thuê đất có làm giấy tay (Hiện nay đã thất lạc không tìm kiếm được). Hai bên thỏa thuận thực hiện việc thuê đất và giao tiền theo từng năm. Ông N trả tiền thuê đất cho bà T đến năm 2006. Từ năm 2007 đến năm 2011, do bà T sống ở nước ngoài nên giao lại cho bà T1 thu tiền.

Khoảng năm 2015 chị Trần Thị Bảo T2 tự ý liên hệ ông N thu tiền thuê đất mà không thông qua ý kiến của bà. Năm 2016 chị T2 lấy cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà mang đi cầm cố cho ông N để lấy tiền tiêu xài cá nhân. Bà T yêu cầu Tòa án giải quyết: Chấm dứt hợp đồng cho thuê đất giữa bà T và ông N vào năm 2004.

Hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa chị Trần Thị Bảo T2 và ông Bùi Văn Bé N. Buộc ông N giao trả đất cho bà. Do ông N tự ý thay đổi mục đích sử dụng đất nên bà T không đồng ý bồi thường giá trị cây trồng trên đất.

Buộc ông N trả tiền thuê đất từ năm 2012 đến năm 2022 quy ra tiền là 81.000.000 đồng.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 06/5/2024, nguyên đơn bà Trần Thị Tuyết T trình bày: Ông N và chị T2 ký các hợp đồng thuê đất ngày 30/01/2015, Hợp đồng cầm cố đất ngày 28/03/2015 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua giấy bán đất ruộng ngày 21/9/2017 bà hoàn toàn không biết nên bà không chịu trách nhiệm đối với các thỏa thuận của hai bên. Thời điểm bà cho ông N thuê là đất ruộng, hai bên chưa có thỏa thuận nào về việc chấm dứt hợp đồng thuê đất. Trong quá trình thuê đất, ông N đã tự ý thay đổi hiện trạng đất

không có ý kiến của bà. Vì vậy bà T yêu cầu khởi kiện bổ sung như sau: Buộc ông N khôi phục lại tình trạng ban đầu đối với 02 thửa đất.

Buộc ông N trả tiền thuê đất còn thiếu từ năm 2012 đến năm 2024 là 12 năm x 160.000 đồng/gia x 12 năm = 172.800.000 đồng.

Bị đơn ông Bùi Văn Bé N có đơn phản tố trình bày: Ông bắt đầu thuê đất của bà T từ năm 2008, không phải năm 2004 như bà T trình bày, giá thuê 90 gia/năm, thỏa thuận miệng thuê hàng năm. Thời gian đầu bà T giao cho bà Trần Thị Tuyết T4 tiền thuê đất. Ông N giao tiền cho bà T1 đến năm 2011. Sau đó bà T đã cùng con ruột là chị Trần Thị Bảo T2 đến nhà ông thỏa thuận nội dung: Do bà T thường xuyên sinh sống ở nước ngoài nên mọi giao dịch liên quan đến 02 thửa đất sẽ ủy quyền lại cho chị T2 quyết định. Ông N tin tưởng nên đồng ý. Kể từ năm 2012, ông giao tiền thuê đất cho chị T2.

Năm 2015, ông N đề nghị trả lại đất, do không liên lạc được với bà T nên đã thông báo cho chị T2 nhưng chị không đồng ý nhận lại đất và đã ký hợp đồng cầm cố đất ngày 28/3/2015. Nội dung hợp đồng thể hiện chị T2 cầm cố cho ông N 02 thửa đất trên với giá 30.000.000 đồng, thời hạn 10 năm (từ 28/3/2015 đến 28/3/2025). Ngày 21/9/2017, chị T2 đề nghị bán đất, hai bên đã lập giấy bán đất ruộng có nội dung: Chị T2 đồng ý bán cho ông N 02 thửa đất với giá 210.000.000 đồng. Số tiền 50.000.000 đồng chị T2 đã nhận chuyển thành tiền đặt cọc mua đất. Sau khi mãn hợp đồng cầm cố đất ngày 28/3/2025 ông N sẽ giao đủ số tiền còn lại khi hoàn tất giấy tờ chuyển nhượng. Từ năm 2017 đến năm 2019, chị T2 03 lần đến hỏi mượn ông số tiền 6.500.000 đồng. Các lần nhận tiền đều có biên nhận. Số tiền này hai bên thỏa thuận trừ vào tiền mua đất. Như vậy, kể từ thời điểm chị T2 viết giấy bán đất, ông đã nhận đất và đã giao tiền mua đất cho chị T2 tổng cộng 56.500.000 đồng, không còn thuê đất của bà T nữa nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T và có đơn phản tố yêu cầu: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông N và bà T thông qua giấy bán đất ruộng ngày 21/9/2017 do chị Bảo T2 trực tiếp viết và ký tên. Ông N tự nguyện trả cho bà T tiền chuyển nhượng đất với giá chuyển nhượng 230.000.000 đồng/công sau khi trừ 56.500.000 đồng tiền cọc và tiền chuyển nhượng chị T2 đã nhận trước. Ông N được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Trường hợp bà T không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì yêu cầu trả lại tiền cọc, bồi thường gấp đôi tiền cọc, trả tiền công lên vườn, giá trị cây trồng và hệ thống tưới tiêu với số tiền 4.849.500.000 đồng.

Tại đơn phản tố bổ sung ngày 15/5/2024, bị đơn ông Bùi Văn Bé N trình bày: Trong quá trình sử dụng đất, theo yêu cầu của địa phương, ông đã đóng góp tiền để làm đường đi, làm trụ điện. Nếu hủy hợp đồng trả lại đất, ông yêu cầu bà T trả lại cho ông chi phí đóng góp là 10.850.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T1 trình bày: Bà có biết việc bà T cho ông N thuê đất vào năm 2008. Năm 2010, bà T đi nước ngoài

nên đã ủy quyền miệng cho bà thu tiền thuê đất. Bà T1 thu đến năm 2011. Sau đó có mâu thuẫn với người nhà bà T về việc thu tiền nên bà đã ngưng không thu nữa và giao lại cho con gái bà T là chị Trần Thị Bảo T2 số tiền thuê đất đã thu. Từ năm 2012 đến nay, do không còn làm cho nhà bà T nữa nên bà T1 không biết thỏa thuận giữa hai bên như thế nào. Việc tranh chấp giữa bà T với ông N bà không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Bảo T2 trình bày: Chị là con ruột của bà T. Do nghe lời bạn bè nên chị bỏ nhà đi từ năm 2007. Năm 2010 chị trở về nhà và qua Thái Lan sống cùng bà T. Năm 2012, chị quay lại Việt Nam sống, sau đó kết hôn và sống bên nhà chồng. Năm 2014, chị T2 biết bà T có 02 thửa đất đang cho ông N thuê giao bà T1 thu tiền thuê đất nên tháng 3/2015 chị T2 liên hệ ông N nhận trước 02 năm tiền thuê đất với số tiền 14.000.000 đồng. Sau đó chị T2 lấy cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T để cầm cố 02 sổ đất cho ông N nhận thêm số tiền 16.000.000 đồng.

Năm 2017, chị T2 nhận thêm 20.000.000 đồng từ ông N và ký vào 01 tờ giấy đánh máy ghi nội dung cầm cố đất ruộng. Tổng số tiền 02 bên cộng lại sau 03 lần nhận tiền là 50.000.000 đồng. Năm 2019, chị đi cai nghiện tập trung nên không còn liên lạc với ông N. Năm 2021 bà T về địa phương sống, do không biết việc chị đã cầm cố Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N nên đã làm thủ tục cấp đổi lại giấy.

Chị T2 xác định các giao dịch liên quan đến 02 thửa đất trên từ năm 2014 đến 2021 do chị chủ động thực hiện, không liên quan gì đến bà T. Nay chị T2 đồng ý hoàn trả cho ông N số tiền đã nhận. Việc ông N cho rằng chị đã ký giấy bán đất cho ông N là không có thật. Đối với số tiền 6.500.000 đồng chị T2 cho rằng không có nhận nên không đồng ý trả.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị T3 trình bày: Bà là vợ của ông Bùi Văn Bé N. Bà thống nhất với lời trình bày của ông N. Trong quá trình thuê đất, do bà T thường xuyên sinh sống ở nước ngoài, khó khăn trong việc liên hệ nên bà T đã ủy quyền miệng cho chị T2 thực hiện các giao dịch liên quan đến 02 thửa đất trên. Do tin tưởng nên vợ chồng bà đã liên hệ với chị T2 để thỏa thuận việc mua đất. Bà T cho rằng vợ chồng bà tự ý lên liếp trồng cây là không đúng sự thật. Trong thời gian 02 bên tranh chấp, bà T thường xuyên có lời lẽ xúc phạm gia đình bà. Nay bà T3 yêu cầu Tòa án xem xét phục hồi uy tín, danh dự cho gia đình bà để thuận tiện trong việc làm ăn về sau.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Ông Phan Văn H - đại diện theo ủy quyền của bà T xác định yêu cầu khởi kiện của bà T là: Chấm dứt thỏa thuận thuê đất giữa bà T và ông N;

Buộc ông N khôi phục lại hiện trạng đất lúa ban đầu, giao trả lại cho bà T thửa đất 1696 (Thửa mới 238) và thửa 1694 (Thửa mới 237);

Buộc ông N trả tiền thuê đất từ năm 2012 đến năm 2024, giá lúa căn cứ theo kết quả trả lời của Phòng Tài chính kế hoạch huyện C là 7.500 đồng/ký;

Hủy hợp đồng thuê đất giữa chị Trần Thị Bảo T2 với ông Bùi Văn Bé N ký kết ngày 30/01/2015;

Hủy hợp đồng cầm cố đất giữa chị Trần Thị Bảo T2 với ông Bùi Văn Bé N ký kết ngày 28/3/2015;

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Trần Thị Bảo T2 và ông Bùi Văn Bé N ký kết ngày 21/9/2017. Yêu cầu xem xét giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng theo quy định pháp luật;

Không đồng ý bồi thường cây trồng, đường ống dẫn nước, tiền chi phí làm tăng giá trị đất theo yêu cầu phản tố của ông N.

Bị đơn ông Bùi Văn Bé N thay đổi yêu cầu phản tố: Đồng ý hủy 03 hợp đồng đã ký với chị T2. Rút lại yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng;

Yêu cầu xác định lỗi dẫn đến việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng theo quy định pháp luật;

Yêu cầu bà T hoàn trả giá trị cây trồng trên đất, tiền công lên liếp và hệ thống tưới tiêu trên đất;

Rút lại yêu cầu buộc bà T trả chi phí ông đã bỏ ra để đóng góp cùng địa phương làm tăng giá trị đất với số tiền là 10.850.000 đồng;

Không đồng ý trả tiền thuê đất.

Ông N xác định lại số tiền 6.500.000 đồng là tiền chị T2 hỏi mượn ông, không phải tiền cọc mua bán đất. Yêu cầu chị T2 trả lại cho ông 50.000.000 đồng tiền đặt cọc mua đất và 6.500.000 đồng tiền mượn. Tổng cộng là 56.500.000 đồng;

R lại yêu cầu buộc chị T2 trả số tiền phạt cọc là 56.500.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Bảo T2: Đồng ý trả lại cho ông N 50.000.000 đồng đã nhận; không đồng ý trả số tiền 6.500.000 đồng trong các biên nhận ngày 28/11/2017, ngày 08/3/2018, ngày 11/01/2019; đồng ý hủy các hợp đồng ngày 30/01/2025, ngày 28/3/2015, ngày 21/9/2017 và yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng theo quy định pháp luật; Không đồng ý với Kết luận giám định số 197/KL-KTHS(D92) ngày 07/3/2024 của Phòng K Công an tỉnh T nhưng không yêu cầu giám định lại.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 311/2024/DS-ST ngày 05/9/2024 của Toà án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang, xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc hủy các hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 28/3/2015 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2017 ký kết giữa chị Trần Thị Bảo T2 và ông Bùi Văn Bé N đối với thửa đất 1696 (Thửa mới 238) và thửa 1694 (Thửa mới 237).

1.1. Tuyên bố hủy hợp đồng thuê đất ngày 31/01/2015.

1.2. Tuyên bố hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 28/3/2015.

1.3. Tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2017.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Tuyết T. Cụ thể chấp nhận các yêu cầu sau:

2.1. Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Tuyết T và ông Bùi Văn Bé N đối với hai thửa đất 1696 (Thửa mới 238) và thửa 1694 (Thửa mới 237).

2.2. Buộc ông Bùi Văn Bé N giao trả lại cho bà Trần Thị Tuyết T thửa đất số 1696, tờ bản đồ MTNC2, diện tích 1.060m² (Thửa mới 237, diện tích 1.077m²) và thửa đất số 1694, tờ bản đồ MTNC2, diện tích 4.181m² (Thửa mới 238, diện tích 4.070,4m²) tọa lạc ấp D, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang do bà Trần Thị Tuyết T đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.3. Buộc ông Bùi Văn Bé N trả cho bà Trần Thị Tuyết T tiền thuê đất từ năm 2012 đến 2024 với số tiền 162.000.000 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Tuyết T về việc yêu cầu ông Bùi Văn Bé N khôi phục lại hiện trạng thửa đất.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Bùi Văn Bé N, cụ thể:

4.1. Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của ông Bùi Văn Bé N về việc buộc bà Trần Thị Tuyết T trả chi phí ông đã bỏ ra để đóng góp cùng địa phương làm tăng giá trị đất với số tiền là 10.850.000 đồng.

4.2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của ông Bùi Văn Bé N về việc buộc chị Trần Thị Bảo T2 trả lại số tiền phạt cọc.

4.3. Buộc bà Trần Thị Tuyết T trả cho ông Bùi Văn Bé N giá trị cây trồng, công lên liếp và hệ thống tưới nước số tiền 1.180.237.350 đồng.

4.4. Buộc chị Trần Thị Bảo T2 trả cho ông Bùi Văn B Năm 50.000.000 đồng tiền cọc 6.500.000 đồng tiền mượn, tổng cộng 56.500.000 đồng.

4.5. Buộc chị Trần Thị Bảo T2 trả cho ông Bùi Văn Bé N 486.962.500 đồng giá trị tiền đất chênh lệch.

Tổng số tiền chị Trần Thị Bảo T2 phải trả cho ông Bùi Văn B Năm là 543.462.500 đồng.

Các bên thực hiện việc giao trả tiền và đất cùng 01 lúc sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Bùi Văn Bé N không được chặt phá, trồng mới, làm hư hỏng cây trồng đã giao trả cho nguyên đơn. Nếu làm thiệt hại số lượng cây trồng đã giao theo bản án thì người được giao trả đất phải bồi thường phần cây trồng được nhận còn lại theo bản án đã tuyên.

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

Ngày 06/9/2024 bà Trần Thị Tuyết T có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

Ngày 16/9/2024 ông Bùi Văn Bé N có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm về việc buộc ông N trả cho bà T tiền thuê đất từ năm 2012 đến thời điểm xét xử.

Ngày 06/9/2024 chị Trần Thị Bảo T2 có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, ghi nhận sự tự nguyện của chị T2 trả cho ông N số tiền 50.000.000 đồng.

Ngày 26/9/2024 Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 26/QĐ-VKS-DS, kháng nghị đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 311/2024/DSST ngày 05/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu: Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Thời hạn kháng cáo, kháng nghị đúng thời hạn luật định.

Nhận định kháng nghị: Quyết định của bản án sơ thẩm chưa phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ảnh hưởng nghiêm trọng tới quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Xét các giao dịch về quyền sử dụng đất giữa chị T2 và ông N đối với hai thửa đất 237, 238 thuộc quyền sử dụng của bà T là vô hiệu ngay từ đầu theo quy định tại Điều 123 và Điều 423 Bộ luật dân sự. Chị T2 ký kết các hợp đồng nói trên với ông N nhưng không có ý kiến của bà T. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không phù hợp. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm buộc chị T2 trả cho ông N số tiền 486.962.500 đồng là vi phạm pháp luật nghiêm trọng, ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của chị T2 vì ông N chỉ mới đặt cọc 50.000.000 đồng, chưa trả khoản tiền nào để thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng. Mặt khác, ông N đã trồng sầu riêng trên hai thửa đất tranh chấp và hưởng hoa lợi trên đất. Ngoài ra, bản án sơ thẩm buộc bà T trả cho ông N giá trị cây trồng, công lên liếp và hệ thống tưới nước số tiền 1.180.237.350 đồng nhưng không tuyên bà T được quyền sở hữu các tài sản này là có thiếu sót. Bản án sơ thẩm cũng không xem xét chi phí tố tụng là vi phạm điểm c khoản 2 Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét kháng cáo của bà T về yêu cầu ông N khôi phục hiện trạng ban đầu: Khi cho thuê đất, hai bên không có thỏa thuận cấm chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Quá trình ông N lên liếp trồng cây, chị T2 là con ông N biết nhưng

không có ý kiến phản đối. Khi bà T đăng ký biến động hai thửa đất và được cấp đổi Giấy chứng nhận thì diện tích và hiện trạng đất có thay đổi nhưng bà cũng không có ý kiến. Việc khôi phục lại hiện trạng đất ban đầu là không thể thực hiện được và gây thiệt hại cho ông N. Ông N đã đầu tư trên đất nên bà T nhận đất phải có nghĩa vụ hoàn trả giá trị tài sản trên đất cho ông N. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà T.

Xét kháng cáo của chị T2: Chị T2 kháng cáo chỉ đồng ý trả 50.000.000 đồng, không đồng ý trả số tiền mượn 6.500.000 đồng. Tuy vậy, căn cứ vào biên nhận ngày 11/01/2019 do chị viết thể hiện chị mượn của ông N tổng số tiền 6.500.000 đồng. Do đó, kháng cáo của chị T2 không đồng ý trả số tiền này là không có cơ sở. Đối với kháng cáo không đồng ý trả số tiền 486.962.500 đồng, như phân tích tại phần nhận định kháng nghị, kháng cáo của chị là có căn cứ nên được chấp nhận.

Xét kháng cáo của ông N về việc không đồng ý trả tiền thuê đất từ năm 2012: Xét ông N và bà T thỏa thuận thuê đất hàng năm. Ông N cho rằng từ năm 2012 đến nay, ông có trả tiền thuê đất nhưng không có chứng cứ chứng minh nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông trả tiền thuê đất là có căn cứ. Nếu ông N có căn cứ trả tiền thuê đất cho chị T2, ông có quyền khởi kiện chị T2 bằng một vụ án khác.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang, không chấp nhận kháng cáo của bà T và ông N, chấp nhận một phần kháng cáo của chị T2, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về tố tụng: Thủ tục kháng cáo, kháng nghị được thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự nên vụ án được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Về quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp yêu cầu giải quyết: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “*Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng cầm cố; hợp đồng đặt cọc và hợp đồng vay tài sản*” là chính xác với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn. Các tranh chấp được Bộ luật dân sự điều chỉnh và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị T1, Phan Thị T3 có đơn xin vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 26/QĐ-VKS-DS đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm.

Thứ nhất, theo Quyết định kháng nghị, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng cho thuê, hợp đồng cầm cố và hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 237, thửa đất số 238 giữa chị T2 với ông N là không đúng quy định của Điều 123, 423 Bộ luật dân sự năm 2015.

Nhận thấy, hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất ngày 30/01/2015, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 28/3/2015 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2017, đối với hai thửa đất số 237, thửa số 238 giữa chị T2 với ông N là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự. Tuy vậy, theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, cũng như quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thống nhất hủy các hợp đồng này nên Hội đồng xét xử sơ thẩm ghi nhận là có căn cứ phù hợp với quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự.

Thứ hai, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2017, đối với hai thửa đất số 237, thửa số 238 giữa chị T2 với ông N là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật (Vi phạm về chủ thể tham gia ký kết hợp đồng, chị T2 hoàn toàn không có quyền chuyển nhượng thửa đất này cho ông N do hai thửa đất này thuộc quyền sử dụng của mẹ chị). Tuy vậy, trong giao dịch này, hai bên cùng có lỗi. Ông N là người thuê hai thửa đất này từ bà T vào năm 2004 nên biết hai thửa đất trên không thuộc quyền sử dụng của chị T2 nhưng vẫn thỏa thuận chuyển nhượng. Mặc dù vậy, không có thiệt hại xảy ra cho các bên khi các bên thống nhất hủy hợp đồng. Bởi lẽ, ông N vẫn tiếp tục sử dụng đất để trồng cây và thu hoa lợi trên đất, số tiền ông giao cho chị T2 chỉ là tiền cọc nhận chuyển nhượng đất. Chị T2 cũng không có thiệt hại trong giao dịch này. Do đó, bản án sơ thẩm lại buộc chị T2 phải bồi thường số tiền 486.962.500 đồng, khoản tiền chênh lệch giữa giá chuyển nhượng thực tế và giá thỏa thuận theo hợp đồng là không căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang về nội dung này.

Thứ ba, quá trình thuê hai thửa đất, ông N đã trồng cây trên đất nên khi buộc ông N giao trả hai thửa đất, cần tuyên buộc bà T trả cho ông N giá trị cây trồng, công lên liếp và hệ thống tưới nước và bà được quyền sở hữu các tài sản này nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên bà T được quyền sở hữu cây trồng và tài sản trên đất, là có thiếu sót, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung kháng nghị này của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Đối với kháng nghị về việc bản án cấp sơ thẩm chưa xem xét chi phí tố tụng là có căn cứ phù hợp với quy định tại 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Xét kháng cáo của bà Trần Thị Tuyết T: Các bên thống nhất hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 30/01/2015, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 28/3/2015 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2017, đối với hai thửa đất số 237, thửa số 238 giữa chị T2 và ông N nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là có căn cứ. Bà T được nhận lại hai thửa đất này nhưng không đồng ý trả giá trị tài sản trên đất cho ông N là không thể chấp nhận. Bởi lẽ, ông N sử dụng hai thửa đất 237, 238 trên cơ sở hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bà T năm 2004. Mặc dù mục đích sử dụng hai thửa đất trên là đất lúa nhưng khi ông N lên liếp trồng cây, chị T2 là con bà T biết nhưng không thông báo cho bà để có ý kiến về việc này. Đồng thời, khi làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2021, diện tích, hiện trạng hai thửa đất có thay đổi nhưng bà T vẫn không có ý kiến và tiếp tục để ông N sử dụng đất theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trước đó. Tới năm 2022, giữa hai bên mới phát sinh tranh chấp. Nhận thấy, ông N đã bỏ ra nhiều công sức làm tăng giá trị đất cũng như tài sản trên đất. Khi nhận đất, bà T được hưởng lợi về tài sản nên phải có nghĩa vụ hoàn trả giá trị tài sản này cho ông N. Việc di dời cây trồng và khôi phục lại hiện trạng đất ban đầu là không thể thực hiện và gây thiệt hại về tài sản. Do đó, kháng cáo của bà T là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Theo chứng thư Thẩm định giá số 865/2024/CT-VVAC ngày 15/01/2025, giá trị cây trồng trên đất là 1.017.380.000 đồng; giá trị công lên liếp cũng như đường ống tưới tiêu theo Biên bản định giá ngày 30/6/2023 là 27.281.350 đồng. Do đó, tổng số tiền bà T có nghĩa vụ hoàn lại cho ông N là 1.044.661.000 đồng. Bà T được quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên đất gồm hệ thống tưới tiêu và toàn bộ cây trồng trên đất theo mục 7 Chứng thư Thẩm định giá số 865/2024/CT-VVAC ngày 15/01/2025 của Công ty cổ phần T5 (Có danh sách cây trồng kèm theo).

Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

[2.3] Xét kháng cáo của ông Bùi Văn Bé N: Quá trình giải quyết vụ án, ông N thừa nhận, kể từ năm 2012, ông giao tiền thuê đất cho chị T2 nhưng ông không có chứng cứ chứng minh. Bà T không thừa nhận có nhận tiền thuê đất do chị T2 giao lại và cũng không ủy quyền cho chị nhận thay tiền thuê đất từ ông N.

Nhận thấy, tại Tờ tự khai nêu ý kiến ngày 14/12/2022 (Bút lục 80), chị T2 thừa nhận, chị có nhận số tiền thuê đất hai năm từ ông N là 14.000.000 đồng, theo Hợp đồng thuê đất ngày 30/01/2015 giữa chị và ông N (Bút lục 128), không phải nhận giùm tiền thuê đất cho bà T. Đồng thời, các giao dịch về quyền sử dụng đất giữa ông N với chị T2 đối với hai thửa đất 237, 238 được các bên thống nhất hủy bỏ và Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng trong vụ án, số tiền 14.000.000 đồng được các bên thống nhất là một phần trong tổng số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng. Bởi lẽ, ông N thừa nhận hợp đồng thuê đất đã chuyển thành hợp đồng cầm cố đất và sau đó là hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên số tiền thuê đất, cầm cố đất được chuyển thành tiền đặt cọc theo biên nhận ngày 21/9/2017 (Bút lục 129).

Nếu có chứng cứ chứng minh ông N đã đưa tiền thuê đất cho chị T2 ngoài số tiền 14.000.000 đồng, ông có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

Do ông N là người trực tiếp sử dụng đất, thu hoa lợi trên đất từ năm 2012 đến nay nên bà T yêu cầu ông trả tiền thuê đất theo mức giá thuê hai bên thỏa thuận từ năm 2004 là có lợi cho ông. Ông N kháng cáo không đồng ý trả tiền thuê đất là không có cơ sở chấp nhận.

[2.4] Xét kháng cáo của chị Trần Thị Bảo T2: Như phân tích tại phần [2.1], kháng cáo của chị T2 về việc không đồng ý bồi thường số tiền 486.962.500 đồng là có căn cứ nên được chấp nhận.

Ngoài ra, chị T2 kháng cáo chỉ đồng ý trả 50.000.000 đồng, không đồng ý trả số tiền mượn 6.500.000 đồng. Nhận thấy, căn cứ các biên nhận ngày 28/11/2017, 08/3/2018 và 11/01/2019 do ông N cung cấp thể hiện (Bút lục 131, 132), chị T2 có mượn của ông N tổng cộng 6.500.000 đồng. Chị T2 không phản đối các chứng cứ này nhưng không đồng ý trả số tiền này là không thể chấp nhận. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của chị T2 về việc không đồng ý trả là 6.500.000 đồng.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 26/QĐ-VKS-DS ngày 26/9/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Tuyết T; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Văn Bé N; Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của chị Trần Thị Bảo T2; Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 311/2024/DS-ST ngày 05/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

Bản án sơ thẩm quyết định: “Ông Bùi Văn Bé N không được chặt phá, trồng mới, làm hư hỏng cây trồng đã giao trả cho nguyên đơn. Nếu làm thiệt hại số lượng cây trồng đã giao theo bản án thì người được giao trả đất chỉ bồi thường phần cây trồng được nhận còn lại theo bản án đã tuyên”, là không chính xác. Bởi lẽ, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vượt quá phạm vi khởi kiện của vụ án, là một quan hệ tranh chấp khác được Tòa án cấp sơ thẩm dự đoán có thể xảy ra là “*bồi thường thiệt hại tài sản*”. Trong thời gian chờ thi hành bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông N có hành vi gây thiệt hại tài sản đã được xác định thuộc quyền sở hữu của bà T, bà T có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác, nếu các bên không thỏa thuận được. Đồng thời, quyết định như trên sẽ làm bản án của Tòa án không có giá trị thi hành trên thực tế nên Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Toà án cấp sơ thẩm áp dụng Luật đất đai năm 2013 khi văn bản pháp luật hết hiệu lực pháp luật tại thời điểm xét xử sơ thẩm là chưa chính xác.

[3] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ trong vụ án là 17.400.000 đồng nên mỗi bên phải chịu 8.700.000 đồng. Trong đó, ông N đã nộp tạm ứng là 2.400.000 đồng, bà T đã nộp tạm ứng 15.000.000 đồng nên ông N có nghĩa vụ hoàn lại cho bà T là 6.300.000 đồng.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại theo nghĩa vụ phải thực hiện của các đương sự

[5] Ý kiến của Kiểm sát viên phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 148, Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Tuyết T.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Văn Bé N.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của chị Trần Thị Bảo T2.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 26/QĐ-VKS-DS ngày 26/9/2024 của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 311/2024/DS-ST ngày 05/9/2024 của Toà án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ vào các Điều 26, 85, 147, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 423, 427, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ vào các Điều 26, 27, 28, 45 của Luật đất đai;

Căn cứ vào Nghị quyết số: 326/2016/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 và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Tuyết T; Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Bùi Văn Bé N.

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc hủy, chấm dứt các hợp đồng sau:

1.1. Tuyên bố hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 31/01/2015 giữa chị Trần Thị Bảo T2 và ông Bùi Văn Bé N đối với hai thửa đất 1696 (Thửa mới 238) và thửa 1694 (Thửa mới 237), tại ấp D, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

1.2. Tuyên bố hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 28/3/2015, giữa chị Trần Thị Bảo T2 và ông Bùi Văn Bé N đối với hai thửa đất 1696 (Thửa mới 238) và thửa 1694 (Thửa mới 237), tại ấp D, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

1.3. Tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2017 giữa chị Trần Thị Bảo T2 và ông Bùi Văn Bé N đối với hai thửa đất 1696 (Thửa mới 238) và thửa 1694 (Thửa mới 237), tại ấp D, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

1.4 Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Tuyết T và ông Bùi Văn Bé N đối với hai thửa đất 1696 (Thửa mới 238) và thửa 1694 (Thửa mới 237), tại ấp D, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Buộc ông Bùi Văn Bé N giao trả lại cho bà Trần Thị Tuyết T thửa đất số 1696, tờ bản đồ MTNC2, diện tích 1.060m² (Thửa mới 237, diện tích 1.077m²) và thửa đất số 1694, tờ bản đồ MTNC2, diện tích 4.181m² (Thửa mới 238, diện tích 4.070,4m²) tại ấp D, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang do bà Trần Thị Tuyết T đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vị trí hai thửa đất được xác định theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 30/6/2023 của Liên doanh Công ty TNHH MTV Đ.

(Có sơ đồ kèm theo).

3. Buộc bà Trần Thị Tuyết T trả cho ông Bùi Văn Bé N giá trị cây trồng, công lên liếp và hệ thống tưới nước trên hai thửa đất 237, 238 tại ấp D, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang, số tiền 1.044.661.000 đồng.

Bà Trần Thị Tuyết T được quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên hai thửa đất 237, 238 nêu trên, gồm: Hệ thống tưới nước (Ổng phi 114 đầu ra 60-90) và toàn bộ cây trồng trên đất được xác định theo mục 7 Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần T5 (Có danh sách cây trồng kèm theo).

4. Buộc ông Bùi Văn Bé N trả cho bà Trần Thị Tuyết T tiền thuê đất từ năm 2012 đến 2024 với số tiền 162.000.000 đồng.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Tuyết T về việc yêu cầu ông Bùi Văn Bé N khôi phục lại hiện trạng thửa đất.

6. Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của ông Bùi Văn Bé N về việc buộc bà Trần Thị Tuyết T trả chi phí ông đã bỏ ra để đóng góp cùng địa phương làm tăng giá trị đất với số tiền là 10.850.000 đồng.

7. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của ông Bùi Văn Bé N về việc buộc chị Trần Thị Bảo T2 trả lại số tiền phạt cọc.

8. Buộc chị Trần Thị Bảo T2 trả cho ông Bùi Văn Bé N số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng, tiền mượn là 6.500.000 đồng, tổng cộng bằng 56.500.000 đồng.

Các bên thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Bùi Văn Bé N có đơn yêu cầu Thi hành án, nếu bà Trần Thị Tuyết T, chị Trần Thị Bảo T2 chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải chịu thêm tiền lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

9. Về chi phí tố tụng:

Ông Bùi Văn Bé N có nghĩa vụ hoàn lại bà Trần Thị Tuyết T chi phí tố tụng là 6.300.000 đồng.

10. Về án phí:

10.1. Án phí dân sự phúc thẩm:

H1 lại cho bà Trần Thị Tuyết T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0015748 ngày 06/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Bè.

H1 lại cho chị Trần Thị Bảo T2 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0015749 ngày 06/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Bè.

H1 lại cho ông Bùi Văn Bé N số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0015754 ngày 16/9/2024 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Cái Bè.

10.2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị Tuyết T phải chịu 43.339.800 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí tổng cộng đã nộp là 2.332.000 đồng theo hai biên lai thu số 0009435 ngày 14/3/2022 và số 0015324 ngày 08/5/2024 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Cái Bè nên phải nộp tiếp 41.007.800 đồng.

Chị Trần Thị Bảo T2 phải chịu 2.825.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Bùi Văn Bé N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí tổng cộng đã nộp là 74.300.000 đồng theo biên lai thu số 0010680 ngày 05/12/2022 và biên lai thu số 0015369 ngày 16/5/2024 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Cái Bè nên được hoàn lại 74.000.000 đồng.

11. Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Cái Bè;
- CCTHADS huyện Cái Bè;
- Đăng công thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

DSPT-2025-H

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

Nguyễn Thị Ánh Phương