

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN PHÚ
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 61/2024/DS-ST

Ngày: 24-9-2024

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 HUYỆN TÂN PHÚ, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Bá Đại

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Phạm Thị Liễu và bà Nguyễn Thị Xuân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lý Thị Chuyên – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Liên – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2024, tại Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 38/2023/TLST-DS ngày 27 tháng 02 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 64/2024/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2024 và quyết định hoãn phiên tòa số 51/2024/QĐST-DS ngày 12/9/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Biện Văn H, sinh năm 1973

Địa chỉ: Tổ C, khu G, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Bích D, sinh năm 1975; địa chỉ: Tổ C, khu G, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 20/8/2024) (Có mặt).

- Bị đơn: Ông Trần Ngọc H1, sinh năm 1962

Bà Lê Thị Mỹ P, sinh năm 1970

Địa chỉ: T, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai (Có mặt).

Chỗ ở: Tổ A, ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1./ Bà Nguyễn Thị Bích D, sinh năm 1975 (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ C, khu G, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

2./ Anh Nguyễn Hữu L, sinh năm 1991 (Vắng mặt).

3./ Chị Nguyễn Thị Bích H2, sinh năm 1991 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ A, ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

4./ Bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1978 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ F, khu phố H, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 05/11/2011 vợ chồng ông H có thỏa thuận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho ông H1, bà P các quyền sử dụng đất thuộc các thửa 32, 34, 38, tờ bản đồ 02 địa chính xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai với giá trị 280.000.000 đồng, sau đó qua hai lần thanh toán thì vợ chồng bà P, ông H1 đã thanh toán cho vợ chồng ông H số tiền 100.000.000 đồng, còn lại số tiền 180.000.000 đồng. Theo thỏa thuận ngày 05/11/2011 thì ông H1, bà P phải thanh toán cho vợ chồng ông H số tiền còn lại vào ngày 05/11/2012, nhưng đến hạn thì ông H1, bà P vẫn không thanh toán.

Sau đó đến ngày 01/01/2014 vợ chồng ông H và vợ chồng bà P, ông H1 thỏa thuận số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên ông H1, bà P phải thanh toán cho vợ chồng H là 245.295.000 đồng, với thời hạn là 02 năm tức là ngày 01/01/2016 thì giấy thỏa thuận kia hết hiệu lực nhưng từ đó cho đến nay thì ông H1, bà P cũng không thực hiện thanh toán tiền cho vợ chồng ông H như đã thỏa thuận.

Nay ông H yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/2011 giữa ông Biện Văn H, bà Nguyễn Thị Bích D và ông Trần Ngọc H1, bà Lê Thị Mỹ P (Theo hợp đồng sang nhượng đất, nhà) là vô hiệu.

+ Tuyên bố “Giấy thỏa thuận” ngày 01/01/2014 giữa ông Biện Văn H, bà Nguyễn Thị Bích D và ông Trần Ngọc H1, bà Lê Thị Mỹ P là vô hiệu.

+ Buộc ông Trần Ngọc H1, bà Lê Thị Mỹ P trả lại quyền sử dụng đất thuộc các thửa 32, 34, 38, tờ bản đồ 02 địa chính xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai và tài sản trên đất cho ông Biện Văn H, bà Nguyễn Thị Bích D. Vợ chồng anh đồng ý trả lại cho ông H1, bà P số tiền đã nhận chuyển nhượng của ông H1, bà P số tiền là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

+ Yêu cầu ông H1, bà P tháo dỡ công trình xây dựng trên đất thuộc các thửa 32, 34, 38 tờ bản đồ 02, địa chính xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai, gồm:

- Nhà tiền chế: Có kết cấu móng, cột gạch + tre, tường gạch lưng chừng không tô, vách tôn cao 4,1m, có diện tích 24m² (Cửa anh L, chị H2 dựng để ở năm 2019).

- Chuồng dê: Có kết cấu mái tôn, xà gồ gỗ, dàn gỗ tre, có diện tích 29,75m²(Cửa anh L, chị H2 dựng chặn nuôi năm 2021).

- Chuồng vịt: Có kết cấu cột sắt, xà gồ sắt, mái tôn, vách tôn, cửa khung sắt bọc tôn, có diện tích 44,8m².

- Chuồng heo: Có kết cấu móng, tường gạch tô trát một phần, cột gạch, xà gồ sắt, mái tôn, nền xi măng, cửa khung sắt bọc tôn, có diện tích 120m².

- Mái che: Có kết cấu cột sắt, xà gồ sắt, mái tôn, nền xi măng, có diện tích 68,75m².

+ Yêu cầu ông H1, bà P có trách nhiệm chi trả tiền sử dụng, khai thác đất và nhà ở cho ông H trong thời gian sử dụng từ 05/11/2011 đến ngày 05/4/2024 (12 năm 04 tháng).

- Thời điểm 05 năm đầu: từ ngày 05/11/2011 đến ngày 05/11/2016, mỗi tháng là 1.000.000 đồng, thành tiền 1.000.000 đồng x 60 tháng = 60.000.000 đồng.

- Thời điểm từ ngày 05/12/2016 đến 05/4/2024, mỗi tháng là 1.200.000 đồng, thành tiền 1.200.000 đồng x 88 tháng = 105.600.000 đồng.

Tổng cộng là **165.600.000** đồng.

Tại phiên tòa hôm nay ông H xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Ông H xin rút đối với yêu cầu ông H1, bà P có trách nhiệm chi trả tiền sử dụng, khai thác đất và nhà ở cho ông H trong thời gian sử dụng từ 05/11/2011 đến ngày 05/4/2024 (12 năm 04 tháng), tổng số tiền là 165.600.000 đồng.

Đối với tài sản là nhà cấp 4, 02 cây xoài thái, 01 cây me, 200 cây tre là của vợ chồng ông, bà tạo lập, ngoài những tài sản này thì các tài sản khác là của vợ chồng ông H1, bà P, anh L, chị H2 tạo lập.

Theo Chứng thư thẩm định giá số 176/TĐG-CT ngày 22/7/2024 của Công ty cổ phần T, thẩm định giá tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có giá trị là 1.676.900.000 đồng thì ông H cũng đồng ý và không có ý kiến gì và không yêu cầu thẩm định giá lại. Ông H đề nghị Tòa án giải quyết chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa bị đơn trình bày:

Bà Lê Thị Mỹ P và ông Trần Ngọc H1 chung sống với nhau như vợ chồng không có đăng ký kết hôn tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Vào ngày 05/11/2011, vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Biện Văn H và bà Nguyễn Thị Bích D các thửa đất số 32,34,38 tờ bản đồ số 02 xã T với giá chuyển nhượng là 280.000.000 đồng (Hai trăm tám mươi triệu đồng). Ngày 05/11/2011, vợ chồng ông, bà đã thanh toán trước cho vợ chồng ông H số tiền 100.000.000 đồng, hẹn đến ngày 05/11/2011 đưa tiếp số tiền 50.000.000 đồng, ngày 30/12/2011 âm lịch sẽ tiếp tục trả tiếp số tiền 50.000.000 đồng. Số tiền còn lại 180.000.000 đồng vợ chồng ông, bà sẽ trả cho vợ chồng ông H số tiền này vào ngày 05/11/2012. Vợ chồng ông, bà thừa nhận chữ ký bên B là chữ ký và chữ viết của vợ chồng ông, bà. Đến ngày 01/01/2014, vợ chồng ông, bà và vợ chồng ông H có làm thỏa thuận theo “Giấy thỏa thuận” do ông H cung cấp là đúng.

Nay vợ chồng ông, bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, lý do: Ngoài việc vợ chồng ông H đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông, bà thì vợ chồng ông H đã chuyển nhượng đất cho người khác đó là bà Nguyễn Thị Kim N; ngoài ra sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì vợ chồng ông, bà cũng đã chuẩn bị tiền nhưng vợ chồng ông H không vào nhận tiền như trong giấy hợp đồng sang nhượng nhà, đất ngày 05/11/2011

Hiện nay vợ chồng ông, bà đã đầu tư vào rất nhiều vào rẫy và muốn tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/2011, vợ chồng ông, bà sẽ tiếp tục thanh toán tiền chuyển nhượng còn lại cho nguyên đơn số tiền 180.000.000đ (Một trăm tám mươi triệu đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh L trình bày: Anh và chị Nguyễn Thị Bích H2 cưới nhau từ năm 2021, sau khi tiến tới hôn nhân thì anh và chị H2 sinh sống trên thửa mà bà P, ông H1 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H. Bà P, ông H1 cho vợ chồng anh sinh sống trên đất của bà P, ông H1 nhận chuyển

nhượng của ông H, sau khi được bà P, ông H1 đồng ý thì vợ chồng anh đã xây dựng 01 căn nhà có kết cấu: móng, cột gạch + tre, tường gạch lung chừng không tô, vách tôn cao 4,1m, có diện tích 24m² và chuồng dê để chăn nuôi, khi vợ chồng anh xây dựng nhà để ở, làm chuồng dê để chăn nuôi thì chỉ có bà P, ông H1 biết còn vợ chồng ông H, bà D không có biết nên vợ chồng anh đã sinh sống trên căn nhà đã xây dựng từ đó cho đến nay.

Nay ông H khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh phải tháo dỡ căn nhà mà vợ chồng anh đã xây dựng có kết cấu móng, cột gạch + tre, tường gạch lung chừng không tô, vách tôn cao 4,1m, có diện tích 24m² và chuồng dê thì vợ chồng anh không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông H, vì vợ chồng anh đang sinh sống trên đất của bà P, ông H1 chứ không phải đất của ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N trình bày:

Vào ngày 29/5/2009 ông H có vay của bà số tiền 60.000.000 đồng, sau đó thì các bên có làm giấy bán đất, nội dung thể hiện ông H có chuyển nhượng cho bà quyền sử dụng đất diện tích 1.360m², thuộc thửa 32 tờ bản đồ số 3, địa chính xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai số tiền 60.000.000 đồng, bà đưa trước cho ông H số tiền 45.000.000 đồng, số tiền còn lại 15.000.000 đồng khi nào làm xong thủ tục sẽ thanh toán cho ông H. Sau này do ông H có nhu cầu chuộc lại quyền sử dụng đất nêu trên nên giữa bà và ông H không làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật.

Hiện nay vợ chồng ông H đồng ý trả lại cho bà số tiền 45.000.000 đồng nên giữa bà và vợ chồng ông H đã hủy giấy sang nhượng đất ngày 29/5/2009. Vì vậy, việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H và vợ chồng ông H1 không còn liên quan đến bà, bà đề nghị Tòa án không đưa bà tham gia tố tụng trong vụ án này.

Phát biểu của Kiểm sát viên:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Các đương sự có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Biện Văn H đối với bị đơn ông Trần Ngọc H1 và bà Lê Thị Mỹ P.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/2011 có tiêu đề “Hợp đồng sang nhượng đất, nhà” đề ngày 05/11/2011 và “Giấy thỏa thuận” ngày 01/4/2014 giữa ông Biện Văn H, bà Nguyễn Thị Bích D và ông Trần Ngọc H1, bà Lê Thị Mỹ P vô hiệu vô hiệu tại thời điểm xác lập.

2. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

2.1. Ông Trần Ngọc H1, bà Lê Thị Mỹ P phải trả lại phần diện tích đất 5.533m² thuộc các thửa 32, 34, 38, tờ bản đồ 02 địa chính xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai cho ông Biện Văn H, bà Nguyễn Thị Bích D, (Diện tích đất được theo Trích lục và đo vẽ khu đất bản đồ địa chính số 764/2023 do Văn phòng Đăng ký đất đai lập ngày 28/8/2023).

2.2. Giao cho ông Biện Văn H, bà Nguyễn Thị Bích D sở hữu, sử dụng toàn bộ các tài sản trên phần đất mà ông H1, bà P và anh L, chị H2 đã tạo lập (Thuộc

các thửa 32, 34, 38, tờ bản đồ 02 địa chính xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai), gồm: Nhà tiền chế 24m², 01 nhà vệ sinh có diện tích 4m², chuồng heo có diện tích 120m², mái che có diện tích 68,75m², 01 giếng khoan, 01 chuồng vịt có diện tích 44,8m², tường rào 208,2m, chuồng dê 29,75m², 80 cây mít, 05 cây dừa lớn, 37 cây dừa nhỏ, 01 cây đào tiên, 02 cây mận (Tài sản gắn liền với đất được mô tả chi tiết tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/7/2023 và Chứng thư thẩm định giá số 26/TĐG-CT ngày 24 tháng 01 năm 2024 của Công ty cổ phần T.)

2.3. Buộc ông Biện Văn H, bà Nguyễn Thị Bích D có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Trần Ngọc H1, bà Lê Thị Mỹ P số tiền 100.000.000 đồng; bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá trị đất số tiền 143.480.799 đồng; bồi thường thiệt hại về tài sản số tiền 118.736.600 đồng, tổng cộng là: 362.217.399 đồng.

2.4. Buộc ông Biện Văn H, bà Nguyễn Thị Bích D có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại về tài sản cho anh Nguyễn Văn L1, chị Nguyễn Thị Bích H2 số tiền là 28.713.600 đồng.

3. Đình chỉ xét xử đối với số tiền khởi kiện chi trả tiền sử dụng, khai thác đất và nhà số tiền 165.600.000 đồng. Đương sự có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí: Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng:

- Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn ông Trần Ngọc H1, bà Lê Thị Mỹ P có nơi cư trú tại huyện T, ngoài ra các bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với diện tích đất tại xã T, huyện T nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan hệ pháp luật và tư cách tố tụng: Ông Biện Văn H khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và “Giấy thỏa thuận” ngày 01/01/2014 giữa ông Biện Văn H, bà Nguyễn Thị Bích D và ông Trần Ngọc H1, bà Lê Thị Mỹ P là vô hiệu và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu. Vì vậy, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án được xác định là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” quy định tại khoản 3 điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ông Biện Văn H là người khởi kiện ông Trần Ngọc H1, bà Lê Thị Mỹ P; bà Nguyễn Thị Bích D là vợ của ông H, anh Nguyễn Hữu L, chị Nguyễn Thị Bích H2 là con ông H1, bà P đã xây dựng nhà ở trên đất tranh chấp, bà Nguyễn Thị Kim N là người cũng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H. Căn cứ vào Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên xác định ông H là nguyên đơn, ông H1, bà P là bị đơn; bà D, anh L, chị H2, bà N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đã được cấp, tổng đạt, thông báo hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án. Anh L, chị H2, bà N có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và Điều 238 Bộ luật

Tổ tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt anh L, chị H2, bà N theo quy định của pháp luật.

[2] Về yêu cầu khởi kiện: Ông Biện Văn H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy mua bán có tiêu đề “Hợp đồng sang nhượng đất, nhà” đề ngày 05/11/2011 và “Giấy thỏa thuận” ngày 01/01/2014 giữa ông Biện Văn H, bà Nguyễn Thị Bích D và ông Trần Ngọc H1, bà Lê Thị Mỹ P vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, xét thấy:

[2.1] Vào ngày 05/11/2011 vợ chồng ông H có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc H3, bà Lê Thị Mỹ P quyền sử dụng đất thuộc các thửa 32, 34, 38, tờ bản đồ 02 địa chính xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo “Hợp đồng sang nhượng đất, nhà” với giá trị 280.000.000 đồng, sau đó thì vợ chồng bà P, ông H3 đã thanh toán cho vợ chồng ông H số tiền 100.000.000 đồng, còn lại số tiền 180.000.000 đồng. Theo thỏa thuận ngày 05/11/2011 thì ông H3, bà P phải thanh toán cho vợ chồng ông H số tiền còn lại vào ngày 05/11/2012, nhưng đến hạn thì ông H3, bà P vẫn không thanh toán.

Sau đó đến ngày 01/01/2014 vợ chồng ông H và vợ chồng bà P, ông H3 thỏa thuận số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên ông H3, bà P phải thanh toán cho vợ chồng ông H là 245.295.000 đồng, với thời hạn là 02 năm tức là đến ngày 01/01/2016, nhưng đến ngày 01/01/2016 ông H3, bà P cũng không thực hiện thanh toán tiền cho vợ chồng ông H như đã thỏa thuận.

Vợ chồng ông H3, bà P cũng thừa nhận vào ngày 05/11/2011 vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông H thuộc các thửa 32, 34, 38, tờ bản đồ 02 địa chính xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai với giá trị 280.000.000 đồng, sau đó thì vợ chồng ông, bà đã thanh toán cho vợ chồng ông H số tiền 100.000.000 đồng, còn lại số tiền 180.000.000 đồng. Theo thỏa thuận ngày 05/11/2011 thì ông, bà phải thanh toán cho vợ chồng ông H số tiền còn lại vào ngày 05/11/2012, nhưng đến hạn thì vợ chồng ông, bà vẫn không thanh toán.

Sau đó đến ngày 01/01/2014 vợ chồng ông H và vợ chồng bà P, ông H3 thỏa thuận số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên ông H3, bà P phải thanh toán cho vợ chồng ông H là 245.295.000 đồng, với thời hạn là 02 năm tức là ngày 01/01/2016 vợ chồng ông H3, bà P phải thanh toán đủ số tiền cho vợ chồng ông H như đã thỏa thuận nhưng cho đến nay thì vợ chồng ông H3, bà P vẫn chưa thanh toán số tiền như đã thỏa thuận.

Đây là các tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Xét hình thức của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa vợ chồng ông H và vợ chồng ông H3, bà P theo “Hợp đồng sang nhượng đất, nhà” vào ngày 05/11/2011 được lập thành văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền là vi phạm về hình thức quy định tại Điều 106 Luật Đất đai 2003 và khoản 2 Điều 2 Thông tư liên tịch số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT: “Hợp đồng, văn bản về bất động sản mà bên có bất động sản là hộ gia đình, cá nhân thì hộ gia đình, cá nhân đó được lựa chọn hình thức công chứng tại Phòng Công chứng hoặc chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có bất động sản”. Mặt khác, theo khoản 2 Điều 401 và khoản 2 Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: “Trong trường hợp pháp luật

có quy định hợp đồng phải được thể hiện bằng văn bản có công chứng hoặc chứng thực, phải đăng ký hoặc xin phép thì phải tuân theo các quy định đó”.

[2.3]. Về quá trình thực hiện hợp đồng: Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Hợp đồng sang nhượng đất, nhà” đề ngày 05/11/2011 giữa nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận về giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc các thửa 32, 34, 38, tờ bản đồ 02 địa chính xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai với giá trị 280.000.000 đồng nhưng bị đơn mới thanh toán được cho nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng là chưa thực hiện được 2/3 giá trị của hợp đồng. Đến ngày 01/01/2014 giữa nguyên đơn và vợ chồng bị đơn thỏa thuận lại số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, theo đó bị đơn phải thanh toán cho vợ chồng nguyên đơn là 245.295.000 đồng (Theo “Giấy thỏa thuận” ngày 01/4/2014), nhưng hiện nay vợ chồng ông H3, bà P vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán là vi phạm nội dung của hợp đồng mà các bên đã thỏa thuận.

[2.5]. Hội đồng xét xử nhận thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/2011 theo “Hợp đồng sang nhượng đất, nhà” đối với thửa đất số 32, 34, 38, tờ bản đồ 02 địa chính xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai giữa vợ chồng ông H và vợ chồng ông H3, bà P vô hiệu về hình thức và hiện nay vợ chồng ông H3, bà P cũng chưa thanh toán được ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nay ông Biện Văn H yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Hợp đồng sang nhượng đất, nhà” đề ngày 05/11/2011 và “Giấy thỏa thuận” ngày 01/4/2014 vô hiệu là có cơ sở chấp nhận.

[2.6] Xét về lỗi: Các đương sự khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất buộc phải biết và tuân thủ nghiêm ngặt về mặt hình thức của hợp đồng. Nguyên đơn đã bàn giao tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bị đơn theo quy định tại Điều 699 của Bộ luật Dân sự năm 2005, nhưng bị đơn không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả tiền chuyển nhượng cho nguyên đơn như đã thỏa thuận theo quy định tại khoản 1 Điều 701 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Khoản 1 Điều 701 Bộ luật Dân sự 2005 quy định: “1. Trả đủ tiền, đúng thời hạn và đúng phương thức đã thỏa thuận cho bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất;”

Vì vậy, lỗi chính để dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là do vợ chồng ông H3, bà P không thanh toán đủ tiền và đúng thời hạn theo “Hợp đồng sang nhượng đất, nhà” đề ngày 05/11/2011.

Do đó, giao dịch chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông Biện Văn H, và bà vợ chồng ông H3, bà P thể hiện tại “Hợp đồng sang nhượng đất, nhà” đề ngày 05/11/2011 vô hiệu thì lỗi của vợ chồng ông Nguyễn Ngọc H3, bà Lê Thị Mỹ P là 70%, còn lỗi của vợ chồng ông H 30%.

[2.6] Về giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu:

Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc vợ chồng ông H3, bà P có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn toàn bộ quyền sử dụng đất và tháo dỡ những công trình xây dựng và đầu tư trên đất.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Căn cứ khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*”.

Do đó, hiện nay ông H khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông H3, bà P phải trả lại cho vợ chồng ông H quyền sử dụng đất thuộc các thửa 32, 34, 38, tờ bản đồ 02 địa chính xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai là có căn cứ chấp nhận.

Đối với ý kiến của ông H về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là đồng ý trả lại cho vợ chồng ông H3, bà P số tiền đã nhận chuyển nhượng là 100.000.000 đồng và tháo dỡ các công trình đã xây dựng trên đất là không có căn cứ, bởi vì:

Hội đồng xét xử nhận thấy: Căn cứ mục c.3 điểm c khoản 2.3 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP quy định: “*Khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì Tòa án cần xác định thiệt hại gồm:*

Khoản tiền mà bên chuyển nhượng phải bỏ ra để khôi phục lại tình trạng ban đầu của diện tích đất do bên nhận chuyển nhượng đã làm hủy hoại đất; khoản tiền mà bên nhận chuyển nhượng đã đầu tư để cải tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất, giá trị công trình, tài sản, cây lâu năm... trên đất. Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có thoả thuận khác về việc áp dụng biện pháp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại quy định tại Điều 379 Bộ luật dân sự để bảo đảm thực hiện hợp đồng thì thiệt hại còn bao gồm khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thoả thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác, nếu có.”.

[2.8] Nguyên đơn và bị đơn đều khai thống nhất các bên thỏa thuận giá trị tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của nguyên đơn thuộc các thửa 32, 34, 38, tờ bản đồ 02 địa chính xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai với giá trị 280.000.000 đồng nhưng bị đơn mới thanh toán được cho nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng, như vậy bị đơn mới thanh toán được cho nguyên đơn số tiền tương ứng là 35,7%.

Theo Chứng thư thẩm định giá số 26/TĐG-CT ngày 24-01-2024 của Công ty cổ phần T, thì giá đất tại thời điểm thẩm định có giá có giá 1.439.690.000 đồng. Như vậy, số tiền 1.339.690.000 đồng (1.439.690.000 đồng – 100.000.000 đồng) là chênh lệch giá đất tại thời điểm chuyển nhượng (năm 2011) và tại thời điểm Tòa án giải quyết tranh chấp. Số tiền vợ chồng ông H3, bà P thanh toán cho vợ chồng ông H là 100.000.000 đồng, tương ứng với 35,7%, nên giá trị hợp đồng nên thiệt hại được tính như sau: $1.339.690.000 \text{ đồng} \times 35,7\% = 478.269.330 \text{ đồng}$.

Vợ chồng ông Biện Văn H có lỗi 30% và vợ chồng ông Nguyễn Ngọc H3, bà Lê Thị Mỹ P có lỗi 70%. Do đó, đối với số tiền chênh lệch giá đất là 478.269.330 đồng thì vợ chồng ông H chịu thiệt hại 30%, vợ chồng ông H3, bà P chịu thiệt hại 70%. Vợ chồng ông H đã nhận số tiền chuyển nhượng từ vợ chồng ông H3, bà P là 100.000.000 đồng nên có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng ông H3, bà P số tiền 100.000.000 đồng và phải bồi thường cho vợ chồng ông H3, bà P một khoản tiền là $30\% \times 478.269.330 \text{ đồng} = 143.480.799 \text{ đồng}$. Tổng cộng, vợ chồng ông H phải thanh toán cho vợ chồng ông H3, bà P số tiền 243.480.799 đồng.

[2.9]. Đối với yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất thuộc các thửa 32, 34, 38 tờ bản đồ 02, địa chính xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai, gồm: Nhà tiền chế: Có kết cấu móng, cột gạch + tre, tường gạch lung chùng không tô, vách tôn cao 4,1m, có diện tích 24m² (Của anh L, chị H2 dựng để ở năm 2019); nhà vệ sinh

có kết cấu móng, cột gạch, trần tấm đan bê tông cốt thép, tường gạch dày 100mm, nền gạch ceramic, cửa nhựa, xi bết, bồn nước inox 1000 lít; Chuồng dê: Có kết cấu mái tôn, xà gồ gỗ, dàn gỗ tre, có diện tích 29,75m²(Của anh L, chị H2 dựng dựng chăn nuôi năm 2021); Chuồng vịt: Có kết cấu cột sắt, xà gồ sắt, mái tôn, vách tôn, cửa khung sắt bọc tôn, có diện tích 44,8m²; Chuồng heo: Có kết cấu móng, tường gạch tô trát một phần, cột gạch, xà gồ sắt, mái tôn, nền xi măng, cửa khung sắt bọc tôn, có diện tích 120m²; nhà vệ sinh 4m²; Mái che: Có kết cấu cột sắt, xà gồ sắt, mái tôn, nền xi măng, có diện tích 68,75m².

Hội đồng xét xử nhận thấy: Vào ngày 05/11/2011 sau khi các bên thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, vợ chồng nguyên đơn đã bàn giao toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho bị đơn. Sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng bị đơn đã trồng cây lâu năm, xây dựng nhà tiền chế, nhà vệ sinh, xây dựng chuồng heo, làm mái che. nhưng vợ chồng nguyên đơn không phản đối và cũng không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Do đó, nếu hiện nay buộc bị đơn phải tháo dỡ sẽ ảnh hưởng đến kết cấu xây dựng và gây thiệt hại cho vợ chồng bị đơn, ngoài ra cũng đảm bảo cho công tác thi hành án sau này, vì vậy Hội đồng xét xử quyết định giao cho vợ chồng ông H sở hữu, sử dụng toàn bộ các tài sản trên phần đất mà vợ chồng ông H3, bà P và anh L, chị H2 đã tạo lập và buộc vợ chồng ông H phải bồi thường thiệt hại về tài sản cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh L, chị H2.

Về lỗi của các bên gây ra thiệt hại: Mặc dù bị đơn chưa giao đủ tiền cho nguyên đơn, nhưng nguyên đơn đã bàn giao toàn bộ tài sản cho bị đơn, bị đơn chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất xong nhưng đã trồng cây lâu năm, xây dựng nhà bờ rào, chuồng heo,...và nguyên đơn cũng đồng ý cho việc xây dựng, lỗi gây ra thiệt hại thì vợ chồng ông H phải chịu thiệt hại 80%, vợ chồng ông H3, bà P chịu thiệt hại 20%.

Giá trị kiến trúc xây dựng và cây trồng trên đất mà bị đơn đã tạo lập được xác định, cụ thể là: Chuồng heo trị giá 45.000.000 đồng, mái che 15.468.750 đồng, giếng khoan 5.200.000 đồng, chuồng vịt 6.272.000 đồng, tường rào 41.640.000 đồng, nhà vệ sinh 6.720.000 đồng, về cây trồng gồm: cây mít 80 cây trị giá 21.600.000 đồng, cây dừa lớn 05 cây trị giá 1.900.000 đồng, cây dừa nhỏ 37 cây trị giá 3.700.000 đồng, cây đào tiên trị giá 500.000 đồng, 02 cây mận trị giá 420.000 đồng, tổng cộng là 148.420.750 đồng. Nguyên đơn phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bị đơn 80% giá trị kiến trúc xây dựng và cây trồng trên đất như đã nêu trên, thành tiền là 148.420.750 đồng x 80% = 118.736.600 đồng.

Như vậy, mà vợ chồng nguyên đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho vợ chồng bị đơn số tiền đã nhận 100.000.000 đồng; bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá trị đất số tiền 143.480.799 đồng; bồi thường thiệt hại về tài sản số tiền 118.736.600 đồng, tổng cộng là: 362.217.399 đồng.

[2.10]. Đối với căn nhà tiền chế và chuồng dê là của vợ chồng anh L, chị H2. Anh L, chị H2 được vợ chồng ông H3 đồng ý cho xây dựng để sinh sống và chăn nuôi trên đất đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H, khi anh L, chị H2 tiến hành xây dựng vợ chồng ông H cũng không phản đối. Do đó, lỗi gây ra thiệt hại

thì vợ chồng ông H phải chịu thiệt hại 80%, vợ chồng anh L, chị H2 phải chịu thiệt hại 20%. Giá trị nhà tiền chế được xác định có giá trị là 30.240.000 đồng và chuồng dê trị giá 5.652.000 đồng. Nguyên đơn phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho anh L, chị H2 80% giá trị kiến trúc xây dựng với số tiền là 35.892.000 đồng x 80% = 28.713.600 đồng.

[2.11]. Đối với các tài sản còn lại gồm: Nhà cấp 4, 02 cây xoài thái, 01 cây me, 200 cây tre là của vợ chồng nguyên đơn có trước khi bàn giao cho vợ chồng bị đơn, nên không buộc vợ chồng nguyên đơn phải thanh toán cho vợ chồng bị đơn.

[3]. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và bà N, hiện nay vợ chồng ông H và bà N cũng không có ý kiến và yêu cầu gì, vì vậy Hội đồng xét xử không xem xét. Nếu sau này các bên có phát sinh tranh chấp các đương sự có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác.

[3]. Theo đơn khởi kiện ông H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H3, bà P có trách nhiệm chi trả tiền sử dụng, khai thác đất và nhà ở cho ông H trong thời gian sử dụng từ 05/11/2011 đến ngày 05/4/2024 (12 năm 04 tháng), tổng cộng là 165.600.000 đồng. Ngày 10/7/2024, ông H rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể ông H rút cầu Tòa án giải quyết buộc ông H3, bà P có trách nhiệm chi trả tiền sử dụng, khai thác đất và nhà số tiền 165.600.000 đồng. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của người của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện. Căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với số tiền nguyên đơn rút là 165.600.000 đồng; nếu sau này có phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác. Ông H không phải chịu án phí đối với yêu cầu đã đình chỉ xét xử.

[4] Về chi phí tố tụng:

Ông H đã nộp tổng cộng số tiền 35.928.800 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản và đo đạc tài sản. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông H3, bà P phải chịu chi phí tố tụng về xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, thẩm định giá là 35.928.800 đồng. Ông H đã tạm ứng chi phí tố tụng nên ông H3, bà P phải nộp lại số tiền này để hoàn trả cho ông H.

[5] Về án phí: Ông H3, bà P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của ông Biện Văn H được chấp nhận.

Ông H, bà D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá đối với phần bồi thường thiệt hại và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[7] Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về đường lối giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 184, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 235, Điều 238 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 124; Điều 134; Điều 137; Điều 401; Điều 689; Điều 697; Điều 699; Điều 701 của Bộ luật Dân sự số 33/2005/QH11; Điều 615, khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013
- Căn cứ Mục c.3 điểm c khoản 2.3 Phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP
- Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Biện Văn H đối với bị đơn ông Trần Ngọc H1 và bà Lê Thị Mỹ P.

Tuyên bố hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/2011 có tiêu đề “Hợp đồng sang nhượng đất, nhà” đề ngày 05/11/2011 và “Giấy thỏa thuận” ngày 01/4/2014 giữa ông Biện Văn H, bà Nguyễn Thị Bích D và ông Trần Ngọc H1, bà Lê Thị Mỹ P vô hiệu vô hiệu tại thời điểm xác lập.

2. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

2.1. Ông Trần Ngọc H1, bà Lê Thị Mỹ P phải trả lại phần diện tích đất 5.533m² thuộc các thửa 32, 34, 38, tờ bản đồ 02 địa chính xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai cho ông Biện Văn H, bà Nguyễn Thị Bích D, *(Diện tích đất được theo Trích lục và đo vẽ khu đất bản đồ địa chính số 764/2023 do Văn phòng Đăng ký đất đai lập ngày 28/8/2023).*

2.2. Giao cho ông Biện Văn H, bà Nguyễn Thị Bích D sở hữu, sử dụng toàn bộ các tài sản trên phần đất mà ông H1, bà P và anh L, chị H2 đã tạo lập (Thuộc các thửa 32, 34, 38, tờ bản đồ 02 địa chính xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai), gồm: Nhà tiền chế 24m², 01 nhà vệ sinh có diện tích 4m², chuồng heo có diện tích 120m², mái che có diện tích 68,75m², 01 giếng khoan, 01 chuồng vịt có diện tích 44,8m², tường rào 208,2m, chuồng dê 29,75m², 80 cây mít, 05 cây dừa lớn, 37 cây dừa nhỏ, 01 cây đào tiên, 02 cây mận *(Tài sản gắn liền với đất được mô tả chi tiết tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/7/2023 và Chứng thư thẩm định giá số 26/TĐG-CT ngày 24 tháng 01 năm 2024 của Công ty cổ phần T.)*

2.3. Buộc ông Biện Văn H, bà Nguyễn Thị Bích D có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Trần Ngọc H1, bà Lê Thị Mỹ P số tiền 100.000.000 đồng; bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá trị đất số tiền 143.480.799 đồng; bồi thường thiệt hại về tài sản số tiền 118.736.600 đồng, tổng cộng là: 362.217.399 đồng.

2.4. Buộc ông Biện Văn H, bà Nguyễn Thị Bích D có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại về tài sản cho anh Nguyễn Văn L1, chị Nguyễn Thị Bích H2 số tiền là 28.713.600 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 (đối với 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 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án. Lãi suất chậm trả tiền do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; trường hợp không thỏa thuận được thì thực hiện theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Đình chỉ xét xử đối với số tiền khởi kiện chi trả tiền sử dụng, khai thác đất và nhà số tiền 165.600.000 đồng. Đương sự có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trần Ngọc H1, bà Lê Thị Mỹ P phải hoàn trả lại cho ông Biện Văn H chi phí tố tụng về xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, thẩm định giá là 35.928.800 đồng.

5. Về án phí:

- Ông Trần Ngọc H1, bà Lê Thị Mỹ P phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

- Ông Biện Văn H, bà Nguyễn Thị Bích D phải liên đới chịu 19.270.200 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 16.740.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí tại biên lai thu số 0003131 ngày 23/02/2023 và biên lai thu số 0013081 ngày 22/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai. Ông Biện Văn H, bà Nguyễn Thị Bích D còn phải nộp 2.830.500 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

6. 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (Sửa đổi, bổ sung năm 2014).

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà D được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Anh L1, chị H2, bà N có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (Mười lăm) ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật

Nơi nhận:

- VKSND huyện Tân Phú;
- Chi cục THA DS huyện Tân Phú;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu Hồ sơ – Lưu trữ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Bá Đại