

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 112/2023/DS-PT

Ngày: 30 - 8 -2023

*V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt
cọc, tranh chấp hợp đồng vay
tài sản.*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Phước Hiệu.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thành;

Ông Lê Minh Tuấn;

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Minh Khuê, Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Ông Phạm Xanh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và ngày 30 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 06/2023/TLPT-DS ngày 11 tháng 01 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Hàm Tân bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 107/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 7 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 96/2023/QĐ-PT ngày 04 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Hồ Q, sinh năm 1976. Địa chỉ: Số K5 - 1 Chung cư Panorama đường Trần Văn Trà, phường T.P, quận X, Thành phố H.C.M.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Võ Thị Kiều N, sinh năm 1972; Địa chỉ: Thôn H.L, xã T.H, huyện H.T, tỉnh B.T.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Minh H - Luật sư Công ty Luật TNHH MTV Bình Thuận, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Thuận; ông Vũ Tuấn H - Luật sư Văn phòng Luật sư Vũ Tuấn Hải, thuộc Đoàn

Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; cùng địa chỉ: Số 265 Hải Thượng Lãn Ông, phường Phú Tài, thành phố P.T, tỉnh B.T.

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thu T, sinh năm 1973. Địa chỉ: Số 75D/12, Khu phố 2, phường T.D, thành phố B.H, tỉnh Đ.N. Địa chỉ liên hệ: Thôn Phò Trì, xã T.H, huyện H.T, tỉnh B.T.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

1/ Ông Lê Văn Khánh, sinh năm 1952; Địa chỉ liên hệ: Số 32 Hoàng Văn Thụ, thành phố P.T, tỉnh B.T.

2/ Bà Mai Thị Kim Sa, sinh năm 1984; Địa chỉ: 44 Bùi Trọng Nghĩa, khu phố 3, phường T.D, thành phố B.H, tỉnh Đ.N.

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

1. Bà Lê Thị B, sinh năm 1972; Địa chỉ: Thôn Cô Kiều, xã T.H, huyện H.T, tỉnh B.T.

2. Ông Đặng Lý B, sinh năm 1983; Địa chỉ: Khu phố Phú Mỹ, phường X.L, thành phố L.K, tỉnh Đ.N.

- **Người làm chứng:** Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1985; địa chỉ: Thôn Thắng Hải, xã T.H, huyện H.T, tỉnh B.T.

Người kháng cáo: Ông Phạm Hồ Q là nguyên đơn và Bà Nguyễn Thu T là bị đơn.

Tại phiên tòa có mặt bà Nga, luật sư Hoài, luật sư Hải, bà Thủy, bà Sa, ông Khánh, ông Bằng. Các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

**/ Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 12/11/2021, Ông Phạm Hồ Q và Bà Nguyễn Thu T có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 1111/2021 đối với thửa đất số 449, diện tích 20.110m² và thửa đất số 450, diện tích 12.403m², tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại thôn Cô Kiều, xã T.H, huyện H.T, tỉnh B.T thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 484982 do Ủy ban nhân dân huyện Hàm Tân cấp ngày 07/4/2014. Mặc dù loại giao dịch được thể hiện dưới hình thức là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng các bên thống nhất đây là hợp đồng đặt cọc vì nội dung của hợp đồng là những thỏa thuận về đặt cọc. Theo đó, phía Ông Phạm Hồ Q đã đặt cọc cho bà Thủy tổng cộng bốn lần với tổng số tiền 2,5 tỷ đồng để các bên bảo đảm giao kết hợp đồng chuyển nhượng đối với hai thửa đất trên với trị giá là 9,7 tỷ đồng. Theo thỏa thuận, các bên thống nhất đến ngày

10/12/2021 sẽ tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tổ chức hành nghề công chứng. Tuy nhiên, đến thời điểm này, các thửa đất trên có đơn ngăn chặn từ trước nên không thể chuyển nhượng được. Trước khi bà Thủy, ông Quỳnh ký hợp đồng đặt cọc nêu trên, bà Nguyễn Thị H và Bà Võ Thị Kiều N là người môi giới cho bà Thủy, ông Quỳnh gặp gỡ để tiến hành giao dịch hai thửa đất trên, sau khi ông Quỳnh xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản phô tô) do bà Thủy cung cấp thì ông Quỳnh có hỏi bà Thủy lý do quyền sử dụng đất đứng tên bà Lê Thị B thì bà Thủy cho rằng hai thửa đất này bà Thủy đã nhận chuyển nhượng của bà Bắc rồi nên ông Quỳnh mới đồng ý nhận chuyển nhượng. Thời điểm này, ông Quỳnh hoàn toàn không biết hai thửa đất này có đơn ngăn chặn của chồng bà Bắc (đã ly hôn năm 2010) là ông Đặng Trung Vinh. Do vậy, ông Quỳnh cho rằng bà Thủy là người có lỗi dẫn đến các bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do đó, Ông Phạm Hồ Q yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/2021 giữa ông và Bà Nguyễn Thu T; nếu không thực hiện hợp đồng yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng buộc bà Thủy trả lại cho ông Quỳnh số tiền đã đặt cọc là 2,5 tỷ đồng và bồi thường số tiền phạt cọc 2,5 tỷ đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn Ông Phạm Hồ Q xác định lại yêu cầu khởi kiện. Nguyên đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/2021 thực chất là hợp đồng đặt cọc mà không phải là hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả lại số tiền cọc là 2,5 tỷ đồng và bồi thường số tiền phạt cọc 2,5 tỷ đồng.

Ngoài ra, trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, Bà Nguyễn Thu T có mượn của Ông Phạm Hồ Q số tiền 200 triệu đồng, hạn đến thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngày 10/12/2021, bà Thủy sẽ thanh toán lại cho ông Quỳnh bằng cách khấu trừ vào số tiền chuyển nhượng đất còn lại mà ông Quỳnh phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Thủy. Tuy nhiên, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được ký kết nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền mà bị đơn đã vay là 200 triệu đồng.

Tổng số tiền mà nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán là 5,2 tỷ đồng.

Bị đơn Bà Nguyễn Thu T và người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Lê Văn Khánh trình bày:

Ngày 07/5/2021, bà Nguyễn Thị Thủy ký hợp đồng với bà Lê Thị B để nhận chuyển nhượng thửa đất số 449, 450 với tổng diện tích 32.513m², tọa lạc tại thôn Cô Kiều, xã T.H, huyện H.T, tỉnh B.T với giá là 5,2 tỷ đồng. Hai thửa đất trên thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 484982 do Ủy ban nhân dân huyện Hàm Tân cấp ngày 07/4/2014 đứng tên bà Lê Thị B. Hợp đồng

này giữa bà Thủy và bà Bắc được công chứng nên hợp pháp và bà Thủy đã thanh toán đủ tiền cho bà Bắc.

Sau đó, thông qua Bà Võ Thị Kiều N giới thiệu, ngày 12/11/2021, bà Thủy ký hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất trên cho Ông Phạm Hồ Q. Tuy nhiên, thực chất đây là hợp đồng đặt cọc để các bên bảo đảm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau này chứ không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như hình thức mà văn bản thể hiện. Bà Thủy cho rằng, trước khi ký hợp đồng đặt cọc, bà có cung cấp cho ông Quỳnh bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Lê Thị B và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bắc và ông Phan Anh Thuận, đồng thời trình bày tình trạng pháp lý của các thửa đất. Sau khi xem các giấy tờ trên và nghe bà trình bày thì ông Quỳnh đồng ý nhận chuyển nhượng và các bên tiến hành ký hợp đồng đặt cọc. Theo đó, bà Thủy có nhận của ông Quỳnh số tiền cọc là 2,5 tỷ đồng và các bên thống nhất đến ngày 10/12/2021 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tổ chức hành nghề công chứng.

Trước thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên thỏa thuận khoảng 10 ngày, ông Quỳnh có yêu cầu bà Thủy cung cấp các tài liệu của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Hàm Tân thể hiện các thửa đất trên đủ điều kiện để chuyển nhượng thì ông Quỳnh mới đồng ý ký hợp đồng. Ngày 09/12/2021, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Hàm Tân có Văn bản số: 5518/CNHT-ĐK trả lời cho ông Đặng Trung Vinh biết đơn ngăn chặn trước đây của ông không thuộc trường hợp từ chối giải quyết hồ sơ. Ngày 10/12/2021, bà Thủy có xuất trình văn bản trên cho ông Quỳnh nhưng ông Quỳnh vẫn lấy lý do các thửa đất trên có đơn ngăn chặn nên không đồng ý ký hợp đồng. Bà Thủy cam kết làm thủ tục đứng tên cho ông Quỳnh nhưng ông cũng không chịu. Bà Thủy có đề xuất để ông Quỳnh chuyển tiền treo trên hệ thống ngân hàng, khi nào bà hoàn thành nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng đất cho ông Quỳnh xong thì ngân hàng sẽ giải ngân cho bà nhưng ông Quỳnh vẫn không đồng ý. Bà Thủy cho rằng việc ông Quỳnh căn cứ vào đơn ngăn chặn của ông Đặng Trung Vinh để từ chối giao kết hợp đồng với bà đối với các thửa đất trên là không có căn cứ vì bà Bắc và ông Vinh đã ly hôn từ năm 2010, trong khi hai thửa đất trên được cấp cho bà Bắc năm 2014. Ngày 07/5/2021, bà Bắc, ông Vinh và các con họp gia đình thống nhất chuyển cho ông Vinh 2,5 tỷ đồng từ tiền bán đất cho bà Thủy, ông Vinh đã nhận tiền và ký vào biên bản sẽ không khiếu nại gì. Nay ông Vinh có đơn ngăn chặn với mục đích yêu cầu bà Thủy phải đưa thêm cho ông Vinh 200 triệu đồng thì ông mới rút đơn là không đúng pháp luật. Do vậy, bà Thủy cho rằng lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng không ký kết được thuộc về ông Quỳnh nên bà không chấp nhận yêu cầu phạt cọc cũng như trả tiền cọc của ông Quỳnh. Đối với số tiền bà Thủy vay của ông Quỳnh 200 triệu đồng thì bà đồng ý trả lại khi vụ án được giải quyết xong.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị B trình bày:

Diện tích đất mà Ông Phạm Hồ Q và Bà Nguyễn Thu T tranh chấp có nguồn gốc do bà khai phá năm 1998. Bà và ông Đặng Trung Vinh chung sống và đăng ký kết hôn từ năm 1998. Năm 2010, bà và ông Vinh ly hôn tại Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân. Tháng 02/2021, bà chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà Thủy, việc chuyển nhượng được lập thành văn bản và có công chứng. Sau khi ký hợp đồng công chứng, bà nhận đủ tiền và giao giấy chứng nhận cho bà Thủy giữ, bà không biết lý do bà Thủy chưa làm thủ tục sang tên. Sau đó, ông Vinh khiếu nại về việc bà chuyển nhượng diện tích đất này vì là tài sản chung. Ngày 07/5/2021, gia đình bà họp và các bên thống nhất giao cho ông Vinh 2,5 tỷ đồng để ông không tranh chấp (số tiền này là do bà Thủy thanh toán tiền đất). Bà không biết việc bà Thủy chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Quỳnh, do diện tích đất này bà đã chuyển nhượng cho bà Thủy nên bà Thủy nhờ bà ký chuyển nhượng cho ai thì bà ký, bà không biết nội dung trong hợp đồng như thế nào.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Lý B trình bày:

Ông Đặng Lý B là người nhận chuyển nhượng đất hợp pháp, có công chứng đối với diện tích đất mà Ông Phạm Hồ Q đang tranh chấp với Bà Nguyễn Thu T. Việc tranh chấp này không liên quan đến ông, ông đề nghị Tòa án nhanh chóng giải quyết vụ án để bà Bắc sang tên cho ông. Hiện diện tích đất trên do ông quản lý.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 229, Điều 235, Điều 246, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Khoản 3 Điều 3, Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 328, Điều 357, Điều 385, Điều 401, Điều 423, Điều 425, Điều 427 và Điều 468 của Bộ luật dân sự;

- Khoản 3 Điều 188 của Luật đất đai;

- Tiết a, Tiểu mục 1, Mục 1 Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ông Phạm Hồ Q về tranh chấp hợp đồng đặt cọc với Bà Nguyễn Thu T.

Hủy giao dịch đặt cọc là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 1111/2021 ngày 12/11/2021 và Giấy đặt cọc ngày 22/10/2021 giữa Bà Nguyễn Thu T và Ông Phạm Hồ Q.

Buộc Bà Nguyễn Thu T phải trả cho Ông Phạm Hồ Q số tiền cọc đã nhận là 2,5 tỷ đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng).

2. Công nhận sự thỏa thuận giữa Ông Phạm Hồ Q và Bà Nguyễn Thu T về tranh chấp hợp đồng vay tài sản: Bà Nguyễn Thu T phải trả cho Ông Phạm Hồ Q số tiền vay là 200 triệu đồng (Hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của Ông Phạm Hồ Q đối với Bà Nguyễn Thu T với số tiền là 2,5 tỷ đồng.

4. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 04/2022/QĐ-BPKCTT ngày 30/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ.

5. Về án phí: Bà Nguyễn Thu T phải chịu 92 triệu đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Phạm Hồ Q phải chịu 82.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào tổng số tiền tạm ứng án phí mà ông Quỳnh đã nộp là 56.900.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007093 ngày 26/01/2022 và Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007198 ngày 28/3/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Hàm Tân. Ông Phạm Hồ Q phải nộp thêm 25.100.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc bị đơn phải chịu phạt cọc số tiền là 2.500.000.000 đồng cho nguyên đơn; Bị đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không buộc bị đơn phải trả lại số tiền 2.500.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên kháng cáo.

Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại số tiền cọc là 2.500.000.000 đồng và phạt cọc là 2.500.000.000 đồng, tổng cộng bị đơn phải trả cho nguyên đơn 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Lý B không có ý kiến tranh luận.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và quan điểm giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bác kháng cáo của bị đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Phạm Hồ Q về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với Bà Nguyễn Thu T. Hủy giao dịch đặt cọc là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 1111/2021 ngày 12/11/2021 và Giấy đặt cọc ngày 22/10/2021 giữa Bà Nguyễn Thu T và Ông Phạm Hồ Q. Buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận là 2.500.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 2.500.000.000 đồng, tổng cộng bị đơn phải trả cho nguyên đơn 5.000.000.000 đồng. Xác định lại nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm trong vụ án. Riêng việc Tòa án sơ thẩm Công nhận sự thỏa thuận giữa Ông Phạm Hồ Q và Bà Nguyễn Thu T về việc bà Thủy phải trả cho ông Quỳnh số tiền vay là 200 triệu đồng là có căn cứ, không bị kháng cáo, kháng nghị nên đã có hiệu lực thi hành.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Xét thấy nguyên đơn, bị đơn thực hiện quyền kháng cáo trong thời hạn luật định nên vụ án được xem xét theo trình tự thủ tục phúc thẩm;

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị B nhưng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần hai. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà Bắc là đúng quy định.

[2] Về nội dung vụ án: Xét thấy:

- Ngày 07/4/2014, UBND huyện Hàm Tân cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 484982 cho bà Lê Thị B đối với phần đất có diện tích 32.513m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 449 diện tích 20.110m² và thửa đất số 450 diện tích 12.403m² cùng thuộc tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại thôn Cô Kiều, xã T.H, huyện H.T, tỉnh B.T. Nguồn gốc đất công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất (sau đây viết và gọi tắt là thửa đất số 449 và 450, diện tích 32.513m²).

- Ngày 07/5/2021, bà Lê Thị B ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất nêu trên cho Bà Nguyễn Thu T được Văn phòng công chứng Nguyễn Lan, tỉnh Bình Thuận công chứng ngày 07/5/2021. Theo hợp đồng, giá trị chuyển nhượng là 600.000.000 đồng, nhưng giá chuyển nhượng thực tế là 5,2 tỷ đồng và bà Bắc đã nhận đủ số tiền này.

Sau khi nhận chuyển nhượng, Bà Nguyễn Thu T không thực hiện việc đăng ký biến động sang tên chủ sử dụng đối với 02 thửa đất nêu trên.

- Ngày 20/5/2021, Bà Nguyễn Thu T vay của ông Phan Anh Thuận số tiền 03 tỷ đồng; để đảm bảo việc trả nợ, ông Thuận yêu cầu ông Thuận phải là người đứng tên bên nhận chuyển nhượng trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Bắc và được bà Thủy đồng ý nên ông Thuận, bà Bắc và bà Thủy tới văn phòng công chứng Nguyễn Lan để ký, công chứng hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Bắc với bà Thủy; ký, công chứng hợp đồng chuyển nhượng từ bà Bắc sang ông Thuận đồng thời giao cho ông Thuận là người giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 484982.

Ngày 20/10/2021, Bà Nguyễn Thu T và Ông Phạm Hồ Q ký kết “Giấy đặt cọc”. Nội dung giấy này thể hiện bà Thủy đồng ý bán cho ông Quỳnh 02 thửa đất trên với giá 9,7 tỷ đồng, cọc đợt 1: 500.000.000 đồng, cọc đợt 2 ngày 13/11/2021: 2.000.000.000 đồng, số tiền còn lại 7.200.000.000 đồng.

- Ngày 12/11/2021, Bà Nguyễn Thu T ký “hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất” số 1111/2021, thời điểm này bà Thủy đã nhận của ông Quỳnh số tiền đặt cọc tổng cộng là 2,5 tỷ đồng. Các đương sự đều xác định hợp đồng này là hợp đồng đặt cọc để bảo đảm giao kết hợp đồng chuyển nhượng đối với hai thửa đất trên với số tiền là 9,7 tỷ đồng; bà Thủy và ông Quỳnh thống nhất đến ngày 10/12/2021 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng.

Ngày 10/12/2021, các bên thống nhất hẹn lại ngày công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngày 15/12/2021.

Tuy nhiên, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không thực hiện được nên dẫn đến tranh chấp.

- Ngày 24/12/2021, cơ quan CSĐT Công an huyện Hàm Tân tiếp nhận và xử lý đơn ghi ngày 23/12/2021 của Ông Phạm Hồ Q tố cáo bà Nguyễn Thị Thủy về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Đến ngày 25/01/2022, cơ quan CSĐT Công an huyện Hàm Tân ban hành thông báo số 33/TB-ĐTTH, về việc trả lời đơn tố cáo của Ông Phạm Hồ Q, có nội dung: ... *mặc dù bà Thủy đã cầm cố thửa đất số 449 và 450, diện tích 32.513m² cho ông Phan Anh Thuận, nhưng khi ký hợp đồng với ông Quỳnh thì bà Thủy cam kết không thể chấp cầm cố, ... cho ai khác; là có tình cung cấp thông tin sai lệch về lô đất, nên bà Thủy vi phạm hợp đồng (Điều 5 của hợp đồng ngày 12/11/2021). Bà Nguyễn Thị Thủy không có dấu hiệu của tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản, nên đề nghị các bên khởi kiện ra Tòa án dân sự huyện Hàm Tân để được giải quyết.*

Ngày 07/01/2022 tại cơ quan cảnh sát điều tra, công an huyện Hàm Tân, ông Phan Anh Thuận khai hiện tại (tức ngày 07/01/2022) phần đất nói trên vẫn do ông đang đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông vẫn đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Bắc.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định, khi nguyên đơn đặt cọc lần đầu cho bà Thủy số tiền 500 triệu (ngày 22/10/2021) thì nguyên đơn biết việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn còn đứng tên bà Bắc nhưng do bà Thủy cung cấp thêm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bắc và bà Thủy nên nguyên đơn vẫn đồng ý mua và tiến hành đặt cọc với điều kiện là khi ký hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải đứng tên bị đơn (Nguyễn Thu Thủy). Nguyên đơn cho rằng việc các bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn do lỗi của bị đơn vì bị đơn đã vi phạm các điều khoản cam kết trong hợp đồng ngày 12/11/2021 giữa các bên. Cụ thể: tại hợp đồng, bị đơn cam kết là sở hữu chủ duy nhất được pháp luật công nhận của thửa đất, cam kết đất không tranh chấp, không thể chấp cầm cố, cho tặng nhưng tại thời điểm các bên thỏa thuận tiến hành công chứng hợp đồng theo quy định (ngày 10/12/2021) thì bị đơn vẫn chưa là sở hữu chủ của thửa đất

được pháp luật công nhận, đồng thời lúc này thửa đất vẫn đang bị bị đơn thế chấp, cầm cố cho ông Phan Anh Thuận. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền cọc đã nhận là 2,5 tỷ đồng và chịu phạt cọc 2,5 tỷ đồng. Tổng cộng 5 tỷ đồng.

Bị đơn cho rằng tại thời điểm nguyên đơn đặt cọc lần đầu tiên (ngày 22/10/2021) thì bị đơn đã cung cấp cho nguyên đơn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Bắc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bắc và ông Thuận, báo cho nguyên đơn biết rõ tình trạng pháp lý của thửa đất là đang được bà thế cho ông Thuận để đảm bảo khoản vay 03 tỷ đồng nhưng nguyên đơn vẫn đồng ý mua. Nay việc chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn không thực hiện được hoàn toàn do lỗi của nguyên đơn vì đã từ bỏ việc mua bán, chuyển nhượng. Do đó nguyên đơn phải chịu mất số tiền đã đặt cọc.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn: Hội đồng xét xử nhận thấy:

3.1. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/2021 giữa Ông Phạm Hồ Q và Bà Nguyễn Thu T:

Ngày 22/10/2021, Ông Phạm Hồ Q và Bà Nguyễn Thu T có ký giấy đặt cọc để các bên bảo đảm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 449 và 450, tổng diện tích là 32.513m², thuộc tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại thôn Cô Kiều, xã Tân Thắng với giá chuyển nhượng là 9,7 tỷ đồng. Thời hạn đặt cọc là 50 ngày, tính từ ngày 22/10/2021 đến ngày 10/12/2021. Bà Thủy có nhận của ông Quỳnh 04 lần tiền cọc với tổng số tiền là 2,5 tỷ đồng. Vào thời điểm giao, nhận cọc lần cuối là ngày 12/11/2021, các bên lập lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1111/2021 nhưng theo các đương sự thì đây thực chất là hợp đồng đặt cọc. Như vậy, có cơ sở để khẳng định giữa ông Quỳnh và bà Thủy có giao kết hợp đồng đặt cọc và bà Thủy đã nhận cọc của ông Quỳnh tổng số tiền 2,5 tỷ đồng.

Xét thấy các bên tham gia đặt cọc có đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện; nội dung và hình thức của hợp đồng đặt cọc phù hợp quy định của pháp luật nên theo quy định tại khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự, hợp đồng có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm giao kết và làm phát sinh nghĩa vụ đối với các bên.

Mục đích các bên xác lập thỏa thuận đặt cọc là để bảo đảm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với thời hạn đặt cọc là 50 ngày. Theo quy định tại Tiết a, Tiểu mục 1, Mục 1 Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, thì khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng đặt cọc, để có căn cứ buộc một bên phải chịu phạt cọc, cần xác định bên đó phải có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được giao kết.

3.2. Về việc xác định lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được giao kết:

Theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự, mục đích của đặt cọc là nhằm bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng. Như vậy, pháp luật không cấm người nhận đặt cọc buộc phải là chủ sử dụng hoặc chủ sở hữu tài sản là đối tượng của hợp đồng mà họ sẽ giao kết. Tuy nhiên tại Điều 1 của Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất số 1111/2021 giữa bà Thủy và ông Quỳnh có ghi rõ “Tình trạng pháp lý: Đất hợp pháp do bên A là sở hữu chủ duy nhất được pháp luật công nhận, đất không tranh chấp, không thế chấp cầm cố, cho tặng”. Xét tại thời điểm bà Thủy bắt đầu nhận cọc của ông Quỳnh (ngày 22/10/2021) cho đến khi các bên hẹn nhau ra công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lần thứ 2 (ngày 15/12/2021) thì thửa đất số 449 và 450, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại thôn Cô Kiều, xã Tân Thắng, huyện Hàm Tân vẫn đang do bà Lê Thị B đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy ngày 07/05/2021, bà Bắc đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Thủy nhưng sau đó vào ngày 20/5/2021, bà Thủy và bà Bắc đã ký hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, được văn phòng công chứng Nguyễn Lan chứng thực. Đồng thời cùng ngày 20/5/2021, bà Bắc đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phan Anh Thuận. Tại thời điểm bà Thủy nhận cọc của ông Quỳnh cũng như tới thời điểm các bên hẹn nhau ra công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng thì hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Bắc và bà Thủy đã bị hủy bỏ, bà Thủy chưa trả nợ vay cho ông Thuận và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bắc với ông Thuận chưa bị hủy bỏ. Như vậy về mặt pháp lý, bà Thủy không phải là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 449 và 450, tờ bản đồ số 27. Như vậy bà Thủy đã vi phạm cam kết, thỏa thuận tại Điều 1, Điều 5 của hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất số 1111/2021 ngày 12/11/2021 giữa bà Thủy và ông Quỳnh, cụ thể là vi phạm đối với việc bà cam kết tình trạng pháp lý thửa đất là “*đất hợp pháp do bà là sở hữu chủ duy nhất được pháp luật công nhận*”.

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện, trong suốt quá trình từ khi bà Thủy bắt đầu nhận cọc của ông Quỳnh (ngày 22/10/2021) đến khi các bên hẹn nhau ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng (ngày 15/12/2021) thì bà Thủy đang thế chấp, cầm cố 2 thửa đất số 449 và 450, tờ bản đồ số 27 cho ông Phan Anh Thuận, tức bà Thủy đã vi phạm cam kết, thỏa thuận tại Điều 1, Điều 5 của hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất số 1111/2021 ngày 12/11/2021 giữa bà Thủy và ông Quỳnh, cụ thể là vi phạm đối với việc bà cam kết tình trạng pháp lý thửa đất là “*không thế chấp, cầm cố, cho tặng*”.

Từ những nhận định trên, việc nguyên đơn cho rằng việc chuyển nhượng giữa các bên không thực hiện được là do lỗi của bà Thủy vì bà Thủy không phải chủ đất hợp pháp, đất đang bị bà Thủy cầm cố, thế chấp là có căn cứ.

Đối với việc bị đơn cho rằng khi tiến hành nhận cọc lần đầu tiên (ngày 22/10/2021), bị đơn đã thông báo cho nguyên đơn biết rõ và đầy đủ tình trạng pháp lý của 02 thửa đất thì nguyên đơn chỉ thừa nhận việc được thông báo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn đang đứng tên bà Bắc, những nội dung khác nguyên đơn không thừa nhận, bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn xác định hợp đồng ngày 12/11/2021 được bị đơn ký kết trong trạng thái hoàn toàn minh mẫn, tỉnh táo, đầy đủ năng lực hành vi dân sự và hợp đồng đã được bị đơn đọc lại trước khi ký. Do đó, việc bị đơn cho rằng bị đơn đã thông báo rõ tình trạng pháp lý của thửa đất nhưng nguyên đơn vẫn đồng ý mua là không có căn cứ, bởi lẽ: nếu bị đơn đã thông báo cho nguyên đơn biết việc hợp đồng chuyển nhượng giữa bị đơn và bà Bắc đã bị hủy, đã thông báo việc bà Bắc đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Thuận thì bà Thủy đã không cam kết trong hợp đồng là đất thuộc sở hữu hợp pháp duy nhất của bà, đã không cam kết đất không bị cầm cố, thế chấp. Như vậy, đây chỉ là những lời khai nại từ phía bị đơn, không có cơ sở chấp nhận.

Bị đơn cho rằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không giao kết được là do lỗi của nguyên đơn vì nguyên đơn đã tự từ bỏ việc nhận chuyển nhượng: Xét nội dung tin nhắn giữa các bên do bị đơn giao nộp (bút lục 44, 45, 46) thể hiện, vào ngày các bên hẹn ra công chứng hợp đồng, nguyên đơn có mặt ở văn phòng công chứng Nguyễn Lan, nguyên đơn đã sẵn sàng công chứng nhưng nếu vẫn còn ngăn chặn thì nguyên đơn không thể thanh toán đủ số tiền còn lại được cho dù có công chứng hợp đồng hay không. Nội dung tin nhắn ở bút lục số 43 cũng thể hiện, nguyên đơn sẵn sàng gia hạn thêm thời gian, hỗ trợ chi phí cùng bị đơn để giải quyết việc yêu cầu ông Vinh rút đơn trên tất cả các cơ quan ban ngành mà ông Vinh đã nộp hồ sơ, nhưng bị đơn đã trả lời “hôm qua tôi nói với chú công chứng mà chú không chịu thì coi như hết hợp đồng”, chứng tỏ nguyên đơn rất có thiện chí khắc phục vướng mắc giữa các bên nhằm tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng, bị đơn mới là người không có thiện chí trong việc tiếp tục thực hiện hợp đồng này.

Ngoài ra, theo lời khai của bà Thủy và ông Bằng đủ cơ sở xác định, khi chưa giải quyết xong việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với ông Quỳnh, trong khi cơ quan cảnh sát điều tra công an huyện Hàm Tân đang thụ lý giải quyết đơn tố cáo của ông Quỳnh thì ngày 10/01/2021, bà Thủy đã chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho ông Đặng Lý B với giá 12,2 tỷ. Đây là hành vi không ngay tình, không phù hợp pháp luật.

Từ phân tích và nhận định trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ, kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận ý kiến của Kiểm sát viên, quyết định sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện cũng như yêu cầu kháng cáo của

nguyên đơn, đồng thời xác định lại nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm của các đương sự trong vụ án.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm nên nguyên đơn, bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ông Phạm Hồ Q.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Bà Nguyễn Thu T.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân.

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 229, Điều 235, Điều 246, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Khoản 3 Điều 3, Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 328, Điều 357, Điều 385, Điều 401, Điều 423, Điều 425, Điều 427 và Điều 468 của Bộ luật dân sự;

- Khoản 3 Điều 188 của Luật đất đai;

- Tiết a, Tiểu mục 1, Mục 1 Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ông Phạm Hồ Q về tranh chấp hợp đồng đặt cọc với Bà Nguyễn Thu T.

Hủy giao dịch đặt cọc là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 1111/2021 ngày 12/11/2021 và Giấy đặt cọc ngày 22/10/2021 giữa Bà Nguyễn Thu T và Ông Phạm Hồ Q.

Buộc Bà Nguyễn Thu T phải trả cho Ông Phạm Hồ Q số tiền cọc đã nhận là 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng) và phạt cọc số tiền 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng). Tổng cộng 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng).

2. Công nhận sự thỏa thuận giữa Ông Phạm Hồ Q và Bà Nguyễn Thu T về tranh chấp hợp đồng vay tài sản: Bà Nguyễn Thu T phải trả cho Ông Phạm Hồ Q số tiền vay là 200 triệu đồng (Hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 04/2022/QĐ-BPKCTT ngày 30/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2023/QĐ-BPKCTT ngày 19/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ để đảm bảo việc thi hành án.

Việc hủy bỏ việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời được thực hiện theo quy định tại Điều 138 Bộ luật tố tụng dân sự.

4. Về án phí sơ thẩm: Bà Nguyễn Thu T phải chịu 113.000.000 đồng (một trăm mười ba triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc và 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm về giải quyết tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Ông Phạm Hồ Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho Ông Phạm Hồ Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.900.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007093 ngày 26/01/2022 và Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007198 ngày 28/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Tân.

3. Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn, bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho Ông Phạm Hồ Q số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0010426 ngày 21/10/2022 tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Tân. Hoàn trả cho Bà Nguyễn Thu T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0010431 ngày 24/10/2022 tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Tân.

Trường hợp Bản án 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, 7b 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 30/8/2023)./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND huyện Hàm Tân;
- Chi Cục THADS huyện Hàm Tân;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; Tòa DS; Tổ HCTP.

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

(Đã ký)

Trần Phước Hiệu