TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 264/2024/DS-PT Ngày 07-6-2024 V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán Bà Trịnh Thị Phúc

Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

- Thư ký phiên tòa: Ông Khổng Văn Đa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tho - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 31 tháng 5 và ngày 07 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 167/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 4 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2023/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Cần Đước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 195/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Thái Thị Thùy L, sinh năm 1984. Địa chỉ cư trú: Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Long An (có mặt).

- *Bị đơn*:

1. Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1949;

2. Bà Trần Thị Kim T, sinh năm 1949;

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L1: Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1979. Địa chỉ cư trú: Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Long An (theo Văn bản ủy

quyền ngày 21/01/2021, có mặt).

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

1. Bà Phạm Thị Kim X, sinh năm 1972. Địa chỉ cư trú: Ấp D, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà X: Ông Châu Hồng S, sinh năm 1970. Địa chỉ cư trú: Ấp D, xã P, huyện C, tỉnh Long An (theo Văn bản uỷ quyền ngày 30/5/2024, có mặt).

2. Ông Nguyễn Ngọc H1, sinh năm 1978. Địa chỉ cư trú: Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

- *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Phong L2, sinh năm 1990. Địa chỉ cư trú: Ấp X, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo*: Bà Thái Thị Thùy L là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Thái Thị Thùy L và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm của người đại diện theo ủy quyền của bà Thái Thị Thùy L có nội dung như sau:

Ngày 10/02/2018, bà L và vợ chồng ông L1, bà T có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 278, loại đất thổ, diện tích ngang 06m, dài 42m, tương ứng với 252m^2, đất tọa lạc ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Long An. Giá chuyển nhượng là 180.000.000đ/m ngang, tổng giá trị chuyển nhượng 1.080.000.000đ, hai bên có lập Hợp đồng đặt cọc cùng ngày 10/02/2018 và bà L giao cho vợ chồng ông L1, bà T số tiền 500.000.000đ.

Tuy nhiên do thửa đất 278 có diện tích không đủ 252m^2 và các cạnh không đều nhau nên hai bên thoả thuận phải chuyển nhượng thêm thửa đất số 279 (mpt), loại đất trồng lúa và thửa đất số 749 (mpt), loại đất vườn. Phía vợ chồng ông L1, bà T có trách nhiệm làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất thửa đất 749 và 279 hợp thửa vào thửa đất số 278 để giao đủ đất cho bà L.

Ngày 29/3/2018, bà L giao vợ chồng ông L1, bà T thêm số tiền 200.000.000đ. Sau đó các bên hẹn ra phòng công chứng (không nhớ ngày tháng) giao số tiền còn lại 380.000.000đ. Tổng cộng bà L đã giao đủ số tiền 1.080.000.000đ theo hợp đồng đặt cọc.

Phía bị đơn có mời địa chính xuống cắm cọc để làm thủ tục sang tên cho bà L nhưng khi bà L đến phần đất tiến hành sử dụng đất thì phía bị đơn kiếm chuyện gây gỗ nên bà L cũng chưa sử dụng đất. Các bên thỏa thuận trong thời hạn 03 tháng tính từ ngày 10/02/2018 sẽ làm thủ tục sang tên, nội dung này có ghi vào mặt sau hợp đồng đặt cọc, từ ngày 10/02/2018 đến 10/4/2018 là hết thời hạn để bên bán làm thủ tục sang tên cho bên mua. Nhưng khi đó phía bị đơn nhờ địa chính làm hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất tại thửa đất 749 (mpt) và 279

(mpt) sang loại đất thổ chưa xong nên ngày 29/3/2018 phía bị đơn yêu cầu tiếp tục gia hạn thêm 40 ngày, tính từ ngày 29/3/2018 và trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng sang tên là của bên bán. Hết thời hạn 40 ngày, hai bên có đến phòng công chứng ký tên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là HĐCNQSDĐ). Nhưng khoảng 01 tháng sau ông L2 (là người bên bán nhờ làm thủ tục lên thổ để cắt đất cho bên mua) thông báo là không thể làm hợp đồng công chứng sang tên được, việc công chứng bị treo.

Tại Hợp đồng đặt cọc ngày 10/02/2018 thể hiện đối tượng chuyển nhượng là thửa 278, 277 nhưng bà L xác định không thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 277, do thời điểm lập hợp đồng thì vợ chồng ông L1, bà T thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) thửa đất số 749 và 279 cho người khác nên bà T mới kêu ông H1 là chồng bà L ghi vào hợp đồng là thửa đất số 277 và bà L mua đất là mua theo giá đất thổ nên mới ghi vào hợp đồng là 02 thửa đất thổ để làm tin.

Bà L xác định mục đích ban đầu là bà nhận chuyển nhượng đất thổ, bà biết phần đất thỏa thuận chuyển nhượng bên vợ chồng bà T chỉ mới đứng tên một phần đất thổ, còn phần đất còn lại là đất lúa nhưng bên bán cam kết sẽ chuyển mục đích sang thổ sau đó mới cắt chuyển nhượng cho bà nên bà đồng ý nhận chuyển nhượng, do đó trách nhiệm chuyển mục đích đất và thực hiện thủ tục sang tên là của bên bán. Nay bên bán không thực hiện đúng cam kết là lỗi của bên bán.

Tại phiên tòa bà L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu phía bị đơn tiếp tục thực hiện HĐCNQSDĐ đối với phần đất có chiều ngang 6m, dài 42m căn cứ vào Mảnh trích đo địa chính số 70/LC-2022 ngày 08/8/2022 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 11/8/2022 và Mảnh trích đo địa chính bổ sung số 17/B-2022 ngày 03/11/2022 thì phần đất chuyển nhượng có vị trí tại các Khu A1, B1, C1, thuộc thửa đất số 749 (mpt), 278 (mpt), 279 (mpt).

Trong trường hợp, bị đơn không đồng ý tiếp tục bán đất thì yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng, yêu cầu bị đơn ông L1, bà T trả số tiền 1.080.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 1.080.000.000 đồng, tổng cộng là 2.160.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của phía bị đơn về việc hủy bỏ HĐCNQSDĐ và trả lại GCNQSDĐ thì bà L không đồng ý. Bà L xác định hiện nay, bà L vẫn còn đang giữ bản chính GCNQSDĐ thửa đất số 278 do ông L1 đứng tên. Khi nào phía bị đơn hoàn thành thủ tục sang tên đất cho bà L hoặc trả lại bà L số tiền 2.160.000.000đ thì bà L sẽ trả lại cho phía bị đơn.

Bị đơn ông Nguyễn Văn L1 do bà Nguyễn Thị Thanh H là người đại diện theo uỷ quyền trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm có nội dung như sau:

Vợ chồng ông L1 có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đất cho bà L. Tuy nhiên, xác định hiện trạng đất như thế nào thì chuyển nhượng như vậy, đối tượng trong hợp đồng ghi hai thửa đất số 278, 277 là do bên ông Nguyễn Ngọc H1 ghi, còn thực tế vị trí bị đơn muốn bán là nằm trên 03 thửa 278, 279, 749. Các thửa đất là tài sản chung của ông L1, bà T. Bên bị đơn có thông báo vị trí đất muốn bán là nằm trên 03 thửa đất, ban đầu giá thỏa thuận là 200.000.000đ/m ngang nhưng do phía bà L, ông H1 nói có thể làm thủ tục sang tên và chuyển mục đích được nên mới giảm giá chuyển nhượng xuống 180.000.000đ/m ngang, số tiền giảm xuống này là để cho bên mua làm giấy tờ thủ tục, việc thỏa thuận này chỉ bằng miệng, không có giấy tờ.

Hợp đồng đặt cọc cũng do bên phía bà L, ông H1 chuẩn bị, bên bị đơn chỉ ký tên. Căn cứ theo hợp đồng đặt cọc thì trách nhiệm thực hiện thủ tục sang tên là của bên mua, nhưng khi bên bà L, ông H1 không thực hiện kịp thì có đến gặp ông L1 xin gia hạn thời gian nên nội dung gia hạn hợp đồng cũng do bên ông H1 tự ghi. Hai bên cũng không có thỏa thuận trong hợp đồng thời gian thực hiện sang tên và giao thủ tục giấy tờ cho ông L2 thực hiện như bên nguyên đơn nêu. Khi làm giấy tờ cắt đất không được nên không chuyển nhượng được thì bên nguyên đơn khởi kiện.

Bị đơn xác định bị đơn có nhận số tiền đặt cọc 500.000.000đ, trong lúc làm giấy tờ có nhận số tiền chuyển nhượng còn lại là 580.000.000đ, thời điểm nhận tiền như nguyên đơn trình bày. Bị đơn đã giao GCNQSDĐ cho bên bà L, ông H1 làm thủ tục và cũng đã mời địa chính xuống đo đất cắm cọc giao đất cho nguyên đơn sử dụng, tuy nhiên do sau này chưa ra sổ đỏ được nên nguyên đơn mới không sử dụng đất nữa, bị đơn xác định đã làm hết nghĩa vụ của bên bán, trách nhiệm thực hiện thủ tục là của bên mua, nay hợp đồng không thực hiện được là lỗi của bên mua.

Đối với hợp đồng ký tại Văn phòng C1, do phía nguyên đơn yêu cầu Văn phòng C1 hợp đồng, việc ký hợp đồng tại Văn phòng công chứng là nhằm để hoàn thành thủ tục chuyển nhượng đất được thỏa thuận vào ngày 10/02/2018, chứ giữa nguyên đơn và bị đơn không có thỏa thuận chuyển nhượng thêm phần đất nào khác. Bị đơn cũng chỉ có ký tên vào hợp đồng, những nội dung khác bị đơn không biết, bị đơn cũng không biết vì sao trên hợp đồng chuyển nhượng lại có tên bà Phạm Thị Kim X. Bị đơn xác định không có giao dịch gì với bà X, bị đơn chỉ có thỏa thuận chuyển nhượng và nhận tiền từ bà L, ông H1.

Nay bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi vì bên nguyên đơn là người có lỗi trong việc không thể thực hiện được hợp đồng, phía nguyên đơn xác định có thể làm thủ tục sang tên nhưng sau đó không làm được, nay phía bị đơn không đồng ý bán đất nữa, đồng thời yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng, xác định lỗi của bên bà L nên bên bà L phải chịu mất tiền cọc 500.000.000đ, bị đơn đồng ý trả lại số tiền 580.000.000đ.

Phía bị đơn giữ nguyên cầu hủy bỏ HĐCNQSDĐ không đề ngày tháng năm 2018 giữa ông Nguyễn Văn L1 với ông Nguyễn Ngọc H1, bà Phạm Thị Kim X, yêu cầu ông H1, bà L trả lại bản chính GCNQSDĐ số BP 396548, số vào sổ CH 03656 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 26/7/2013 cho ông L1 đứng tên.

Bị đơn bà Trần Thị Kim T trình bày trong quá trình giải quyết vụ án tại Biên bản lấy lời khai ngày 29/9/2023 có nội dung như sau:

Bà là vợ của ông L1. Bà xác định vợ chồng bà có thỏa thuận chuyển nhượng đất như bà H trình bày. Việc giao nhận tiền đúng như nguyên đơn trình bày. Đối với việc ký chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng bà T không có ký tên vào hợp đồng, bà T không biết trên hợp đồng này có tên bà X. Bà T xác định bà T chỉ mua bán đất với vợ chồng bà L, ông H1, chỉ nhận tiền từ vợ chồng bà L, ông H1. Còn giữa vợ chồng bà L với bà X có giao dịch gì khác thì bà T không biết.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà T không đồng ý, bà T thống nhất với ý kiến của ông L1 không đồng ý thực hiện hợp đồng với nguyên đơn. Về việc giải quyết hậu quả hợp đồng, bà T có cùng với ông L1 nhận số tiền chuyển nhượng 1.080.000.000đ từ vợ chồng bà L, ông H1. Bà T chỉ đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền 580.000.000đ, còn số tiền 500.000.000đ đặt cọc giao ngày 10/02/2018, bà T không đồng ý trả, vì nguyên đơn là bên có lỗi nên phải chịu mất số tiền này. Vì bà T không đồng ý bán đất nữa nên bà T vẫn giữ nguyên cầu hủy bỏ HĐCNQSDĐ lập năm 2018 giữa ông Nguyễn Văn L1 với ông Nguyễn Ngọc H1, bà Phạm Thị Kim X, yêu cầu ông H1, bà L trả lại bản chính GCNQSDĐ số BP 396548, số vào sổ CH 03656 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 26/7/2013 cho ông L1 đứng tên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc H1 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm có nội dung như sau:

Ông là chồng của bà Thái Thị Thùy L. Trong số tiền chuyển nhượng 1.080.000.000đ giữa bà L, ông và ông T, bà L1 có ½ phần hùn của bà X là 540.000.000đ, còn số tiền 540.000.000đ là tiền chung của vợ chồng ông và bà L.

Trong quá trình thỏa thuận chuyển nhượng đất và giao tiền thì ông là người trực tiếp đứng ra thỏa thuận với ông L1, bà T và cùng với bà L giao tiền cho ông L1, bà T. Hợp đồng đặt cọc là do ông ghi, các nội dung ghi thêm ở mặt thứ hai của hợp đồng đặt cọc cũng do ông ghi. Ông xác định bên phía bị đơn mới là bên có trách nhiệm làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và sang tên, chứ không phải là trách nhiệm của ông. Mặc dù phía bị đơn có cắm cọc đo đạc đất cho vợ chồng ông nhưng khi vợ chồng ông đến sử dụng đất thì phía bị đơn đuổi đánh nên vợ chồng ông mới không sử dụng đất.

Còn đối với hợp đồng đặt cọc thì vợ chồng ông bà thống nhất để cho bà L đứng tên. Ông thống nhất với ý kiến của bà L về việc yêu cầu phía bị đơn tiếp

tục thực hiện HĐCNQSDĐ. Về yêu cầu phản tố của phía bị đơn, ông cũng thống nhất với ý kiến với bà L, không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Kim X trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Bà là bạn làm ăn nhiều năm với ông Nguyễn Ngọc H1. Vào năm 2018, ông H1 có rủ bà mua một phần đất có diện tích chiều ngang 6m, chiều dài 42m của vợ chồng ông Nguyễn Văn L1 và bà Trần Thị Kim T ở ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Long An, với giá là 1.080.000.000đ. Giá chuyển nhượng này do ông H1 thông báo với bà. Bà đồng ý hùn tiền mua đất với ông H1, với tỷ lệ là mỗi bên hùn ½ giá chuyển nhượng đất, tức là 540.000.000đ.

Trong quá trình thỏa thuận chuyển nhượng thì chỉ có ông H1 và vợ ông H1 là bà Thái Thị Thùy L gặp gỡ trao đổi thỏa thuận việc mua bán với bên bán đất, bà không có trực tiếp gặp bên bán. Về việc giao tiền mua đất, bà chỉ giao tiền phần hùn của bà cho vợ chồng ông H1, bà L, còn việc giao tiền mua đất cho bên bán là ông H1, bà L trực tiếp giao chứ bà không có giao. Nhưng bà có biết là giao tiền tổng cộng là 03, lần đầu là 500.000.000đ, lần thứ 2 là 200.000.000đ và lần thứ 3 là 380.000.000đ. Riêng lần giao tiền thứ 3 tại phòng công chứng thì có mặt bà, tại vì ngày hôm đó ra công chứng để làm thủ tục sang tên nên bà đến để ký tên vào HĐCNQSDĐ. Lúc này phía bên người bán đất có mặt cả 02 vợ chồng ông L1, bà T và con gái của ông L1, bà T.

Bà không có tranh chấp đối với ông Nguyễn Văn L1, bà Trần Thị Kim T liên quan đến các vị trí đất đang tranh chấp trong vụ án, bà cũng không tranh chấp với bà L, ông H1 về số tiền hùn mua đất đã giao cho bà L, ông H1. Trong trường hợp có nhu cầu thì bà sẽ khởi kiện bà L, ông H1 bằng 01 vụ án khác.

Người làm chứng ông Nguyễn Phong L2 trình bày tại Biên bản xác minh ngày 29/12/2022 có nội dung như sau:

Ông có biết ông L1, bà T có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà L một phần đất do lúc đó ông công tác trong lĩnh vực đất đai nên các bên có nhờ ông ký tên chứng kiến. Ông L1, bà T có nhờ ông làm thủ tục chuyển mục đích và thủ tục sang tên nhưng không thực hiện được thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất do Đường tỉnh 830 mới đang trong giai đoạn thi công phần đất phía sau tiếp giáp với thửa đất chuyển nhượng phải chờ thủ tục thu hồi đất, ông L2 có báo với vợ chồng ông L1, bà T thủ tục chuyển mục đích chờ hơi lâu thì vợ chồng ông L1, bà T xin rút lại hồ sơ và ông đã trả lại hồ sơ cho vợ chồng ông L1, bà T. Về thủ tục chuyển nhượng thì sau khi Đ tỉnh 830 tuyến mới thu hồi chỉnh lý giấy đất cho ông L1 thì có nhờ đơn vị đo đạc gửi hồ sơ trích đo địa chính về việc chuyển nhượng cho bà L, khi Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C kiểm tra thì thấy chưa làm thủ tục thu hồi Đường 830 tuyến cũ phía trước nhà ông L1 nên hồ sơ bị trả lại và ông L1 thông báo cho ông là rút lại hồ sơ không thực hiện nữa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp cho bị đơn, luật sư Nguyễn Thị C trình bày:

Vào ngày 10/02/2018, phía bị đơn có thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc với bà L để chuyển nhượng phần đất có diện tích ngang 06m, dài 42m, bị đơn có nói với bà L phần đất chuyển nhượng nằm trên 03 thửa 278, 279, 749, ông H1 là chồng bà L là môi giới đất đai, ông H1 nói làm được thủ tục nên vợ chồng ông H1 đồng ý mua và chịu trách nhiệm làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và sang tên. Còn nội dung thửa đất chuyển nhượng là thửa đất 278, 277 là không đúng, là do ông H1 tự ghi vô, bị đơn không chuyển nhượng thửa đất số 277, cũng không có sự việc bị đơn thế chấp GCNQSDĐ số 749, 279 nên ghi thửa đất số 277 vào hợp đồng để làm tin như phía bà L trình bày. Căn cứ vào nội dung hợp đồng thì bên bán có trách nhiệm giao GCNQSDĐ và đo đạc để giao đất cho bên mua thì bên phía bị đơn đã thực hiện xong trách nhiệm là giao GCNQSDĐ và cũng đã có tiến hành cắm mốc đo đạc đất, còn phía bên mua không làm thủ tục chuyển mục đích và sang tên được là do lỗi của bên mua. Đối với HĐCNQSDĐ do Văn phòng C1, hợp đồng này do phía ông H1 yêu cầu Văn phòng C1 soạn thảo, theo đó thông tin bên chuyển nhượng chỉ có tên ông L1, không có tên bà T, trong khi các thửa đất là tài sản chung của vợ chồng ông L1, bà T, bên chuyển nhượng còn có tên của bà Phạm Thị Kim X. Trong khi đó, bị đơn không có bán đất cho bà X mà chỉ có bán đất cho vợ chồng bà L, ông H1. Phía nguyên đơn có cung cấp đoạn ghi âm người làm chứng ông Nguyễn Phong L2, đề nghị Hội đồng xét xử không xem đây là tài liệu chứng cứ trong vụ án.

Từ những lý do nêu trên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bị đơn. Bị đơn đồng ý trả lại nguyên đơn số tiền chuyển nhượng là 580.000.000đ, còn số tiền đặt cọc 500.000.000đ nguyên đơn phải chịu mất cọc do việc không thực hiện được hợp đồng là do lỗi của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 93/2023/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Cần Đước đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thái Thị Thùy L đối với bị đơn ông Nguyễn Văn L1, bà Trần Thị Kim T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thái Thị Thùy L với ông Nguyễn Văn L1, bà Trần Thị Kim T đối với phần đất tại Khu A, B1, C1, thuộc các thửa đất số 749 (mpt), loại đất BHK, diện tích 71,9m^2, thửa đất số 278 (mpt), loại đất ONT, diện tích 123,6m^2 và thửa đất số 279 (mpt), loại đất LUC, diện tích 41,7m^2, đều tọa lạc tại Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Long An (theo Mảnh trích đo địa chính số 70/LC-2022 ngày 08/8/2022 và Mảnh trích đo địa chính bổ sung số 17/B-2022 ngày 03/11/2022 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1).

Ông Nguyễn Văn L1, bà Trần Thị Kim T có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà Thái Thị Thùy L số tiền 1.080.000.000 (Một tỷ không trăm tám mươi triệu) đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 211.756.400 (Hai trăm mười một triệu bảy trăm năm mươi sáu nghìn bốn trăm) đồng.

Bà Thái Thị Thùy L, ông Nguyễn Ngọc H1 có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn L1, bà Trần Thị Kim T phần đất vị trí Khu A1, B1, C1, thuộc các thửa đất số 749 (mpt), loại đất BHK, diện tích 71,9m^2, thửa đất số 278 (mpt), loại đất ONT, diện tích 123,6m^2 và thửa đất số 279 (mpt), loại đất LUC, diện tích 41,7m^2, đều tọa lạc tại Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Long An (theo Mảnh trích đo địa chính số 70/LC-2022 ngày 08/8/2022 và Mảnh trích đo địa chính bổ sung số 17/B-2022 ngày 03/11/2022 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1).

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn L1, bà Trần Thị Kim T đối với nguyên đơn bà Thái Thị Thùy L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc H1.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L1 với ông Nguyễn Ngọc H1, bà Phạm Thị Kim X (không đề ngày tháng năm 2018).

Bà Thái Thị Thùy L, ông Nguyễn Ngọc H1 có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn L1, bà Trần Thị Kim T 01 (Một) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 396548, số vào sổ cấp GCN: CH 03656 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn L1 đứng tên thửa đất số 278, tờ bản đồ số 02, diện tích 171m^2, loại đất ONT, tọa lạc Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 09/01/2024, Tòa án nhân dân huyện Cần Đước nhận được đơn kháng của bà Thái Thị Thùy L là nguyên đơn kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc bị đơn bồi thường thiệt hại với số tiền là 1.080.000.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và xác định lại yêu cầu kháng cáo là yêu cầu bồi thường theo giá trị hiện nay các thửa đất chuyển nhượng là 1.503.512.800đ. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn bà Thái Thị Thùy L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc H1 trình bày:

Bà L, ông H1 xác định hợp đồng đặt cọc ngày 10/02/2018 cũng đồng thời là HĐCNQSDĐ bằng giấy tay được xác lập giữa hai bên. Việc bà L yêu cầu bồi thường thiệt hại với số tiền 1.080.000.000đ, nghĩa là yêu cầu bị đơn bồi thường gấp đôi số tiền mà bà L đã đưa cho bị đơn 1.080.000.000đ, bao gồm tiền cọc

500.000.000đ và tiền thanh toán sau đó 580.000.000đ. Bà L xác định bị đơn vi phạm hợp đồng đặt cọc và có lỗi làm cho HĐCNQSDĐ bị vô hiệu nên phải bồi thường thiệt hại. Nhưng tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn số tiền bằng với giá trị của các thửa đất đã thỏa thuận chuyển nhượng theo giá hiện nay là 1.503.512.800đ. Trường hợp bị đơn đồng ý chuyển nhượng QSDĐ đã thoả thuận đối với thửa 278 thì nguyên đơn cũng đồng ý nhận chuyển nhượng.

Bị đơn ông Nguyễn Văn L1 do bà Nguyễn Thị Thanh H là người đại diện theo uỷ quyền và bà Trần Thị Kim T trình bày:

Bị đơn giao GCNQSDĐ cho nguyên đơn đi làm thủ tục nhưng không được nên là lỗi của nguyên đơn nên bà L phải bị mất tiền cọc 500.000.000đ, bị đơn chỉ đồng ý trả số tiền thanh toán sau đó theo HĐCNQSDĐ là 580.000.000đ. Nay bị đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện HĐCNQSDĐ nêu trên.

Ngoài ra bên nguyên đơn và bị đơn thống nhất xác định số tiền đặt cọc 500.000.000đ đã được chuyển sang thành tiền thanh toán giá trị đất trong HĐCN và việc thanh toán đã thực hiện xong.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo nằm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo:

HĐCNQSDĐ không đề ngày tháng năm 2018 chưa được công chứng nên vi phạm về hình thức. Đồng thời phần đất tranh chấp tại các vị trí Khu A1, B1, C1 không đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định số 42/2021/QĐ-UBND ngày 18/10/2021 của UBND tỉnh L nên hợp đồng này bị vô hiệu theo quy định. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, bà L luôn có thiện chí tiếp tục thực hiện HĐCNQSDĐ nhưng ông L1, bà T thì không đồng ý bán đất cho bà L, chỉ đồng ý trả cho bà L 580.000.000đ, còn 500.000.000đ là tiền đặt cọc thì không trả, bà L phải mất cọc do bà L cũng là người có lỗi trong việc dẫn đến HĐCNQSDĐ bị vô hiệu. Như vậy, quá trình thực hiện giao dịch của các bên là HĐCNQSDĐ nên không áp dụng quy định về đặt cọc để giải quyết hậu quả hợp đồng.

Do HĐCNQSDĐ không đề ngày tháng năm 2018 vô hiệu nên các bên phải hoàn trả những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131, Điều 407 Bộ luật Dân sự và cần xem xét lỗi để xác định trách nhiệm của mỗi bên. Xét hợp đồng đặt cọc không thể hiện ai phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng và sang tên. Tuy nhiên căn cứ lời khai của ông Nguyễn Phong L2 và lời khai của bà Dương Thùy

L3 – Trưởng Văn phòng C1, có cơ sở xác định phía ông L1, bà T là người chịu trách nhiệm thực hiện các thủ tục chứ không phải ông H1. Xét về lỗi dẫn đến HĐCNQSDĐ vô hiệu do lỗi phía vợ chồng ông L1, bà T nhiều hơn nên vợ chồng ông L1, bà T phải chịu phần thiệt hại nhiều hơn so với bà L3 do chênh lệch giá.

Bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà L3 đối với bị đơn ông L1, bà T về việc tranh chấp HĐCNQSDĐ. Tuyên vô hiệu HĐCNQSDĐ giữa bà Thái Thị Thùy L với ông Nguyễn Văn L1, bà Trần Thị Kim T là chưa chính xác vì bà L chỉ yêu cầu tiếp tục thực hiện HĐCNQSDĐ chứ không yêu cầu vô hiệu.

Từ đó đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà Thái Thị Thùy L, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và xét xử theo trình tự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Thái Thị Thùy L, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4] HĐCNQSDĐ giữa bà T, ông L1 với bà L vi phạm về mặt hình thức và phần đất các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng là Khu A1, B1, C1 không đủ diện tích tách thửa theo Quyết định số 42/2021/QĐ-UBND ngày 18/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh L nên việc thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ của các bên là trái với quy định pháp luật về quản lý đất đai nên hợp đồng này bị vô hiệu theo Điều 123, 129 Bộ luật Dân sự năm 2015. Bản án sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng này là có căn cứ. Theo 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. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường".

[5] Xét về lỗi: Theo Hợp đồng đặt cọc ghi ngày 10/02/2018, hai bên có thoả thuận "Bên A (tức ông L1, bà T) sẽ giao đất và GCNQSDĐ cho bên B (tức

bà L) để làm thủ tục chuyển nhượng...", tuy nhiên hợp đồng không thể hiện rõ ai phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng và sang tên. Phía bà T thì xác định thủ tục tách thửa, chuyển mục đích sử dụng và sang tên do ông H1 thực hiện, nhưng ông H1 không thừa nhận. Hội đồng xét thấy tại Biên bản xác minh ngày 29/12/2022 của Toà án nhân dân huyện Cần Đước (Bút lục số 107), ông Nguyễn Phong L2 là người làm chứng trình bày ông nguyên là cán bộ địa chính xã L, thời điểm đó vợ chồng ông L1, bà T là người nhờ ông làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng và sang tên. Lời trình bày này của ông L2 phù hợp với lời khai của bà Dương Thùy L3 – Trưởng Văn phòng C1 tại Biên bản lấy lời khai đương sự (Bút lục 117-118), bà L3 khai năm 2018 Văn phòng C1 có tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ giữa bên chuyển nhượng là Nguyễn Văn L1 và bên nhận chuyển nhượng là Nguyễn Ngọc H1, Phạm Thị Kim X do công chức địa chính xã L là ông Lưu n, nhưng hợp đồng không được công chứng do thiếu Mảnh trích đo nên Văn phòng công chứng trả hồ sơ cho ông L2. Do đó, có cơ sở xác định dịch vụ làm hồ sơ tách thửa để chuyển nhượng, sang tên là do bên bị đơn ông L1 bà T yêu cầu, nhờ ông L2 làm. Hơn nữa, phía nguyên đơn cũng đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho bị đơn từ năm 2018, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xác định mặc dù hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu nhưng vẫn muốn nhận chuyển nhượng thửa 278, tuy nhiên bị đơn không đồng ý, bị đơn cũng không bị thiệt hại do bị đơn được nhận lại QSDĐ có giá trị bằng số tiền phải hoàn trả và bồi thường cho nguyên đơn là 1.503.512.800đ. Do đó, Hội đồng xét xử xác định lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu là của bị đơn.

[6] Căn cứ theo Chứng thư thẩm định giá số 532/29/11/2023/TĐG LA – BĐS ngày 29/11/2023 của Công ty cổ phần T1 thì tổng giá trị các Khu A1, B1, C1 là 1.503.512.800đ, so với giá chuyển nhượng là 1.080.000.000đ, thiệt hại do chênh lệch giá được xác định 1.503.512.800đ – 1.080.000.000đ = 423.512.800đ. Do lỗi thuộc về phía ông T, bà L1 nên ông T, bà L1 phải gánh chịu và có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bà L3 với số tiền 423.512.800đ.

[7] Từ những nhận định trên, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận, sửa bản án sơ thẩm.

[8] Ngoài ra, do nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện HĐCNQSDĐ, bản án sơ thẩm nhận định không chấp nhận nhưng phần tuyên án lại tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa chính xác nên Hội đồng xét xử cần sửa cách tuyên án về phần này.

[9] Về chi phí tố tụng gồm chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá với tổng số tiền là 27.300.000đ: Do lỗi dẫn đến vô hiệu hợp đồng thuộc về bị đơn nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí này. Do bà L3 đã nộp tạm ứng 21.800.000đ, ông L1 đã nộp tạm ứng là 5.500.000đ nên ông L1 và bà T có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà L3 là 21.800.000đ.

[10] Về án phí sơ thẩm: Buộc ông L1 và bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về dân sự có giá ngạch trên số tiền 1.503.512.800đ phải

trả và bồi thường thiệt hại cho bà L3 nhưng do ông L1 và bà T là người cao tuổi nên được miễn án phí. Bà L3 phải chịu 300.000đ án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện HĐCNQSDĐ không được chấp nhận. Ông Nguyễn Ngọc H1 phải chịu 300.000đ án phí không có giá ngạch đối với phần yêu cầu tuyên bố vô hiệu HĐCNQSDĐ của bị đơn được chấp nhận.

[11] Về án phí phúc thẩm: Bà L3 không phải chịu do kháng cáo được chấp nhận một phần.

[12] Những phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Thái Thị Thùy L.

Sửa Bản án sơ thẩm số: 93/2023/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Cần Đước.

Căn cứ các Điều 26, 35, 40, 91, 92, 147, 148, 157, 165 và 483 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng các Điều 117, 119, 122, 123, 129, 131, 407 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 12, 26, 27 và 29 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thái Thị Thùy L đối với bị đơn ông Nguyễn Văn L1, bà Trần Thị Kim T về yêu cầu:

Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thái Thị Thùy L với ông Nguyễn Văn L1, bà Trần Thị Kim T đối với phần đất tại Khu A, B1, C1, thuộc các thửa đất số 749 (mpt), loại đất BHK, diện tích 71,9m^2, thửa đất số 278 (mpt), loại đất ONT, diện tích 123,6m^2 và thửa đất số 279 (mpt), loại đất LUC, diện tích 41,7m^2, đất tọa lạc tại Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Long An (theo Mảnh trích đo địa chính số 70/LC-2022 ngày 08/8/2022 và Mảnh trích đo địa chính bổ sung số 17/B-2022 ngày 03/11/2022 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1).

2. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thái Thị Thùy L với ông Nguyễn Văn L1, bà Trần Thị Kim T đối với phần đất tại Khu A, B1, C1, thuộc các thửa đất số 749 (mpt), loại đất BHK, diện tích 71,9m^2, thửa đất số 278 (mpt), loại đất ONT, diện tích 123,6m^2 và thửa đất số 279 (mpt), loại đất LUC, diện tích 41,7m^2, đều tọa lạc tại Ấp A, xã L, huyện C,

tỉnh Long An (theo Mảnh trích đo địa chính số 70/LC-2022 ngày 08/8/2022 và Mảnh trích đo địa chính bổ sung số 17/B-2022 ngày 03/11/2022 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1).

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn L1, bà Trần Thị Kim T đối với nguyên đơn bà Thái Thị Thùy L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc H1.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L1 với ông Nguyễn Ngọc H1, bà Phạm Thị Kim X (không đề ngày tháng năm 2018).

4. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

- Buộc ông Nguyễn Văn L1 và bà Trần Thị Kim T phải liên đới trả lại cho bà Thái Thị Thùy L số tiền đã nhận là 1.080.000.000đ (một tỷ, không trăm tám mươi triệu đồng) và bồi thường thiệt hại với số tiền 423.512.800đ (bốn trăm hai mươi ba triệu, năm trăm mười hai nghìn, tám trăm đồng), tổng cộng là 1.503.512.800đ (một tỷ, năm trăm lẻ ba triệu, năm trăm mười hai nghìn, tám trăm đồng).

- Bà Thái Thị Thùy L, ông Nguyễn Ngọc H1 có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn L1, bà Trần Thị Kim T phần đất vị trí Khu A1, B1, C1, thuộc các thửa đất số 749 (mpt), loại đất BHK, diện tích 71,9m^2, thửa đất số 278 (mpt), loại đất ONT, diện tích 123,6m^2 và thửa đất số 279 (mpt), loại đất LUC, diện tích 41,7m^2, đất tọa lạc tại Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Long An (theo Mảnh trích đo địa chính số 70/LC-2022 ngày 08/8/2022 và Mảnh trích đo địa chính bổ sung số 17/B-2022 ngày 03/11/2022 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1).

- Bà Thái Thị Thùy L, ông Nguyễn Ngọc H1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn L1, bà Trần Thị Kim T 01 (một) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 396548, số vào sổ cấp GCN: CH 03656 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn L1 đứng tên thửa đất số 278, tờ bản đồ số 02, diện tích 171m^2, loại đất ONT, tọa lạc Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

5. Về chi phí tố tụng gồm chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá với tổng số tiền là 27.300.000đ (hai mươi bảy triệu, ba trăm nghìn đồng): Buộc ông Nguyễn Văn L1 và bà Trần Thị Kim T phải liên đới chịu. Do bà Thái Thị Thùy L đã nộp tạm ứng 21.800.000đ (hai mươi mốt triệu, tám trăm nghìn đồng), ông Nguyễn Văn L1 đã nộp tạm ứng là 5.500.000đ (năm triệu, năm trăm nghìn đồng) nên ông L1 và bà T có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà L là 21.800.000đ (hai mươi mốt triệu, tám trăm nghìn đồng).

6. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành tương ứng với thời gian chưa thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn L1, bà Trần Thị Kim T được miễn nộp.

- Bà Thái Thị Thùy L phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về dân sự không giá ngạch. Khấu trừ 37.900.000đ (ba mươi bảy triệu, chín trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí mà bà L đã nộp theo các Biên lai tạm ứng án phí số 0009183 ngày 11/12/2020 và 0009770 ngày 13/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đước, hoàn trả cho bà L 37.600.000đ (ba mươi bảy triệu, sáu trăm nghìn đồng).

- Ông Nguyễn Ngọc H1 phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về dân sự không giá ngạch.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Thái Thị Thùy L không phải chịu. Hoàn trả 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí mà bà L đã nộp theo Biên lai thu số 0002933 ngày 09/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đước.

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

10. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Cần Đước;
- Chi cục THADS huyện Cần Đước;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc