

Bản án số: 409/2026/DS-PT

Ngày: 26 – 8 – 2026

*“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 ĐẮK LẮK

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Quốc Hà

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hải Âu, ông Lê Trúc Lâm

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Khắc Anh – Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Thu Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 205/2026/TLPT-DS, ngày 15/7/2026 về việc: *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*. Do có kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị L, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Diệu H, bà Nguyễn Thị T đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2026/DS-ST ngày 24 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Đắk Lắk. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 367/2026/QĐ-PT ngày 20/7/2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 371/2026/QĐ-PT ngày 30/7/2026, Thông báo chuyển lịch phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 1123/2026/TB-TA ngày 12/8/2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Vũ Ngọc T1, sinh năm 1986 và bà Đặng Thị Kim T2, sinh năm 1989. Địa chỉ: Buôn D, xã C, tỉnh Đắk Lắk. Đều có mặt.

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1989; Địa chỉ: B V, phường T, tỉnh Đắk Lắk (Giấy uỷ quyền ngày 15/5/2025). Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Lưu Quang T3, sinh năm 1954 và bà Phạm Thị L, sinh năm 1961; Địa chỉ: 4 L, tổ dân phố A, phường B, tỉnh Đắk Lắk. Đều vắng mặt.

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

- Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 8 – Đắk Lắk. Địa chỉ: Phường B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trương Hoài V- Chức vụ: Trưởng phòng. Có đơn xin xét xử vắng mặt

- Văn phòng C. Địa chỉ: C L, xã K, tỉnh Đắk Lắk. Người đại diện theo pháp luật: Ông Đàm Mạnh H1 Chức vụ: Trưởng Văn phòng C. Có đơn xin xét xử vắng mặt

- Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1965 và bà Trần Thị Bạch L1, sinh năm 1967. Địa chỉ: A H, tổ dân phố Đ, phường B, tỉnh Đắk Lắk. Điều vắng mặt

- Bà Trần Thị Diệu H, sinh năm 1971. Địa chỉ: Thôn A, xã P, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1964. Địa chỉ: Thôn A, xã P, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt. Đại diện theo uỷ quyền của bà T: Ông Nguyễn Huy H2. Địa chỉ: A H, phường B, tỉnh Đắk Lắk. (Hợp đồng uỷ quyền ngày 14/8/2026). Có mặt

- Bà Phạm Thị Minh H3, sinh năm 1965 và ông Trần Minh T4. Địa chỉ: Số D Q, tổ dân phố D, phường B, tỉnh Đắk Lắk. Điều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:*

Vì có nhu cầu mua đất nông nghiệp để sử dụng, nên vào ngày 30 tháng 01 năm 2023, ông Vũ Ngọc T1 và bà Đặng Thị Kim T2 có lập hợp đồng đặt cọc với ông Lưu Quang T3 và bà Phạm Thị Lệ . Nội dung hợp đồng đặt cọc thì ông T3 và bà L đã đồng ý nhận cọc của ông T1 và bà T2 với số tiền 500.000.000 đồng để đảm bảo việc sang nhượng cho ông T1 và bà T2 quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BP 426757, số vào sổ cấp GCN: CH012777 đối với thửa đất số 108, tờ bản đồ số 51, diện tích 14160,0m², mục đích trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã C, tỉnh Đắk Lắk được UBND huyện K cấp ngày 11 tháng 6 năm 2014. Đính chính biên động người sử dụng đất ngày 08 tháng 11 năm 2021. Giá sang nhượng thửa đất hai bên thỏa thuận là 1.150.000.000 đồng, sau khi hoàn tất thủ tục đặt cọc thì ông T3 và bà L đã bàn giao thửa đất trên thực tế cho ông T1 và bà T2 quản lý và sử dụng canh tác từ đó cho đến nay.

Tại thời điểm đặt cọc thửa đất nói trên đang thế chấp tại Ngân hàng cho nên đến tháng 3 năm 2025 thì ông T1 và bà T2 trả cho ông T3 và bà L số tiền 650.000.000 đồng tiền chuyển nhượng còn lại của thửa đất để ông T3 và bà L trả vào Ngân hàng và xóa thế, tiến hành cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới thành thửa đất số 103, tờ bản đồ số 23, diện tích 14849,7m². Vào ngày 03 tháng 4 năm 2025 các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C và nộp hồ sơ tại Chi nhánh văn phòng đất đai huyện K để chuyển quyền sử dụng đất cho ông T1 và bà T2 và ông T1 và bà T2 đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo quy định. Tuy nhiên, sau đó hồ sơ của ông T1 và bà T2 bị tạm dừng lại do Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Đắk Lắk) ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 02/2025/QĐ-BPKCTT, ngày 24 tháng 4 năm 2025 về việc “*Phong tỏa tài sản người có nghĩa*

vụ” đối với phần diện tích 5980m² thuộc một phần thửa đất số 103, tờ bản đồ số 23, diện tích 14849,7m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AA 00305839 mang tên ông Lưu Quang T3 và bà Phạm Thị L theo yêu cầu của ông Nguyễn Thanh B và bà Trần Thị Bạch L1 là nguyên đơn trong vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản mà Tòa án đang thụ lý giải quyết.

Nhận thấy, việc ông T1 và bà T2 nhận chuyển nhượng thửa đất trên từ năm 2023 và đã nhận thửa đất để canh tác sử dụng trên thửa đất này từ đó cho đến nay và đã tiến hành khoan giếng và trồng mới 99 cây sầu riêng vào năm 2024 và 81 cây sầu riêng vào năm 2025 và đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng thửa đất cho ông T3 và bà L. Do đó, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T1 và bà T2 đề nghị Tòa án xem xét công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Ngọc T1 và bà Đặng Thị Kim T2 với ông Lưu Quang T3 và bà Phạm Thị L được Văn phòng C vào ngày 03 tháng 4 năm 2025 tại số công chứng 003342, quyền số 04/2025/TP/CC/HĐGD đối với thửa đất số 103, tờ bản đồ số 23, diện tích 14849,7m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 00305839 mang tên ông Lưu Quang T3 và bà Phạm Thị Lệ . Địa chỉ thửa đất xã C, tỉnh Đắk Lắk.

- Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn trình bày:

Ông T3 và bà L thống nhất với lời trình của ông T1 và bà T2 về việc chuyển nhượng giữa các bên và ông T3 và bà L đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 1.150.000.000 đồng và bàn giao thửa đất cho ông T1 và bà T2 canh tác từ năm 2023 cho đến nay. Việc ông T1 và bà T2 đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T3 và bà L với ông T1 và bà T2 tại Văn phòng C vào ngày 03 tháng 4 năm 2025 tại số công chứng 003342, quyền số 04/2025/TP/CC/HĐGD đối với thửa đất số 103, tờ bản đồ số 23, diện tích 14849,7m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 00305839 mang tên ông Lưu Quang T3 và bà Phạm Thị Lệ . Địa chỉ thửa đất xã C, tỉnh Đắk Lắk. Ông T3 và bà L đồng ý với yêu cầu của ông T1 và bà T2 và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và đề nghị giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 8- Đắk Lắk trình bày:

Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 8 – Đắk Lắk nhận được Văn bản của Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Đắk Lắk về việc cho ý kiến quan điểm của cơ quan thi hành án trong vụ việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng tài sản của bà Phạm Thị L, ông Lưu Quang T3 (người phải thi hành án).

Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 8 – Đắk Lắk có ý kiến như sau:

Theo Bản án số 18/2025/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 8), tỉnh Đắk Lắk; Quyết định số 63/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk; Bản án số 38/2025/DS-ST, ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8), tỉnh Đắk Lắk; Bản án số 22/2025/DS-ST, ngày 10 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8), tỉnh Đắk Lắk;

Bản án số 392/2025/DS-PT ngày 16 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;

Các Quyết định thi hành án số 1468/QĐ-THADS.KV8 ngày 18 tháng 8 năm 2025; Quyết định thi hành án số 1598/QĐ-THADS ngày 27 tháng 8 năm 2025; Quyết định thi hành án số 742/QĐ-THADS ngày 16 tháng 10 năm 2025; Quyết định thi hành án số 3757/QĐ-THADS ngày 26 tháng 11 năm 2025; Quyết định thi hành án số 5149/QĐ-THADS ngày 23 tháng 12 năm 2025 của T5 Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Từ các Bản án, Quyết định trên: Ông Lưu Quang T3 và bà Phạm Thị L, địa chỉ: Số D L, Tổ dân phố C, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (nay là: TDP C, phường B, tỉnh Đắk Lắk) phải thi hành các khoản: Trả nợ cho bà Nguyễn Thị T, địa chỉ: TDP B, xã P, tỉnh Đắk Lắk số tiền 1.099.252.000 đồng (gốc 1.030.000.000 đồng, lãi 69.252.000 đồng) và lãi suất chậm thi hành án; trả nợ cho ông Trần Minh T4, bà Phạm Thị Minh H3, địa chỉ: số D Q, TDP4, phường B số tiền 200.000.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án. Bà Phạm Thị L phải trả nợ cho bà Trần Thị Diệu H, địa chỉ: TDP1, xã P, tỉnh Đắk Lắk số tiền 624.821.000 đồng (trong đó: nợ gốc 600.000.000 đồng và nợ lãi 24.821.000 đồng) và lãi suất chậm thi hành án; trả nợ cho ông Nguyễn Thanh B, bà Trần Thị Bạch L1, địa chỉ: Số A H, phường Đ, thị xã B (nay là phường B), tỉnh Đắk Lắk số tiền 1.450.000.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 02/2025/QĐ-BPKCTT ngày 25/4/2025 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 – Đắk Lắk) cho đến khi thi hành án xong. Nộp án phí dân sự sơ thẩm tổng cộng: 38.992.000 đồng.

Quá trình thi hành án, qua xác minh điều kiện thi hành án được biết: Người phải thi hành án (ông Lưu Quang T3, bà Phạm Thị L) có tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 103, tờ bản đồ số 23, diện tích 14849,7m², mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm. Đất được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K (nay là Chi nhánh K1) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AA 00305839 ngày 01/4/2025 đứng tên ông Lưu Quang T3 và bà Phạm Thị Lệ . Địa chỉ thửa đất tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã C, tỉnh Đắk Lắk).

Ngày 26/12/2025 Chấp hành viên Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 8 - Đắk Lắk đã ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 189/QĐ- THADS.KV8. Ngày 27/01/2026 Chấp hành viên đã tiến hành cưỡng chế kê biên toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 103, tờ bản đồ số 23, diện tích 14849,7m², mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm của ông Lưu Quang T3 bà Phạm Thị L tại xã C, tỉnh Đắk Lắk.

Sau khi kê biên ông Vũ Ngọc T1 (người có tranh chấp tài sản kê biên của ông T3 bà L) cung cấp các tài liệu liên quan đến việc khởi kiện tranh chấp và kết quả xác minh tại Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Đắk Lắk, được biết: Tòa án nhân dân Khu vực 8 đang thụ lý giải quyết vụ việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng tài sản là

quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 103, tờ bản đồ số 23, diện tích 14849,7m² tại xã C, giữa nguyên đơn là ông Vũ Ngọc T1, bà Đặng Thị Kim T2, địa chỉ: Xã C, tỉnh Đắk Lắk và bị đơn là ông Lưu Quang T3, bà Phạm Thị L (theo *Thông báo thụ lý số 80/TB-TLVA* ngày 02 tháng 6 năm 2025).

Chấp hành viên đã tham mưu cho lãnh đạo đơn vị ban hành Quyết định hoãn thi hành án đối với các quyết định thi hành án trên theo quy định pháp luật.

Đối với việc khởi kiện tranh chấp tài sản đã kê biên giữa ông T1, bà T2 với ông T3 và bà L tại Tòa án, cơ quan Thi hành án đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Đắk Lắk giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn Phòng C trình bày:*

Ngày 03 tháng 4 năm 2025, ông Lưu Quang T3, bà Phạm Thị L đến Văn phòng C để yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho ông Vũ Ngọc T1, bà Đặng Thị Kim T2 đối với tài sản là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số: AA 00305839, số vào sổ: CN 2717 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 01/4/2025 (Thửa đất số: 103, tờ bản đồ số 23, diện tích 14849,7m². Địa chỉ thửa đất: Xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk). Đồng thời, ông Lưu Quang T3, bà Phạm Thị L cung cấp các giấy tờ, tài liệu có liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó, Công chứng viên tiến hành xem xét, kiểm tra tính pháp lý của hồ sơ và yêu cầu Công chứng viên thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lưu Quang T3, bà Phạm Thị L với ông Vũ Ngọc T1, bà Đặng Thị Kim T2 đối với thửa đất nêu trên. Việc yêu cầu công chứng trên là đúng trình tự theo quy định của pháp luật, tại thời điểm yêu cầu công chứng qua kiểm tra thông tin trên hệ thống cơ sở dữ liệu thì thửa đất nêu trên không bị ngăn chặn, áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng trên tinh thần tự nguyện, không trái với pháp luật, đạo đức xã hội. Nhận thấy, các giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng trên là đầy đủ. Căn cứ theo quy định của pháp luật, Công chứng viên tiến hành tiếp nhận hồ sơ và tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Lưu Quang T3, bà Phạm Thị L và bên nhận chuyển nhượng là ông Vũ Ngọc T1, bà Đặng Thị Kim T2.

Trên tinh thần tự nguyện, các bên giao kết hợp đồng đều có năng lực hành vi dân sự, nội dung thỏa thuận không vi phạm pháp luật, đạo đức xã hội. Sau đó, các bên đã đọc lại hợp đồng và đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng nên bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đã ký, điểm chỉ vào hợp đồng. Sau đó, Công chứng viên tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng nói trên. Nay ông Vũ Ngọc T1, bà Đặng Thị Kim T2 khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Đắk Lắk giải quyết các vấn đề bao gồm: Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 003342, quyền số 04/2025/TP/CC/HĐGD, ngày 03/4/2025 giữa ông Lưu Quang T3, bà Phạm Thị L và ông Vũ Ngọc T1, bà Đặng Thị Kim T2. Văn phòng công chứng Đàm Mạnh H1

đồng ý với yêu cầu trên. Bởi lẽ, sau khi tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra tính pháp lý của hồ sơ, nhận thấy bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều dựa trên tinh thần tự nguyện, các bên giao kết hợp đồng đều có năng lực hành vi dân sự, nội dung thỏa thuận không vi phạm pháp luật, trái đạo đức xã hội. Tại thời điểm công chứng thì thửa đất nêu trên không bị tranh chấp, ngăn chặn, giải tỏa. Sau đó bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đã ký, điểm chỉ vào hợp đồng này trước sự chứng kiến của Công chứng viên. Do việc Công chứng viên công chứng hợp đồng trên là đúng trình tự theo quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh B và bà Trần Thị Bạch L1 trình bày:*

Quá trình quen biết với nhau, bà Phạm Thị L có vay tiền của ông B và bà L1 để làm ăn và không chịu trả nợ nên ông B và bà L1 đã khởi kiện đến Tòa án và yêu cầu phong tỏa tài sản của bà L. Vụ án đã được giải quyết tại Bản án số: 292/2025/DS-PT, ngày 16 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và đã được Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 8- Đắk Lắk ra quyết định thi hành án số: 5149/QĐ-THADS, ngày 21 tháng 12 năm 2025 buộc bà L phải trả cho ông B và bà L1 số tiền 1.450.000.000 đồng. Ông B và bà L1 được Tòa án thông báo tới làm việc với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Ngọc T1, bà Đặng Thị Kim T2 với ông Lưu Quang T3, bà Phạm Thị L thì ông B và bà L1 đề nghị bà L thanh toán tiền nợ cho ông B và bà L1 và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T trình bày:*

Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T3 và bà L với ông T1 và bà T2 thì bà T không có ý kiến gì, vì giao dịch mua bán giữa hai bên thì bà T là người ngoài nên không được biết và cũng không tham gia. Vì vậy, trong vụ án này bà T không có yêu cầu gì khác nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh T4 và bà Phạm Thị Minh H3 trình bày:*

Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T3 và bà L với ông T1 và bà T2 thì ông T4 và bà H3 không có ý kiến gì, vì giao dịch mua bán giữa hai bên thì ông T4 và bà H3 là người ngoài nên không được biết và cũng không tham gia. Vì vậy, trong vụ án này ông T4 và bà H3 không có yêu cầu gì khác nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Diệu H trình bày:*

Bà H được thi hành án theo quyết định số: 742/QĐ -THADS, ngày 16/10/2025 của Trưởng thi hành án dân sự tỉnh Đ thi hành thửa đất số 103, tờ bản đồ số 23 mang tên ông Lưu Quang T3, bà Phạm Thị L tại Buôn E, xã C, tỉnh Đắk Lắk. Ông T3 và bà L bị ông T1 và bà T2 khởi kiện liên quan đến thửa đất nói trên nên bà H làm đơn này xin vắng mặt không tham gia phiên tòa với tư cách người

liên quan và yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và thi hành án đã ban hành.

Tại Bản án sơ thẩm số 17/2026/DS - ST ngày 24 tháng 4 năm 2026 của Toà án nhân dân Khu vực 8 – Đắk Lắk đã quyết định:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm c khoản 1 Điều 92, khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 158; khoản 1 Điều 228, Điều 238; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào các Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 129, Điều 274, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 45 Luật Đất đai năm 2024.

- Căn cứ vào Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/UBTVQ14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Ngọc T1 và bà Đặng Thị Kim T2.

1. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 003342, quyền số 04/2025 TP/CC- SCC/HĐGD ký kết giữa các bên được Văn phòng C công chứng ngày 03 tháng 4 năm 2025, giữa bên chuyển nhượng là ông Lưu Quang T3, bà Phạm Thị L với bên nhận chuyển nhượng là ông Vũ Ngọc T1, bà Đặng Thị Kim T2 đối với thửa đất số 103, tờ bản đồ số 23, diện tích 14849,7m², loại đất: Đất trồng cây lâu năm; địa chỉ thửa đất: Xã C, huyện K (Nay là xã C, tỉnh Đắk Lắk) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AA 00305839, số vào sổ: CN 2717 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 01 tháng 4 năm 2025.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Vũ Ngọc T1 và bà Đặng Thị Kim T2 có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 103, tờ bản đồ số 23, diện tích 14849,7m², loại đất: Đất trồng cây lâu năm; địa chỉ thửa đất: Xã C, huyện K (Nay là xã C, tỉnh Đắk Lắk) theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo cho đương sự theo quy định pháp luật.

Kháng cáo:

Kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, bà cho rằng bà không đề nghị giải quyết vắng mặt, việc ông T3 tự ký các biên bản làm việc với Tòa án không được sự thống nhất của bà, bà không ủy quyền cho ông T3. Ngoài ra, bà cho rằng ông T3 không được làm việc với Tòa án, phần trình bày của ông T3 là trái với ý chí của ông T3 do được Tòa án soạn sẵn và yêu cầu ký vào.

Kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Diệu H Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm bởi vì ông T3 và bà L chưa thực hiện nghĩa vụ thi hành án cho bà H theo Bản án số 17/2025/DS-ST ngày 26/5/2025 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ (nay là TAND Khu vực 8 – Đắk Lắk).

Kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T là:

Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/4/2025 giữa ông Lưu Quang T3, bà Phạm Thị L với ông Vũ Ngọc T1, bà Đặng Thị Kim T2, bởi vì đây là hành vi trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà T theo Bản án số 18/2025/DS-ST ngày 28/5/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Đắk Lắk đã quyết định buộc ông T3 bà L phải trả cho bà T số tiền 1.030.000.000 đồng nợ gốc và 69.252.000 đồng lãi suất phát sinh chưa thi hành án xong.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm.

- Người kháng cáo là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Diệu H giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đại diện theo uỷ quyền của người kháng cáo là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 3 Điều 296, khoản 1, 5 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị L; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Diệu H và bà Nguyễn Thị T, giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2026/DS - ST ngày 24 tháng 4 năm 2026 của Toà án nhân dân Khu vực 8 – Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng, quan hệ tranh chấp:

Bản án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là có căn cứ.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà Phạm Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà H, bà T nộp đơn kháng cáo bản án trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được giải quyết và xét xử theo trình tự

phúc thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm, mặc dù bà Phạm Thị L đã được Toà án tổng đạt hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt và không có đề nghị xét xử vắng mặt thì bị coi như từ bỏ việc kháng cáo. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296, khoản 5 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị L

[2] Về nội dung kháng cáo của các đương sự, nhận thấy:

2.1. Đối với kháng cáo của bà Trần Thị Diệu H, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, cho rằng ông T3 và bà L chưa thực hiện nghĩa vụ thi hành án cho bà theo Bản án số 17/2025/DS-ST ngày 26/5/2025 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ (nay là TAND Khu vực 8 – Đắk Lắk) và đề nghị sửa bản án sơ thẩm, thì thấy:

Theo Bản án số 17/2025/DS-ST ngày 26/5/2025 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Đắk Lắk), ông Lưu Quang T3 và bà Phạm Thị L phải trả nợ cho bà Trần Thị Diệu H tổng số tiền là 624.821.000 đồng và thi hành lãi suất chậm thi hành án, hiện nay đang được hoãn thi hành án theo Quyết định số 110/QĐ-THADS ngày 04/02/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Tuy nhiên, xét thời điểm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T3, bà L với ông T1, bà T2 đối với thửa đất số 103, tờ bản đồ số 23, diện tích 14849,7m², loại đất: Đất trồng cây lâu năm; địa chỉ thửa đất: Xã C, huyện K (Nay là xã C, tỉnh Đắk Lắk) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AA 00305839, số vào sổ: CN 2717 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 01 tháng 4 năm 2025 (sau đây gọi tắt là hợp đồng chuyển nhượng), được công chứng ngày 03/4/2025. Tức là ký kết và công chứng trước ngày có hiệu lực của Bản án số 17/2025/DS-ST ngày 26/5/2025 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Đắk Lắk).

Tại Điều 6 Thông tư liên tịch số: 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC, ngày 26/7/2010 của Bộ Tư pháp, Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao có nêu rõ: *“1. Kể từ thời điểm có bản án, quyết định sơ thẩm mà người phải thi hành án bán, chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh, cầm cố tài sản của mình cho người khác, không thừa nhận tài sản là của mình mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác...”*

Kể từ thời điểm có bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc trong trường hợp đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án, biện pháp cưỡng chế thi hành án mà tài sản bị bán, chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh, cầm cố cho người khác, người phải thi hành án không thừa nhận tài sản là của mình thì bị kê biên, xử lý để thi hành án”.

Tại khoản 1 Điều 24 của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thi hành án

dân sự, quy định: “*Kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu người phải thi hành án chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố tài sản cho người khác mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc tài sản khác không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên, xử lý để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác...*”

Tại khoản 11 Điều 1 của Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của luật thi hành án dân sự, quy định:

“Khoản 1 và khoản 6 Điều 24 được sửa đổi, bổ sung như sau:

1. Trường hợp tài sản đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án, biện pháp cưỡng chế thi hành án mà phát sinh các giao dịch liên quan đến tài sản đó thì tài sản đó bị kê biên, xử lý để thi hành án. Chấp hành viên có văn bản yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đối với tài sản đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đối với tài sản đó.”

Đối chiếu với quy định nêu trên, ngày ông T3, bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1, bà T2 là ngày 03/4/2025, khi đó chưa có Bản án số 17/2025/DS-ST ngày 26/5/2025 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Đắk Lắk) xác định nghĩa vụ của ông T3, bà L đối với bà H. Mặt khác, bà H không cung cấp văn bản thỏa thuận nào về việc dùng tài sản là quyền sử dụng đất đang tranh chấp trong vụ án này để bảo đảm cho khoản vay giữa bà H với ông T3, bà L, cũng không có quyết định áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án, biện pháp cưỡng chế thi hành án nào đối với ông T3, bà L trước đó.

Do đó, việc ông T3, bà L chưa thi hành xong nghĩa vụ theo Bản án số 17/2025/DS-ST ngày 26/5/2025 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Đắk Lắk) là thủ tục thuộc giai đoạn thi hành án, không phải là căn cứ đương nhiên làm mất hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được xác lập trước đó giữa ông T3, bà L với ông T1, bà T2.

Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Diệu H.

2.2. Về kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T:

Bà Nguyễn Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/4/2025 vì cho rằng ông T3, bà L thực hiện giao dịch nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà theo Bản án số 18/2025/DS-ST ngày 28/5/2025 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Đắk Lắk), thấy rằng

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết và công chứng ngày 03/4/2025, trong khi Bản án số 18/2025/DS-ST ngày 28/5/2025 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Đắk Lắk) được ban hành

và có hiệu lực sau đó. Hồ sơ cũng không thể hiện trước ngày 03/4/2025 thửa đất đã bị cơ quan thi hành án kê biên hoặc áp dụng biện pháp bảo đảm thi hành án nào để bảo đảm nghĩa vụ của ông T3, bà L đối với bà T.

Căn cứ theo Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC, Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính Phủ; khoản 11 Điều 1 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ như đã nêu ở trên, không có căn cứ để xác định việc ông T3, bà L ký kết hợp đồng với ông T1 bà T2 vì mục đích trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với bà T.

Do đó, không chấp nhận kháng cáo của bà T.

2.3. Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T3, bà L với ông T1, bà T2 đã được hình thành, bắt đầu từ năm 2023, cụ thể: Ngày 30/01/2023 các bên đã lập hợp đồng đặt cọc, ông T1, bà T2 đã giao số tiền 500.000.000 đồng và được ông T3, bà L bàn giao đất để sử dụng cho đến nay; đến tháng 3/2025 tiếp tục thanh toán 650.000.000 đồng; sau đó ngày 03/4/2025 mới hoàn tất việc ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng.

Về hình thức, nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên tự nguyện thoả thuận và thoả mãn các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo các Điều 117, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự. Tại thời điểm xác lập giao dịch, đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất đáp ứng đủ các điều kiện để được chuyển nhượng, không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời hay các biện pháp để đảm bảo thi hành nghĩa vụ cho cá nhân, tổ chức nào khác, nên có hiệu lực, buộc các bên phải tuân thủ, thực hiện quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng. Trên thực tế, hợp đồng đã thực hiện xong, ông T1, bà T2 là người nhận chuyển nhượng cũng đã sử dụng đất từ năm 2023 cho đến nay và đã thực hiện khoan giếng, trồng cây trên đất... Trong suốt quá trình này, không có tài liệu thể hiện ông T3, bà L tranh chấp việc giao đất, đòi lại đất hoặc cho rằng ông T1, bà T2 chiếm giữ đất trái thoả thuận. Hơn nữa, trong vụ án này ông T3 và bà L thống nhất với yêu cầu công nhận hợp đồng của ông T1, bà T2. Như vậy, giao dịch có quá trình hình thành và thực hiện thực tế, liên tục trong thời gian dài, có việc giao nhận tiền và bàn giao đất thực tế cho thấy bản chất giao dịch và mục đích của các bên là có thật, không phải nhằm tẩu tán tài sản hay trốn tránh nghĩa vụ với bên thứ ba. Do đó, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên công nhận hợp đồng là có căn cứ.

Từ những phân tích, lập luận nói trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận các yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm là phù hợp.

[3]. Về án phí: Do đơn kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn bà Phạm Thị L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Diệu H, bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không xem xét và đã có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ khoản 3 Điều 296; khoản 1, khoản 5 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 129, Điều 274, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 45 Luật Đất đai năm 2024.; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

- Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị Lệ .

- Không chấp nhận kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Diệu H và bà Nguyễn Thị T.

- Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 17/2026/DS-ST ngày 24/4/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Đắk Lắk.

[2]. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Ngọc T1 và bà Đặng Thị Kim T2.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 003342, quyển số 04/2025 TP/CC- SCC/HĐGD ký kết giữa các bên được Văn phòng Công chứng ngày 03 tháng 4 năm 2025, giữa bên chuyển nhượng là ông Lưu Quang T3, bà Phạm Thị L với bên nhận chuyển nhượng là ông Vũ Ngọc T1, bà Đặng Thị Kim T2 đối với thửa đất số 103, tờ bản đồ số 23, diện tích 14849,7m², loại đất: Đất trồng cây lâu năm; địa chỉ thửa đất: Xã C, huyện K (Nay là xã C, tỉnh Đắk Lắk) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AA 00305839, số vào sổ: CN 2717 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 01 tháng 4 năm 2025.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Vũ Ngọc T1 và bà Đặng Thị Kim T2 có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 103, tờ bản đồ số 23, diện tích 14849,7m², loại đất: Đất trồng cây lâu năm; địa chỉ thửa đất: Xã C, huyện K (Nay là xã C, tỉnh Đắk Lắk) theo quy định của pháp luật.

[3]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Lưu Quang T3, bà Phạm Thị L phải chịu 10.000.000 (Mười triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Do ông Vũ Ngọc T1 và bà Đặng Thị Kim T2 đã nộp số tiền này và đã chi phí xong nên buộc ông T3, bà L phải trả cho ông T1, bà T2 số tiền 10.000.000 (Mười triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ sau khi thu được của ông T3, bà L.

[4]. Về án phí.

Buộc ông Lưu Quang T3 và bà Phạm Thị L mỗi người phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Vũ Ngọc T1 và bà Đặng Thị Kim T2 số tiền 600.000 (Sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số: 0004246, ngày 28 tháng 5 năm 2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ (Nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 8).

Bà Phạm Thị L, bà Nguyễn Thị T, bà Trần Thị Diệu H mỗi người phải chịu 300.000 án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo các Biên lai số 0005578 ngày 19/5/2026, 0007002 ngày 17/6/2026, 0006157 ngày 01/6/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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, Điều 7 và Điều 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.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSNDTC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Khu vực 8 – Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ VA.

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

(Đã ký)

Bùi Quốc Hà