

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 334/2025/DS-PT
Ngày 31 – 7 – 2025
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 ĐỒNG NAI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Thanh Thảo

Các Thẩm phán:

Ông Trần Văn Nhum

Bà Nguyễn Thị Nga

Thư ký phiên tòa: Ông Trần Lê Minh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Nai

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà
Đào Thị Tân - Kiểm sát viên

Ngày 31 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai –
Cơ sở 2 xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 185/2024/TLPT ngày
08 tháng 11 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm
2024 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước (Nay là Tòa án nhân dân
khu vực A - Đồng Nai) bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số
306/2024/QĐPT-DS ngày 16 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1977; Cư trú tại: Tổ D, khu phố
S, phường T, TP Đ, tỉnh Bình Phước (Nay là tổ D, khu phố S, phường B, tỉnh
Đồng Nai), có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm
1971; Cư trú tại: Tổ B, ấp I, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (Nay là xã Đ, tỉnh
Đồng Nai), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích của bà Đ: Ông Ngô Quốc C – Luật sư Văn
phòng L1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B (Nay là tỉnh Đồng Nai), có mặt.

Bị đơn: Bà Hồ Thị Ánh T1, sinh năm 1985; Trú tại: Tổ G, khu phố X,
phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (Nay là tổ G, khu phố X, phường B,
tỉnh Đồng Nai), có mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Văn phòng công chứng Nguyễn Viết H (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (Nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai).

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Bình Phước (Nay Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đ1)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc T2, sinh năm 1982 (có đơn xin xét xử vắng mặt) - Chức vụ: Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh Đ1.

- Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1961; Trú tại: Tổ B, khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (Nay là Tổ B, khu phố P, phường B, tỉnh Đồng Nai), có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người làm chứng:

- Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1970; Trú tại: Tổ B, khu phố B, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (Nay là phường B, tỉnh Đồng Nai).

- Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1958; Trú tại: Tổ B, khu phố X, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (Nay là khu phố X, phường B, tỉnh Đồng Nai).

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Văn T thống nhất trình bày:

Bà Nguyễn Thị Đ có một thửa đất số 243 tờ bản đồ số 33 tại ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (Nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai) diện tích 269,1m² đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất số phát hành CK 786529 số vào sổ cấp giấy (CS) 01928 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 27/12/2017 cho bà Nguyễn Thị Đ.

Bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn Văn D trước đây có quan hệ là vợ chồng. Hai người kết hôn vào ngày 06/5/2020, nhưng đã thuận tình ly hôn từ năm 2021 theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 30/2021/QĐST-HNGĐ ngày 29/01/2021 của TAND thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước. Trước đó, trong thời gian quen biết nhau thì ông D có nói với bà việc bà Nguyễn Thị N là bà của ông D đòi nợ ông D nên ông D bàn với bà cho ông D mượn thửa đất số 243 tờ bản đồ số 33 tại ấp P, xã T, huyện Đ nói trên bán để trừ nợ cho bà N số tiền ông D nợ là 700.000.000 đồng. Bà có hỏi giá bao nhiêu thì ông D nói bán đại cho bà N giá 160 triệu đồng/1m ngang, tức 960.000.000 đồng để trừ nợ. Ông D nói là gán nợ cho bà N đi để ăn tết vì lúc này ông D đang làm chủ tịch phường T, thành phố Đ. Ông D có hứa với bà là tới khi nào con gái lớn của ông D tốt nghiệp trường Đại học thì ông D bán được nhà sẽ trả lại tiền cho bà, nhưng lúc này bà chưa đồng ý ngay. Sau đó bà N có gọi điện cho bà nói “*mợ Đ ơi nói cậu D trả cho tui 700 triệu đồng*”. Bà Đ nói “*sao bà không đòi anh D mà đòi*

em làm gì”, thì bà N nói “để lấy tiền cho cháu T1 (là con gái của bà N) ra làm ăn mà không có vốn, bảo cậu D gán đất cho T1 để vay ngân hàng lấy tiền làm ăn”.

Sau đó khoảng một tuần, ông D đưa hồ sơ về nhà, bà có hỏi hồ sơ gì thì ông D nói hồ sơ để sang nhượng đất, thì bà Đ nói là không đồng ý bán. Một ngày sau, vào khoảng 14 giờ chiều ngày 28/12/2018 thì ông D chở bà Đ lên Văn phòng C1 trên cầu B, xã Đ, huyện Đ. Khi lên VPCC thì ông D đưa Hợp đồng chuyển nhượng cho bà ký, bà có ký vào hợp đồng chuyển nhượng, chữ ký trong Hợp đồng chuyển nhượng đúng là chữ ký của bà Nguyễn Thị Đ, tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ có bà Đ, ông D và ông H chỉ chỗ cho bà ký vào, khi ký hợp đồng chuyển nhượng không có mặt bà T1 và bà N. Sau khi bà ký tên xong, tại VPCC ông D đưa cho bà Đ 50 triệu đồng, bà có hỏi ông D tiền gì thì ông D nói là tiền bán đất gán nợ cho mẹ con bà N nhưng Hồ Thị Ánh T1 đứng tên, bà hỏi số tiền 50 triệu đồng này là của ai thì ông D nói của cháu T1 đưa cho cậu D để cậu đưa cho mẹ Đ. Bà có hỏi tại sao không nói trước mà ký rồi mới nói, không đọc nghe hợp đồng chuyển nhượng, bà có hỏi “số tiền 210.000.000 đồng còn lại ai đưa?” Ông D nói “từ từ tụi nó đưa”. Ông D nói bán đất cho bà N với giá trị là 160 triệu đồng 01 m/ngang, tổng giá trị 960.000.000 đồng, trừ khoản nợ ông D nợ bà N là 700.000.000 đồng, còn lại 260.000.000 đồng thì chưa ai trả cho bà hết, đến ngày thứ 4 khi ra văn phòng Công chứng thì ông D mới đưa cho bà 50.000.000 đồng, nhưng số tiền này là của bà N đưa cho bà L, bà L đưa cho ông D 50.000.000 đồng. Nhưng khi về đến nhà ông D lấy lại số tiền 50.000.000 đồng này và nói là trả nợ cho bà con ông D nữa. Khi ông D đưa 50.000.000 đồng thì bà có nói sau này phải đưa đủ tiền nếu không là sẽ lấy đất lại. Nhưng sau đó thì không ai trả cho bà Đ số tiền 210.000.000 còn lại, ông D cũng không trả lại số tiền nợ nào cho bà Đ. Nhiều lần bà Đ yêu cầu ông D trả nợ nhưng ông D không trả.

Bà Đ khẳng định bà có ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/2018. Chữ ký, chữ viết “Nguyễn Thị Đ” và điểm chỉ dấu vân tay trong hợp đồng chuyển nhượng đúng là do bà tự viết và lăn tay, việc bà ký tên và lăn tay là hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc hay đe dọa bà, bà cũng biết việc ông D bán thửa đất với giá 960.000.000 đồng để cân nợ cho bà N, tuy nhiên bà khẳng định việc bà ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng đất không nhằm mục đích chuyển nhượng đất cho bà T1, mà thực tế việc bà ký tên hợp đồng chuyển nhượng đất là do ông D nhờ để cân trừ nợ của ông D với bà N, bà L và hứa sau này bán được nhà sẽ trả lại cho bà Đ tiền, nhưng sau đó ông D không trả lại tiền cho bà Đ như đã hứa. Quá trình ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại VPCC Nguyễn Viết H thì bà Hồ Thị Ánh T1 không có mặt để ký hợp đồng, hai bên không trực tiếp cùng nhau ký hợp đồng chuyển nhượng, không được ký trước sự chứng kiến của công chứng viên, khi ký Hợp đồng chuyển nhượng mà chỉ có bà Đ, ông Nguyễn Văn D và ông Nguyễn Viết H là công chứng viên. Bà T1 cũng không giao số tiền chuyển nhượng 960 triệu đồng cho bà Đ mà chỉ có ông D đưa cho bà 50 triệu đồng tại VPCC như đã trình bày trên. Hợp đồng chỉ ghi giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, trong khi thực tế

là 960.000.000 đồng. Do đó hợp đồng chuyển nhượng đất có nội dung giả tạo. Ông D không giữ đúng lời hứa trả lại tiền cho bà khi bà đã dùng thửa đất của bà gán nợ thay cho ông D.

Vì vậy, nay bà Đ khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước (Nay là Tòa án nhân dân khu vực A - Đồng Nai) giải quyết các yêu cầu sau:

- Đề nghị tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại VPCC Nguyễn Viết H công chứng số 1182 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐTD ngày 28/12/2018 đối với việc chuyển nhượng thửa đất số 243 tờ bản đồ số 33 tại ấp P, xã T, huyện Đ diện tích 269,1m² giữa bà Hồ Thị Ánh T1 với bà Nguyễn Thị Đ là Hợp đồng vô hiệu do giả tạo. Yêu cầu giải quyết hậu quả trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, cụ thể:

- Buộc bà Hồ Thị Ánh T1 trả lại cho bà Đ quyền sử dụng diện tích đất diện tích 269,1 m² thửa đất số 243 tờ bản đồ số 33 tại ấp P, xã T, huyện Đ. Bà Đ trả lại cho bà Hồ Thị Ánh T1 50.000.000 đồng.

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền hủy nội dung biến động tại trang 3 của giấy chứng nhận QSD đất số phát hành CK 786529 số vào sổ cấp giấy CS 01928 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 27/12/2017 cho bà Nguyễn Thị Đ với nội dung “*Chuyển nhượng cho bà Hồ Thị Ánh T1 sinh năm 1985 chứng minh nhân dân 285 192 277 địa chỉ tổ G, khu phố X, phường T, TP Đ, tỉnh Bình Phước (nay là TP Đ) tỉnh Bình Phước theo hồ sơ số 125707 CN 14367*”. Bà Đ được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Bị đơn bà Hồ Thị Ánh T1 trình bày:

Bà T1 có quen biết với bà Đ do trước đây bà Đ từng là vợ của ông D là cậu của bà T1 nhưng hai người đã ly hôn. Năm 2018 được biết bà Đ có nhu cầu chuyển nhượng một thửa đất, bà có gặp bà Đ để tìm hiểu thông tin thửa đất, diện tích đất 269,1m² thửa đất số 243 tờ bản đồ số 33 tại ấp P, xã T, huyện Đ, thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận số phát hành CK 786529 số vào sổ cấp giấy CS 01928 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 27/12/2017 cho bà Nguyễn Thị Đ. Hai bên thỏa thuận giá cả chuyển nhượng và đồng ý chuyển nhượng với giá là 960.000.000 đồng. Vì vậy, ngày 28/12/2018 hai bên ra văn phòng C1 để ký hợp đồng chuyển nhượng đất diện tích đất 269,1m² nói trên, hợp đồng chuyển nhượng được VPCC Nguyễn Viết H công chứng thực ngày 28/12/2018. Trong HĐCN chỉ ghi giá chuyển nhượng 50.000.000 đồng là để giảm thuế, thực tế giá chuyển nhượng là 960.000.000 đồng. Quá trình công chứng hợp đồng thì bà T1 và bà Đ cùng có mặt để ký kết hợp đồng, hai bên cùng ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất có sự chứng kiến của công chứng viên là ông Nguyễn Viết H. Tại thời điểm tham gia giao dịch, các bên hoàn toàn tự nguyện, không đe dọa, ép buộc. Bà T1 đã giao đủ số tiền 960.000.000 đồng bằng tiền mặt cho bà Đ tại Văn phòng công chứng, bà Đ đã giao đất cho bà để quản lý, sử dụng từ năm 2018 tới nay, sau khi

nhận chuyển nhượng thì bà đã làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ cập nhật đăng ký biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất công nhận quyền sử dụng đất cho bà T1 với nội dung “*Chuyển nhượng cho bà Hồ Thị Ánh T1 sinh năm 1985 chứng minh nhân dân 285 192 277 địa chỉ tổ G, khu phố X, phường T, TP Đ, tỉnh Bình Phước (nay là TP Đ) tỉnh Bình Phước theo hồ sơ số 125707 CN 14367*” vào ngày 15/01/2019. Từ đó đến nay, bà T1 đã quản lý đất và sử dụng ổn định, không tranh chấp với ai.

Việc bà Đ trình bày cho rằng ông D giao cho bà Đ 50.000.000 đồng và cho rằng việc bà Đ bán đất cho bà là để cân trừ khoản nợ nào đó của ông D là hoàn toàn không đúng sự thật. Bà khẳng định không giao cho ông D số tiền 50.000.000 đồng nào và cũng không nhờ ông D giao cho bà Đ 50.000.000 đồng để nhận sang nhượng đất mà số tiền nhận sang nhượng đất chính bà trực tiếp trả một lần cho bà Đ 960.000.000 đồng tại Văn phòng C1. Bà khẳng định không có việc mua bán đất để cân trừ nợ. Bà chỉ biết giữa bà và bà Đ thuận mua vừa bán, bà Đ có nhu cầu bán đất, bà thấy đất và giá cả hợp lý nên đồng ý mua. Việc mua bán đất giữa hai bên không liên quan gì tới những việc khác. Còn việc nợ nần giữa ông D, hay thỏa thuận giữa ông D và bà Đ thì bà T1 không biết, không liên quan. Do đó, bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ. Ngoài ra, bà T1 không trình bày và không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D trình bày: Ông D có quen biết với bà Đ do trước đây bà Đ là vợ của ông nhưng hai người đã ly hôn từ năm 2021 theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 30/2021/QĐST-HNGĐ ngày 29/01/2021 của TAND thành phố Đồng Xoài, hai người chỉ chung sống với nhau được một thời gian ngắn, kết hôn từ tháng 5/2020 thì đến tháng 1/2021 ly hôn.

Về việc bà Đ trình bày cho rằng do ông D nợ tiền bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị L nên phải nhờ bà Đ bán thửa đất của bà Đ tại ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (Nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai) để cân nợ cho bà N, bà L để trừ khoản nợ cho ông là hoàn toàn không đúng, ông khẳng định không có việc ông nhờ bà Đ bán đất cho bà T1 để cân nợ cho bà N và bà L. Việc mua bán chuyển nhượng đất giữa bà Đ và bà T1 thì ông có được biết nhưng không liên quan gì, ông không biết cụ thể việc hai bên thỏa thuận chuyển nhượng như thế nào.

Thời điểm hai người mua bán chuyển nhượng đất với nhau thì ông và bà Đ chưa phải là vợ chồng, tới năm 2020 ông và bà Đ mới kết hôn với nhau, vì vậy không có lý do gì để bà Đ phải bán đất để cân nợ giúp ông. Do đó, ông không đồng ý với phần trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà Đ. Đối với việc giải quyết vụ án thì ông D không có yêu cầu hay ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Do bận công việc, không liên quan đến quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Đ với bà T1 nên ông đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án. Ông xin cam đoan

lời trình bày của ông là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc và xin chịu trách nhiệm trước pháp luật. Ông D không trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày:

Vào ngày 28/12/2018 Văn phòng C1 tiếp nhận và giải quyết yêu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 269,1 m² thửa đất số 243 tờ bản đồ số 33 tại ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (Nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai) thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận số phát hành CK 786529 số vào sổ cấp giấy CS 01928 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 27/12/2017 của bà Nguyễn Thị Đ và Hồ Thị Ánh T1. Việc thực hiện ký công chứng hợp đồng CNQSDĐ nói trên là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật. Về trình tự thủ tục công chứng HĐCNQSD đất nói trên, quá trình thực hiện việc công chứng, Công chứng viên đã thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định pháp luật, quy định công chứng thực hiện theo đúng quy định pháp luật tại Điều 40,41 Luật Công Chứng 2014. (Công chứng hợp đồng giao dịch do công chứng viên soạn theo đề nghị của người yêu cầu công chứng). Về thẩm quyền công chứng hợp đồng, công chứng viên thực hiện đúng thẩm quyền theo quy định tại điều 42 Luật công chứng. Quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (Nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị Đ ngày 27/12/2017 nên công chứng viên lập HĐCN đất là đúng quy định tại Điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2014. Hình thức và nội dung của hợp đồng không vi phạm, các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, các bên tham gia ký kết hợp đồng bằng hành vi của mình, xác lập, thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự theo quy định của pháp luật.

Trong thời gian thực hiện hợp đồng CNQSD đất, quyền sử dụng đất không bị ngăn chặn bởi văn bản, quyết định nào của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, cá nhân công dân không có đơn yêu cầu ngăn chặn nên Công chứng viên đã tiến hành thủ tục công chứng hợp đồng theo quy định của Luật Công chứng năm 2014. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất được VPCC thực hiện theo đúng trình tự quy định của pháp luật, các bên tham gia giao dịch ký kết hợp đồng tại VPCC Nguyễn Viết H và ký trước mặt công chứng viên. Việc giao tiền và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do hai bên tự thỏa thuận với nhau và giao nhận với nhau đồng thời tự chịu trách nhiệm trước pháp luật, không có sự chứng kiến của công chứng viên. Do đó việc giao tiền và giao giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai bên thì Công chứng viên không chứng kiến.

Việc giao kết hợp đồng của hai bên là tự nguyện, có thỏa thuận, bàn bạc thống nhất với nhau để lập hợp đồng chuyển nhượng đất tại VPCC, vì có bàn bạc nên mới có cung cấp thông tin để văn phòng công chứng lập dự thảo hợp đồng chuyển nhượng đất, sau khi đọc dự thảo hợp đồng chuyển nhượng hai bên đều thống nhất toàn bộ nội dung và không ai có ý kiến gì khác nên hai bên đã ký tên và điền chỉ vào từng trang của hợp đồng chuyển nhượng bằng chính năng lực hành vi dân sự của mình, với ý chí và nguyện vọng của các bên ký trước mặt công chứng viên tại VPCC Nguyễn Viết H.

Như vậy, toàn bộ hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Đ và bà Hồ Thị Ánh T1 VPCC Nguyễn Việt H đã thực hiện đúng trình tự, đúng quy định của pháp luật. Do đó, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ không có căn cứ để yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Do hiện nay Văn phòng công chứng không lưu giữ video giám sát từ năm 2018 vì thời gian đã quá lâu nên không cung cấp được cho Tòa án theo yêu cầu của Tòa án nhân dân huyện Đ. Ngoài ra, văn phòng C1 không có ý kiến yêu cầu nào khác và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ (Nay là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh Đ1) trình bày:

Về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Việc tiếp nhận và giải quyết hồ sơ đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Đ và Hồ Thị Ánh T1 và cấp giấy chứng nhận QSD đất số (CS) 01928/Tân Phước do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ký cấp ngày 22/12/2017 (ký xác nhận đăng ký biến động trên trang 3 của giấy chứng nhận ngày 15/01/2019) cho bà Hồ Thị Ánh T1 sinh năm 1985 địa chỉ Tổ G, khu phố X, p T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (do nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Đ sinh năm 1977 địa chỉ tại khu phố S, phường T, TP Đ, tỉnh Bình Phước) là thực hiện theo đúng trình tự thủ tục số 30 mã số TTHC: T- BPC – 282904-TT ban hành kèm theo Quyết định số 3141/QĐ-UBND ngày 05/12/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh B và thực hiện đúng các quy định cũng như các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013. Đồng thời vào thời điểm đăng ký biến động và cấp giấy chứng nhận cho bà Hồ Thị Ánh T1 thì diện tích đất chuyển nhượng không có tranh chấp và không thuộc các trường hợp không tiếp nhận (từ chối) và giải quyết theo quy định.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ về việc đề nghị hủy nội dung Chi nhánh ký xác nhận đăng ký biến động ngày 15/01/2019 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số (CS) 01928/Tân Phước do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ký cấp ngày 22/12/2017 thì Chi nhánh không có ý kiến gì. Chi nhánh không có ý kiến bổ sung nào khác, đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đ giải quyết vụ án theo quy định. Chi nhánh xin được vắng mặt tại các phiên tòa xét xử, giải quyết vụ án này.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị N trình bày:

Bà N có quen biết với bà Đ vì bà Đ trước đây là vợ của ông Nguyễn Văn D là em ruột của bà nhưng đã ly hôn. Bà có biết việc bà Hồ Thị Ánh T1 con gái của bà có nhận sang nhượng của bà Đ 01 thửa đất ấp P, xã T, huyện Đ, diện tích đất thì bà không rõ. Bà chỉ biết bà T1 có nhận sang nhượng của bà Đ thửa đất. Ngoài ra, bà không biết gì thêm. Về việc bà Đ trình bày cho rằng ông D có nợ tiền của bà N nên bà Đ bán đất để trừ nợ cho ông D là hoàn toàn không đúng, bà khẳng định không có việc ông D nợ tiền của bà và việc bà Đ bán đất cho bà T1 để cản trừ nợ cho ông D. Còn việc ông D có nợ ai hay không, hay việc bà Đ bán đất làm gì thì bà không biết, không liên quan.

Do đó, bà không đồng ý với toàn bộ lời trình bày của bà Đ và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Đ. Đối với việc giải quyết vụ án thì bà không có yêu cầu hay ý kiến gì. Do tuổi đã cao, đi lại khó khăn nên bà đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án. Bà N xin cam đoan lời trình bày của bà là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc và xin chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời trình bày của bà. Ngoài ra, bà N không trình bày gì thêm.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị L trình bày:

Bà L có quen biết với bà Đ vì bà Đ trước đây là vợ của ông Nguyễn Văn D là em ruột của bà nhưng đã ly hôn. Bà có nghe có nghe bà T1 kể lại là có nhận sang nhượng của bà Đ 01 thửa đất nhưng bà không biết thửa đất đó ở đâu, diện tích bao nhiêu, cụ thể việc chuyển nhượng thế nào. Ngoài ra, bà không biết gì thêm. Về việc bà Đ trình bày cho rằng ông D có nợ tiền của bà L nên bà Đ bán đất để trừ nợ cho ông D là hoàn toàn không đúng, bà khẳng định không có việc ông D nợ tiền của bà. Còn việc ông D có nợ ai hay không, hay việc bà Đ bán đất làm gì thì bà không biết, không liên quan. Do đó, bà không đồng ý với toàn bộ lời trình bày của bà Đ và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Đ. Đối với việc giải quyết vụ án thì bà không có yêu cầu hay ý kiến gì. Do bận công việc nên bà đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án. Bà L xin cam đoan lời trình bày của bà là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc và xin chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời trình bày của bà. Ngoài ra, bà L không trình bày gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước (Nay là Tòa án nhân dân khu vực A – Đồng Nai) tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ, cụ thể:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ, cụ thể:

Bác yêu cầu về việc đề nghị tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại VPCC Nguyễn Viết H công chứng số 1182 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐTD ngày 28/12/2018 đối với việc chuyển nhượng thửa đất số 243 tờ bản đồ số 33 tại ấp P, xã T, huyện Đ diện tích 269,1m² giữa bà Hồ Thị Ánh T1 với bà Nguyễn Thị Đ là hợp đồng vô hiệu do giả tạo.

Bác yêu cầu về việc buộc bị đơn trả lại quyền sử dụng diện tích đất diện tích 269,1 m² thửa đất số 243 tờ bản đồ số 33 tại ấp P, xã T, huyện Đ và yêu cầu về việc nguyên đơn trả lại cho bị đơn 50.000.000 đồng.

Bác yêu cầu về việc hủy nội dung biến động tại trang 3 của giấy chứng nhận QSD đất số phát hành CK 786529 số vào sổ cấp giấy CS 01928 do Sở TN và MT cấp ngày 27/12/2017 cho bà Nguyễn Thị Đ với nội dung “*Chuyển nhượng cho bà Hồ Thị Ánh T1 sinh năm 1985 chứng minh nhân dân 285 192 277 địa chỉ tổ G, khu phố X, phường T, TP Đ, tỉnh Bình Phước (nay là TP Đ) tỉnh Bình Phước theo hồ sơ số 125707 CN 14367*”.

Buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ phải di dời toàn bộ số cây trồng ra khỏi diện tích thuộc thửa đất số 243 tờ bản đồ số 33 tại ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước đã được cấp giấy chứng nhận ngày 15/01/2019 cho bà Hồ Thị Ánh T1, gồm: 05 cây dừa, 04 cây xoài, 05 cây mít, 05 cây ổi.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 27/9/2024, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị HĐXX phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đề nghị HĐXX sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước (Nay là Tòa án nhân dân khu vực A – Đồng Nai).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Đ, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 269,1m² thửa đất số 243 tờ bản đồ số 33 tại ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (Nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai) giữa bà Hồ Thị Ánh T1 với bà Nguyễn Thị Đ được xác lập ngày 28/12/2018 và được công chứng chứng thực tại Văn phòng C1 tại hồ sơ công chứng số 1182 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐTD ngày 28/12/2018. Văn phòng C1 xác nhận quá trình thực hiện, công chứng viên đã thực hiện đúng quy trình công chứng quy định tại Điều 40, 42, 46, 48 và Điều 49 của Luật Công

chứng 2014. Tại thời điểm hai bên ký hợp đồng, đương sự có đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung thỏa thuận ghi trong hợp đồng này không trái pháp luật và đạo đức xã hội, việc ký kết hợp đồng được thực hiện trước sự chứng kiến của công chứng viên, các bên tham gia ký kết hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, quyền sử dụng đất đảm bảo các điều kiện để chuyển nhượng theo quy định tại Điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2014. Sau đó bà T1 đã thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và được cơ quan có thẩm quyền quản lý về đất đai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngày 15/01/2019.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 11/4/2025, nguyên đơn bà Đ cho rằng ông D là người giả mạo chữ ký của bà và bà Đ không thừa nhận chữ ký của mình trong hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 28/12/2018, đề nghị Tòa án giám định chữ ký tại phần bên chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 28/12/2018. Theo kết luận giám định số 1147/KL – KTHS ngày 24/7/2025 của Phòng K Công an tỉnh Đ xác định chữ ký, chữ viết họ tên Nguyễn Thị Đ dưới mục “Bên chuyển nhượng” trong Hợp đồng chuyển nhượng đất số 1182 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐTD ngày 28/12/2018 là do bà Nguyễn Thị Đ ký và viết ra. Do vậy lời trình bày của bà Đ về việc không ký vào hợp đồng chuyển nhượng là không có căn cứ.

Nguyên đơn cho rằng, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên chỉ là giả tạo nhằm che đậy việc ông D nhờ bà chuyển nhượng đất để cản trở khoản tiền mà ông D nợ bà Nguyễn Thị N và Nguyễn Thị L. Tuy nhiên, lời trình bày này không được ông D, bà N và bà L thừa nhận. Ông D, bà N và bà L đều khẳng định giữa ba người không có việc vay mượn tiền, không có việc nhờ bà Đ bán đất để cản trở nợ cho ông D. Do đó, việc nguyên đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết vô hiệu do giả tạo là không có căn cứ nên không được HĐXX chấp nhận.

Hơn nữa, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 28/12/2018. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, các bên đã thực hiện nghĩa vụ với nhau, bà T1 đã thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cơ quan có thẩm quyền quản lý về đất đai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngày 15/01/2019. Từ đó đến nay bà T1 sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Tuy nhiên đến ngày 01/8/2023 bà Đ mới thực hiện khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đề nghị tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu là đã hết thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 132, 429 BLDS 2015.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/7/2024 thể hiện trên diện tích đất tranh chấp có 05 cây dừa, 04 cây xoài, 05 cây mít, 05 cây ổi. Nguyên đơn và bị đơn xác nhận số cây này do bà Đ trồng vào khoảng ngày 19/7/2024 và 01 hàng rào kẽm gai do bên bà T1 làm vào khoảng ngày 10/7/2024 tại thời điểm Tòa án đang thụ lý giải quyết tranh chấp vụ án. Mặc dù vụ án đã được Tòa án thụ lý và đang giải quyết nhưng bà Đ tự trồng trên đất. Do yêu cầu khởi kiện của bà Đ không được chấp nhận, nên cấp sơ thẩm xử lý yêu cầu bà T1 yêu cầu bà Đ phải di dời toàn bộ số cây do bà Đ tự ý trồng trên đất ra khỏi phần diện tích đất 269,1m² là đúng quy định pháp luật.

[3] Từ phân tích trên, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ không có cơ sở chấp nhận, cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 65/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước (Nay là Tòa án nhân dân khu vực A – Đồng Nai).

[4] Chi phí tố tụng về việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu 5.500.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng 5.500.000 đồng mà nguyên đơn đã nộp.

Về chi phí giám định chữ ký, chữ viết tại cấp phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu 6.000.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng 6.000.000 đồng mà nguyên đơn đã nộp.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng đối với yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010334 ngày 04/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực A - Đồng Nai).

Đối với yêu cầu khởi kiện về việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và nguyên đơn tự trả lại số tiền đã nhận 50.000.000 đồng. Cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là 2.500.000 đồng với lý do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là chưa đúng, bởi lẽ yêu cầu không được chấp nhận được hiểu là “Yêu cầu đối với người khác” không được chấp nhận. Vì vậy nguyên đơn không phải chịu án phí giá ngạch đối với khoản này. Hoàn trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ số tiền 1.250.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010335 ngày 04/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực A - Đồng Nai).

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ không được chấp nhận nên phải chịu theo quy định pháp luật.

[7] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[8] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước (Nay là Tòa án nhân dân khu vực A – Đồng Nai).

Căn cứ các Điều 116, 117, 132, 429, 502 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 167, 188 Luật Đất đai 2013; Điều 40, 42, 46, 48, 49, 52 Luật Công chứng năm 2014; Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTNQH14 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ, cụ thể:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc đề nghị tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại VPCC Nguyễn Viết H công chứng số 1182 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐTD ngày 28/12/2018 đối với việc chuyển nhượng thửa đất số 243 tờ bản đồ số 33 tại ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (Nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai) diện tích 269,1m² giữa bà Hồ Thị Ánh T1 với bà Nguyễn Thị Đ là hợp đồng vô hiệu do giả tạo.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn trả lại quyền sử dụng diện tích đất diện tích 269,1 m² thửa đất số 243 tờ bản đồ số 33 tại ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (Nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc hủy nội dung biến động tại trang 3 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất số phát hành CK 786529 số vào sổ cấp giấy CS 01928 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (Nay là tỉnh Đồng Nai) cấp ngày 27/12/2017 cho bà Nguyễn Thị Đ với nội dung “*Chuyển nhượng cho bà Hồ Thị Ánh T1 sinh năm 1985 chứng minh nhân dân 285 192 277 địa chỉ tổ G, khu phố X, phường T, TP Đ, tỉnh Bình Phước (nay là TP Đ) tỉnh Bình Phước theo hồ sơ số 125707 CN 14367*”.

2. Buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ phải di dời toàn bộ số cây trồng bao gồm: 05 cây dừa, 04 cây xoài, 05 cây mít, 05 cây ổi ra khỏi diện tích thửa đất số 243 tờ bản đồ số 33 thuộc Giấy chứng nhận số CK 786529, số vào sổ CS 01928 cấp ngày 15/01/2019 cho bà Hồ Thị Ánh T1 tại ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (Nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7 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.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

- Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn)

đồng nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010334 ngày 04/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực A - Đồng Nai). Hoàn trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ số tiền 1.250.000 (một triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010335 ngày 04/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực A - Đồng Nai).

- Chi phí tố tụng về việc xem xét thẩm định tài sản tại chỗ, định giá tài sản: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ phải chịu 5.500.000 (Năm triệu năm trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng 5.500.000 (Năm triệu năm trăm nghìn) đồng nguyên đơn đã nộp.

- Chi phí giám định chữ ký, chữ viết tại cấp phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ phải chịu 6.000.000 (Sáu triệu) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng 6.000.000 (Sáu triệu) đồng nguyên đơn đã nộp.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ phải chịu 300.000 đồng được trừ vào số tiền 300.000 đồng bà Đ đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010664 ngày 29/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước (Nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực A – Đồng Nai).

5. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã 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./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND khu vực A – Đồng Nai;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: HSPA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Bùi Thanh Thảo