

Bản án số: 70/2021/DS-PT  
Ngày : 26 - 4 - 2021  
V/v tranh hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Kim Chi

*Các thẩm phán:* Ông Phạm Trường Thọ  
Bà Trần Thị Ngọc Dung

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Hoàng Có – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long:** Bà Trần Thị Trúc Lâm – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 4 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 120/2020/TLPT – DS ngày 20 tháng 7 năm 2020, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2019/DS-ST ngày 01 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Long H bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 188/2020/QĐPT-DS ngày 30 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đoàn Thị H; địa chỉ: ấp Tường N, xã Tường L, huyện Tam B, tỉnh Vĩnh L (hiện sinh sống tại số: 37H ấp Hưng Q, xã Thanh Đ, huyện Long H, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Lôi Thị D; địa chỉ: số 259/10A, Phạm Hùng, Phường 9, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long theo văn bản ủy quyền ngày 24/01/2019 (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Hoàng Xuân T

2.2. Bà Mai Thị Hồng L

Cùng địa chỉ: ấp Hưng Q, xã Thanh Đ, huyện Long H, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Xuân T và bà Mai Thị Hồng L là ông Phạm Trung Điền; địa chỉ: số 19, đường Nguyễn Huệ, phường 2, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long theo văn bản ủy quyền ngày 28/12/2018, ngày 12/01/2019 (có mặt).

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

3.1. Bà Đào Thị Tuyết V

3.2. Ông Trần Ngọc Đ (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: số 159/4/1/19 đường Phạm Thái B, phường 4, thành phố Vĩnh L, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đào Thị Tuyết V là ông Nguyễn Minh T; địa chỉ: số 16A, đường Nguyễn Thái H, phường 1, thành phố Vĩnh L, tỉnh Vĩnh Long theo văn bản ủy quyền ngày 18/02/2019 (có mặt).

3.3. Ông Lê Văn Đ; địa chỉ: ấp Tường N, xã Tường L, huyện Tam B, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn Đ là bà Lôi Thị D; địa chỉ: số 259/10A, Phạm H, phường 9, thành phố Vĩnh L, tỉnh Vĩnh Long theo văn bản ủy quyền ngày 24/01/2019 (có mặt).

3.4. Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Vĩnh Long. địa chỉ: số 15 A, Lê Lợi, phường 1, thành phố Vĩnh L, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo pháp luật: ông Phan Đức Tú - Chủ tịch Hội đồng quản trị

Người đại diện theo ủy quyền: ông Phan Quốc T, theo văn bản ủy quyền số: 743/QĐ-BIDV.VL ngày 17/5/2019 của Giám đốc ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Vĩnh Long (vắng mặt).

Người kháng cáo: Bà Đoàn Thị H (nguyên đơn), ông Hoàng Xuân T và bà Mai Thị Hồng L (bị đơn), bà Đào Thị Tuyết V (người có quyền, nghĩa vụ liên quan).

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân huyện Long H

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Theo đơn khởi kiện ngày 18/12/2018 của nguyên đơn Đoàn Thị H, các đơn khởi kiện bổ sung sau đó và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 22/10/2018 vợ chồng ông Hoàng Xuân T và bà Mai Thị Hồng L có làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà H 395m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 4, tờ bản đồ số 41, tọa lạc ấp Hưng Q, xã Thanh Đ, huyện Long H, tỉnh Vĩnh Long với giá 700.000.000 đồng. Theo yêu cầu của vợ chồng ông T, bà H đã trả cho vợ chồng ông T 650.000.000 đồng có làm biên nhận (cụ thể trong ngày 22/10/2018 trả 350.000.000 đồng, ngày 31/10/2018 trả 300.000.000 đồng). Vợ chồng ông T hứa sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 31/10/2018 nhưng đến ngày này thì ông T nói giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thể chấp ngân hàng Đầu Tư để ông trả tiền cho ngân hàng xong mới lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về ký hợp đồng được, bà H tin lời nhưng chờ hoài không thấy vợ chồng ông T ra phòng công chứng ký hợp đồng. Sau đó bà H phát hiện vợ chồng ông T đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Đào Thị Tuyết V vào ngày 18/12/2018 và đang làm thủ tục chuyển nhượng, trong khi phần đất này vợ chồng ông T đã giao cho bà H sử dụng từ ngày 03/12/2018, bà đã bơm cát, trồng cây, xây chuồng gà trên phần đất này.

Do đó, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất giữa vợ chồng ông T với bà H theo Điều 129 Bộ Luật dân sự 2015, buộc vợ chồng ông T giao đất cho bà H, bà H trả tiếp phần tiền còn lại là 50.000.000 đồng. Trường hợp Tòa tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T với bà H thì bà H yêu cầu vợ chồng ông T bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc 650.000.000 đồng thành 1,3 tỷ đồng và bồi thường giá trị cây trồng, chi phí xây chuồng gà theo biên bản định giá ngày 26/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Long H, phần chi phí san lấp cát thì rút lại yêu cầu do thấy không đáng kể.

\* Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 07/01/2019 của bị đơn Hoàng Xuân T, Mai Thị Hồng Ly và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: vợ chồng ông T bà L có thỏa thuận sang nhượng cho bà H thửa đất số 4 diện tích 395m<sup>2</sup> với giá 700.000.000 đồng như bà H trình bày là đúng. Tuy nhiên trong quá trình thực hiện hợp đồng việc giao trả tiền giữa hai bên không thống nhất, bà H chỉ mới trả cho vợ chồng ông T 350.000.000 đồng nhưng nói đã trả 650.000.000 đồng nên xảy ra tranh chấp, vì vậy vợ chồng ông T không đồng ý bán đất cho bà H. Lúc này vợ chồng ông T do đang thiếu nợ ngân hàng Đầu Tư có thể chấp quyền sử dụng 02 thửa đất trong đó gồm thửa số 04 (thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H) và thửa 415, nên vợ chồng ông T ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ 02 thửa đất và nhà cho bà Đào Thị Tuyết V với giá 2,3 tỷ đồng để lấy tiền trả nợ cho ngân hàng, nhưng sau khi ký hợp đồng xong thì bị Tòa án ra quyết định ngăn chặn nên bà V chưa làm thủ tục sang tên thửa số 04 được, đối với thửa 415 có căn nhà gắn liền trên đất không bị ngăn chặn thì đã sang tên bà V xong.

Do đó, vợ chồng ông T yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (tờ giấy tay lập ngày 22/10/2018) với bà H, yêu cầu bà H trả lại đất, vợ chồng ông T trả lại cho bà H 350.000.000 đồng và chịu tiền lãi 0,75%/tháng tính từ ngày nhận tiền đến ngày xét xử sơ thẩm, vợ chồng ông T đồng ý trả giá trị cây trồng và sân xi măng cho bà H, đối với chuồng nuôi gà thì yêu cầu bà H tháo dỡ di dời. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 04 giữa vợ chồng ông với bà V thì vợ chồng ông tiếp tục thực hiện. Đồng ý để bà V chuyển trả số tiền 400.000.000 đồng còn lại qua cho bà H.

\* Tại các văn bản trình bày ý kiến của bà Đào Thị Tuyết V và ông Trần Ngọc Đ, cũng như trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của bà Vân và ông Đ trình bày: ngày 18/12/2018 bà Vân có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Thành 02 thửa đất gồm: thửa số 04 và 415 cùng căn nhà gắn liền trên thửa 415 với giá 2,3 tỷ đồng, lúc này quyền sử dụng đất vợ chồng ông Thành đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (gọi tắt BIDV) chi nhánh Vĩnh Long– Phòng giao dịch Song Phú để vay tiền, được sự đồng ý của ngân hàng bà V chuyển trả tiền vô tài khoản của ông T mở tại ngân hàng tổng cộng là 1,9 tỷ đồng để ông T trả nợ cho ngân hàng và ngân hàng giải chấp trả giấy chứng nhận lại cho bà V làm thủ tục sang tên, hiện bà V còn giữ lại 400.000.000 đồng chưa trả cho ông T. Tuy nhiên do có sự ngăn chặn của Tòa án đối với thửa số 04 nên bà V chỉ mới sang tên thửa 415, còn thửa số 04 chưa sang tên được. Do đó, bà V và ông Đ yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T với bà H, số tiền 400.000.000 đồng còn lại bà V sẽ trả cho vợ chồng ông T sau khi làm thủ tục sang tên xong. Bà V và ông Đ không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông T, trong trường hợp Tòa tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T với bà V thì bà V và ông Đ không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu cùng trong vụ án này, mà để các đương sự tự thương lượng với nhau khi nào không được sẽ khởi kiện một vụ án khác.

\* Tại các biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp

của Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam (Chi nhánh tỉnh Vĩnh Long) trình bày: Ngân hàng có thực hiện giao dịch với ông Hoàng Xuân T, do khoản vay của ông T quá hạn, không có khả năng trả nợ, ông T và bà V có đến thỏa thuận với Ngân hàng cho ông T chuyển nhượng thửa đất số 415 và số 04 cho bà V để lấy tiền trả nợ cho ngân hàng thì được phía ngân hàng đồng ý. Cùng thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng thì bà V chuyển 600.000.000 đồng tiền đặt cọc vào tài khoản của ông Thành tại ngân hàng để ông T trả nợ cho Ngân hàng (lúc này ngân hàng chỉ nhận 115.000.000 đồng). Ngày 13/3/2019 bà V thế chấp thửa 415 (phần đất đã mua của ông T có căn nhà) cho Ngân hàng vay 1,2 tỷ đồng, số tiền này bà V chuyển trả tiền mua đất cho ông T vào tài khoản của ông T để trả cho Ngân hàng, đồng thời bà V nộp thêm tiền mặt vào tài khoản cho ông T 100.000.000 đồng để ông T trả nợ cho Ngân hàng. Tính đến ngày 21/3/2019 ông T không còn nợ ngân hàng, giữa ông T và Ngân hàng đã tất toán hết các khoản nợ vay. Nay Ngân hàng không còn liên quan gì đến ông T nên xin vắng mặt các phiên hòa giải, công bố chứng cứ và phiên tòa xét xử.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho bà Đào Thị Tuyết V tại cấp sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị H về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với vợ chồng ông T.

Trong quá trình giải quyết vụ án bà H yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, Tòa án nhân dân huyện Long H ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 03/2018/QĐ-BPKCTT ngày 25/12/2018 cấm ông Hoàng Xuân T, bà Mai Thị Hồng L và bà Đào Thị Tuyết V thực hiện hành vi chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 04, tờ bản đồ 41, diện tích 395m<sup>2</sup> tại ấp Hưng Q, xã Thanh Đ, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2020/DS-ST ngày 01/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện Long H đã xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2018 giữa ông Hoàng Xuân T và bà Mai Thị Hồng L với bà Đoàn Thị H đối với thửa đất số 4, tờ bản đồ số 41, diện tích 395m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Hưng Q, xã Thanh Đ, huyện Long H, tỉnh Vĩnh Long. Buộc bà Đoàn Thị H ông Lê Văn Đ phải giao trả diện tích đất tranh chấp cho ông Hoàng Xuân T.

2. Buộc ông Hoàng Xuân T, bà Mai Thị Hồng L phải có nghĩa vụ trả cho bà Đoàn Thị H số tiền 350.000.000 đồng tiền đã nhận đặt cọc của bà Đoàn Thị H.

3. Buộc ông Hoàng Xuân T bà Mai Thị Hồng L phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Đoàn Thị H số tiền tương đương với số tiền cọc là 350.000.000 đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Đoàn Thị H đòi ông Hoàng Xuân T, bà Mai Thị Hồng L hoàn trả số tiền 300.000.000 đồng và số tiền đòi bồi thường giá trị đặt cọc là 300.000.000 đồng.

5. Không chấp nhận yêu cầu của bà Đoàn Thị H đòi ông Hoàng Xuân T và bà Mai Thị Hồng L bồi thường giá trị chuồng gà là 13.801.746 đồng. Buộc bà Đoàn Thị H tháo dỡ và di dời chuồng gà có diện tích 30,16m<sup>2</sup> và 15 cây mai vàng ra khỏi đất tranh chấp.

6. Công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn như sau:

Bị đơn được sở hữu số cây trồng do nguyên đơn đã trồng trên đất gồm:

+Mận (1-3 năm tuổi) 01 cây; Mận (3-10 năm tuổi) 02 cây; Xoài (1-5 năm tuổi) 04 cây; Mít (1-3 năm tuổi) 02 cây; Ổi (1-3 năm tuổi) 01 cây; Bưởi (1-5 năm) 02 cây; Chuối (cao trên 01 mét) 18 cây; Dừa (1-5 năm tuổi) 01 cây; Vú sữa (1-5 năm tuổi) 01 cây; Khế (1-5 năm tuổi) 01 cây; Mãng cầu (1-3 năm tuổi) 02 cây

+ Sân lát xi măng: diện tích  $3,7m^2 \times 2,6m^2 = 9,62m^2$

Bị đơn Hoàng Xuân T và Mai Thị Hồng L phải hoàn trả giá trị cho nguyên đơn số cây trồng là 1.147.000 đồng, sân lát xi măng giá trị 1.268.000 đồng. Tổng cộng là 2.455.000 đồng.

7. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi bị đơn bồi thường giá trị cát san lấp mặt bằng.

8. Hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2018/QĐ-BPKCTT ngày 25/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện Long H

9. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Đào Thị Tuyết V ông Trần Ngọc Đ, ông Hoàng Xuân T, bà Mai Thị Hồng L. Bà V, ông Đ sẽ chuyển giao số tiền 400.000.000 đồng đang giữ của ông Hoàng Xuân T cho bà Đoàn Thị H, để thực hiện nghĩa vụ của ông T bà L đối với bà H.

10. Buộc bà Đoàn Thị H nộp 1.394.900 đồng tiền chi phí khảo sát, định giá, xem xét thẩm định và chi phí đo đạc bà H đã nộp xong.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thỏa thuận thi hành án theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm các đương sự kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Hồ kháng nghị như sau:

- Ngày 12 tháng 6 năm 2019, bà Đoàn Thị H và ông Lê Văn Đ nộp đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm: hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T với bà V, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T với bà H, buộc vợ chồng ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng, bà H trả thêm cho vợ chồng ông T 50.000.000 đồng. Trường hợp vợ chồng ông T không thực hiện hợp đồng thì phải trả lại cho bà H 650.000.000 đồng tiền cọc và bị phạt cọc số tiền bằng 650.000.000 đồng, tổng cộng là 1,3 tỷ đồng, đồng thời còn phải bồi thường cho bà H tiền giá trị cây trồng và vật kiến trúc trên đất.

- Ngày 12/6/2020 ông Hoàng Xuân T và bà Mai Thị Hồng L nộp đơn kháng cáo, chỉ đồng ý trả lại cho bà H số tiền đã nhận là 350.000.000 đồng và chịu phạt 50% của số tiền đặt cọc bằng 25.000.000 đồng, tổng cộng trả lại cho ông T 375.000.000 đồng.

- Ngày 15/6/2020 bà Đào Thị Tuyết V nộp đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với vợ chồng ông T, bà V không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Thành trong vụ án này, bà với vợ chồng ông T tự thương lượng giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nếu có, công nhận việc bà V đã trả cho vợ chồng ông T tiền chuyển

nhượng đất là 1.900.000.000 đồng, số tiền còn lại là 400.000.000 đồng bà V sẽ trả cho vợ chồng ông T khi bà được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không phải trả cho bà H.

- Ngày 15/6/2020 Viện kiểm sát nhân dân huyện Long H kháng nghị đề nghị sửa án sơ thẩm như sau:

1. Án sơ thẩm phạt cọc ông T và bà L số tiền 350.000.000 đồng là không đúng với quy định tại điểm d mục 1 phần I nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Trong trường hợp này cả hai bên đều có lỗi nên không phạt cọc.

2. Án sơ thẩm tuyên buộc ông T và bà L có nghĩa vụ trả cho bà H 350.000.000 đồng tiền đặt cọc và 350.000.000 đồng tiền phạt cọc đồng thời còn ghi nhận sự tự nguyện của bà V về việc chuyển giao số tiền 400.000.000 đồng còn giữ của ông Thành sang cho bà Hạnh, như vậy xác định nghĩa vụ của vợ chồng ông T đối với bà H bằng số tiền 1,1 tỷ đồng là không đúng. Lẽ ra cấp sơ thẩm phải căn trừ số tiền 400.000.000 đồng của bà V đang giữ vào số tiền 700.000.000 đồng rồi mới tuyên buộc vợ chồng ông T trả cho bà H số tiền còn lại là 300.000.000 đồng mới đúng.

3. Tính lại tiền án phí sơ thẩm.

\*Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Hạnh thay đổi một phần nội dung kháng cáo, cụ thể bà H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với vợ chồng ông T, bà sẽ trả tiếp cho vợ chồng ông T 50.000.000 đồng còn lại và vì giá đất theo thời điểm hiện nay đã định là 5.604.000 đồng/m<sup>2</sup> cao hơn giá tại thời điểm hai bên thỏa thuận chuyển nhượng nên bà H đồng ý trả thêm cho vợ chồng ông T tiền chênh lệch giá đất tính trên tỷ lệ % của số tiền 50.000.000 đồng còn lại. Trường hợp Tòa tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với vợ chồng ông T thì yêu cầu vợ chồng ông T trả lại cho bà H 650.000.000 đồng tiền chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại cho bà H tiền chênh lệch giá đất 5.604.000 đồng/m<sup>2</sup>.

\* Ông T, bà L, bà V vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Về việc giải quyết vụ án: Rút lại một phần kháng nghị về việc phạt cọc và việc buộc vợ chồng ông T trả cho bà H 300.000.000 đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà H, ông Đ, ông T, bà L, bà V, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Long H, sửa án sơ thẩm theo hướng: tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T với bà H, buộc bà

H trả đất lại cho vợ chồng ông T, vợ chồng ông T trả lại cho bà H 650.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất và bồi thường thiệt hại bằng số tiền 733.702.500 đồng; cây trồng và vật kiến trúc trên đất các bên thỏa thuận thống nhất theo án sơ thẩm nên công nhận; đối với kháng cáo của bà H yêu cầu tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là không cần thiết nên không chấp nhận; đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V với vợ chồng ông T, do ở cấp sơ thẩm bà V không có yêu cầu công nhận hợp đồng, bà H không yêu cầu vô hiệu hợp đồng, án sơ thẩm cũng không giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V với vợ chồng ông T nên cấp phúc thẩm không đặt ra giải quyết; đối với kháng cáo của bà V về việc không đồng ý trả số tiền 400.000.000 đồng cho bà H là có căn cứ chấp nhận; án phí sơ thẩm tính lại theo quy định pháp luật; các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:*

#### **[1] Về tố tụng:**

Ngày 01 tháng 6 năm 2020 Tòa án nhân dân huyện Long H tuyên án sơ thẩm đến ngày 12 tháng 6 năm 2020 bà Đoàn Thị H, ông Lê Văn Đ, ông Hoàng Xuân T, bà Mai Thị Hồng L kháng cáo, ngày 15/6/2020 bà Đào Thị Tuyết V kháng cáo là còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ngày 15/6/2020 Viện kiểm sát nhân dân huyện Long H kháng nghị là còn trong thời hạn kháng nghị theo quy định tại Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự nên vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

#### **[2] Về nội dung**

[2.1] Ngày 22/10/2018 giữa bà Đoàn Thị H với ông Hoàng Xuân T và bà Mai Thị Hồng L lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó ông T và bà L chuyển nhượng thửa đất số 04, tờ bản đồ 41, diện tích 395m<sup>2</sup> tọa lạc ấp Hưng Q, xã Thanh Đ, huyện Long H, tỉnh Vĩnh Long cho bà H với giá 700.000.000 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng hai bên phát sinh tranh chấp do không thống nhất với nhau về số tiền đã giao nhận nên ông T và bà L không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Tại thời điểm các bên giao dịch thì quyền sử dụng đất ông T đang thế chấp cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (gọi tắt BIDV) chi nhánh Vĩnh Long để vay tiền nhưng không thông báo cho BIDV biết. Việc ông T chuyển nhượng đất cho bà H không có sự đồng ý của BIDV là vi phạm khoản 8 Điều 320 Bộ luật Dân sự 2015, điều luật quy định: “nghĩa vụ của bên thế chấp là không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp”. Do đó, Cấp sơ thẩm xử tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà L với bà H là đúng quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự 2015.

Xét kháng cáo của bà H và ông Đ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2018 giữa bà H với ông T và bà L là không có căn cứ chấp

nhận. Đối với kháng cáo của bà V yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2018 giữa bà H với ông T và bà L có căn cứ chấp nhận.

#### [2.2] Lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu

Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án bà H đều thừa nhận tại thời điểm giao dịch chuyển nhượng đất bà biết ông T đang thế chấp thửa đất để vay tiền ngân hàng. Về phía ông T và bà L khi thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà H cũng không thông báo cho BIDV biết, không được sự đồng ý của BIDV. Trong trường hợp này hai bên đều có lỗi ngang nhau dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên mỗi bên phải chịu 50% thiệt hại.

#### [2.3] Xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu

Bà H cho rằng tính đến ngày 31/10/2018 bà đã giao cho ông T tổng cộng 650.000.000 đồng, trong đó vào sáng ngày 22/10/2018 giao 50.000.000 đồng tiền cọc chiều cùng ngày giao thêm 300.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất nên ông Thành có ghi “nhận tổng cộng trước sau 3.500.000 đồng”, đến ngày 31/10/2018 giao tiếp 300.000.000 đồng. Ông T thì cho rằng ông chỉ nhận từ bà Hạnh 02 lần tổng cộng bằng 350.000.000 đồng, trong đó nhận 50.000.000 đồng tiền cọc ngay ngày lập hợp đồng 22/10/2018, đến 31/10/2018 ngày lập phụ lục hợp đồng nhận thêm 300.000.000 đồng.

Qua xem xét tờ “Hợp đồng sang nhượng đất và đặt cọc” lập ngày 22/10/2018 giữa bà Hạnh với ông Thành và bà Ly thấy rằng, các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 700.000.000 đồng, đưa trước tiền cọc 50.000.000 đồng, đến ngày 31/10/2018 hai bên lập phụ lục thực hiện hợp đồng ghi ở mặt sau tờ hợp đồng như sau: ông Thành có nhận 300.000.000 đồng, tổng cộng trước sau 350.000.000 đồng, khi nào có sổ hồng thanh toán 350.000.000 đồng còn lại, thời gian đưa tiền trong vòng 07 ngày, thời gian giao sổ hồng không quá 06 tháng, cuối cùng ghi câu “tôi Hoàng Xuân Thành có nhận 300.000.000 đồng”.

Như vậy, tại trang đầu của tờ hợp đồng lập vào ngày 22/10/2018 chỉ thể hiện bà H đưa trước tiền cọc 50.000.000 đồng ngoài ra không đưa thêm khoản tiền nào khác. Tại phiên tòa phúc thẩm bà H cho rằng sau khi trả tiền cọc sáng ngày 22/10/2018 thì đến chiều ông T qua nhà bà năn nỉ đưa thêm tiền để ông mua thuốc (do ông T là bác sỹ), bà tin tưởng nên đưa thêm cho ông 300.000.000 đồng, vì vậy phần phụ lục ông T ghi “nhận tổng cộng trước sau 350.000.000 đồng”. Xét lời trình bày của bà H không phù hợp với tài liệu, chứng cứ vì phần phụ lục hợp đồng được lập ngày 31/10/2018 chứ không phải lập cùng ngày đặt cọc 22/10/2018, bà không xuất trình được chứng cứ gì khác để chứng minh phần phụ lục hợp đồng được lập vào cùng ngày đặt cọc 22/10/2018.

Mặt khác trong phần phụ lục hợp đồng lập ngày 31/10/2018 có ghi: khi nào có sổ hồng (tức giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo cách giải thích các đương sự) thì bà H có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại là 350.000.000 đồng. Như vậy, vào ngày 31/10/2018 là chưa có sổ hồng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn còn thế chấp tại ngân hàng thì không thể nào bà H thanh toán cho ông T tổng cộng 650.000.000 đồng tương đương 92,8% giá trị hợp đồng. Câu cuối cùng của phụ lục hợp đồng ghi “tôi tên Hoàng Xuân T có nhận 300.000.000 đồng” là chốt lại để khẳng định ngày 31/10/2018 ông T có nhận 300.000.000 đồng chứ không phải ngày này ông T nhận tiền 02 lần mỗi lần 300.000.000 đồng.

Điều đó cho thấy đến thời điểm 31/10/2018 bà H chỉ mới giao cho ông T tổng cộng 350.000.000 đồng, không phải 650.000.000 đồng như bà trình bày.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định tổng số tiền bà H giao cho ông T bằng 350.000.000 đồng là đúng. Tuy nhiên xác định đây toàn bộ là tiền đặt cọc và áp dụng Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015 buộc ông T và bà L trả lại cho bà H số tiền đặt cọc 350.000.000 đồng và trả thêm khoản tiền tương đương tiền đặt cọc là không chính xác, vì trong trường hợp này tiền đặt cọc chỉ có 50.000.000 đồng, 300.000.000 đồng còn lại là tiền chuyển nhượng được trả trong quá trình thực hiện hợp đồng. Mặt khác hợp đồng đặt cọc giữa bà H với ông T và bà L đã thực hiện xong vào ngày 22/10/2018, các đương sự không có tranh chấp về số tiền này. Đến giai đoạn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì các bên mới phát sinh tranh chấp do không thống nhất với nhau về số tiền chuyển nhượng đất mà bà Hạnh đã trả cho ông T. Do đó, trong trường hợp này chỉ xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu. Viện kiểm sát kháng nghị không phạt cọc mà xử lý hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu hợp là có căn cứ chấp nhận.

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015 giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. 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.

Trong trường hợp này, Lỗi dẫn đến vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do cả hai bên, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều có lỗi ngang nhau nên buộc bà H trả đất lại cho ông T và bà L, ông T và bà L trả lại cho bà H số tiền đã nhận là 350.000.000 đồng, thiệt hại xảy ra mỗi bên chịu 50%, trường hợp này sẽ tính tiền chênh lệch giá đất tại thời điểm xét xử để xác định mức độ thiệt hại.

Về giá đất: các đương sự thống nhất yêu cầu Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thuộc sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long định giá đất theo thị trường, kết quả định giá thửa đất số 04 thời điểm hiện này là 2.213.580.000 đồng (5.604.000 đồng/m<sup>2</sup>). Bà H thực hiện được 50% hợp đồng tương ứng tiền chênh lệch giá đất là 756.790.000 đồng [(2.213.580.000 đồng – 700.000.000 đồng = 1.513.580.000 đồng) x 50% = 756.790.000 đồng]. Hai bên có lỗi ngang nhau nên mỗi bên chịu ½ thiệt hại, nghĩa là vợ chồng ông T phải bồi thường thiệt hại cho vợ chồng bà H ½ tiền chênh lệch giá đất là 378.395.000 đồng (756.790.000 đồng : 2 = 378.395.000 đồng).

Như vậy, tổng số tiền mà vợ chồng ông T phải trả cho vợ chồng bà H là 728.395.000 đồng (trong đó tiền chuyển nhượng đất là 350.000.000 đồng, tiền bồi thường thiệt hại là 378.395.000 đồng).

Xét kháng cáo của bà H đòi vợ chồng ông T trả lại tiền chuyển nhượng đất bằng 650.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận một phần bằng 350.000.000 đồng, phần 300.000.000 đồng còn lại không có căn cứ chấp nhận, đối với việc bà H yêu cầu vợ chồng ông T bồi thường tiền chênh lệch giá đất theo giá thị trường 5.604.000 đồng/m<sup>2</sup> là có căn cứ chấp nhận.

Xét kháng cáo của vợ chồng ông T, bà L chỉ đồng ý trả lại tiền chuyển nhượng đất cho bà H bằng 350.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận, đối với việc chỉ đồng ý bồi thường thiệt hại cho bà H bằng 25.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận.

Cây trồng và vật kiến trúc trên đất các bên thống nhất như án sơ thẩm đã tuyên, xét sự thỏa thuận của đương sự phù hợp pháp luật nên được công nhận.

[2.4] Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V với vợ chồng ông T, bà L. Do tại cấp sơ thẩm bà V trình bày, bà không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông T và cũng không có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu cùng trong vụ án này, bà H cũng không có yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V với vợ chồng ông T. Do đó, cấp phúc thẩm cũng không xem xét giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V với vợ chồng ông T.

Từ đó, xét kháng cáo của bà V, không đồng ý giao 400.000.000 đồng cho bà H là có căn cứ chấp nhận.

[2.5] Về biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Bản án sơ thẩm tuyên hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2018/QĐ-BPKCTT ngày 25/12/2018 về việc “buộc ông Hoàng Xuân T, bà Mai Thị Hồng L và bà Đào Thị Tuyết V không được thực hiện hành vi chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 04, tờ bản đồ 41, diện tích 395m<sup>2</sup> tại ấp Hưng Q, xã Thanh Đ, huyện Long H, tỉnh Vĩnh Long”. Quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời có hiệu lực thi hành ngay theo quy định tại Điều 139 Bộ luật Tố tụng dân sự và không thuộc đối tượng kháng cáo trong vụ án nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra giải quyết.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp Phúc thẩm, bà H có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “cấm vợ chồng ông T, bà L chuyển nhượng thửa đất số 04 nêu trên cho bất cứ cá nhân, tổ chức nào khác khi vụ án chưa được xét xử phúc thẩm nhằm mục đích thi hành án cho bà H”. Tòa án xét thấy không cần thiết áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời này nên ra thông báo không áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Bà H đồng ý nên không khiếu nại.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông T cam kết sau khi ông thanh toán tiền cho bà H xong thì ông mới có quyền chuyển dịch quyền sử dụng thửa đất 04 cho người khác.

[2.6] Chi phí tố tụng.

Chi phí do đặc, định giá tại cấp sơ thẩm 1.394.900 đồng, cấp phúc thẩm 21.000.000 đồng, tổng cộng là 22.394.000 đồng. Buộc bà H và ông Đ chịu 50%, ông T và bà L chịu 50%. Số tiền này được trừ vào tiền tạm ứng bà H đã nộp, nên ông T và bà L phải hoàn lại cho bà H 11.197.000 đồng.

[2.7] Về án phí sơ thẩm, phúc thẩm:

Bà H và ông Đ phải chịu án phí sơ thẩm không giá ngạch và án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận tính ra bằng 15.300.000 đồng. Ông T và bà L chịu án phí sơ thẩm có ngạch trên số tiền phải trả cho bà H và ông Đ tính ra bằng 36.419.000 đồng. Bà V và ông Đ không phải chịu tiền án phí sơ thẩm.

Do sửa án nên các đương sự không phải chịu tiền án phí phúc thẩm.

Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Long H và Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tại phiên tòa có căn cứ chấp nhận một phần.

*Vì các lẽ trên,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Đoàn Thị H, ông Lê Văn Đ, ông Hoàng Xuân T, bà Mai Thị Hồng L, bà Đào Thị Tuyết V, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Long H và chấp nhận một phần quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, Sửa Bản án sơ thẩm số: 31/2020/DS-ST ngày 01 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Long H, tỉnh Vĩnh Long.

Áp dụng: các điều 117, 123, 131, 320, 468, 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 26, 27, 29 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, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2018 giữa ông Hoàng Xuân T, bà Mai Thị Hồng L với bà Đoàn Thị H đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ 41, diện tích 395m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Hưng Q, xã Thanh Đ, huyện Long H, tỉnh Vĩnh Long.

Buộc bà Đoàn Thị H và ông Lê Văn Đ tháo dỡ, di dời chuồng gà có diện tích 30,16m<sup>2</sup> và 15 cây Mai vàng ra khỏi thửa đất số 04, tờ bản đồ 41, diện tích 395m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Hưng Q, xã Thanh Đ, huyện Long H, tỉnh Vĩnh Long để trả đất lại cho ông T và bà L.

Buộc ông T và bà L trả lại cho bà H và ông Đ 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng) tiền chuyển nhượng đất và bồi thường thiệt hại bằng số tiền 378.395.000 đồng (ba trăm bảy mươi tám triệu ba trăm chín mươi lăm ngàn).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông T về việc sau khi thanh toán tiền cho bà H và ông Đ xong thì ông T mới được quyền chuyển dịch quyền sử dụng thửa đất số 04, tờ bản đồ 41, diện tích 395m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Hưng Q, xã Thanh Đ, huyện Long H, tỉnh Vĩnh Long cho người khác.

2. Công nhận sự thỏa thuận của đương sự về việc ông T và bà L được sở hữu các cây trồng trên đất gồm: Mận (1-3 năm tuổi) 01 cây; Mận (3-10 năm tuổi) 02 cây; Xoài (1-5 năm tuổi) 04 cây; Mít (1-3 năm tuổi) 02 cây; Ổi (1-3 năm tuổi) 01 cây; Bưởi (1-5 năm) 02 cây; Chuối (cao trên 01 mét) 18 cây; Dừa (1-5 năm tuổi) 01 cây; Vú sữa (1-5 năm tuổi) 01 cây; Khế (1-5 năm tuổi) 01 cây; Mãng cầu (1-3 năm tuổi) 02 cây và Sân lát xi măng: diện tích 3,7m<sup>2</sup> x 2,6m<sup>2</sup> = 9,62m<sup>2</sup>. Ông T và bà Ly có nghĩa vụ hoàn trả tiền giá trị cây trồng và sân lát xi măng cho bà H và ông Đ tổng cộng là 2.455.000 đồng.

3. Đình chỉ xét xử một phần phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Long H về việc phạt cọc và việc buộc ông T và bà L trả cho bà H 300.000.000 đồng.

4. Về chi phí tố tụng.

Buộc bà H và ông Đ chịu 11.197.000 đồng (mười một triệu một trăm chín mươi bảy ngàn đồng). Bà H và ông Đ đã nộp đủ.

Buộc ông T và bà L hoàn trả cho bà Hạnh 11.197.000 đồng (mười một triệu một trăm chín mươi bảy ngàn đồng).

5. Án phí sơ thẩm

Buộc bà H và ông Đ chịu 15.300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp 300.000 đồng ngày 24/12/2018 theo biên lai thu số 0002016 và 2.500.000 đồng ngày 25/6/2015 biên lai thu số 0005014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long H. Bà H và ông Đ còn phải nộp thêm 12.500.000 đồng (mười hai triệu năm trăm ngàn).

Buộc ông T và bà L chịu 36.419.000 đồng (ba mươi sáu triệu bốn trăm mười chín ngàn).

#### 6. Án phí phúc thẩm.

Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Hoàn trả bà Đoàn Thị H 300.000 đồng (ba trăm ngàn) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nộp ngày 12/6/2020 theo biên lai thu số 0005855 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long H.

Hoàn trả ông Lê Văn Đ 300.000 đồng (ba trăm ngàn) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nộp ngày 12/6/2020 theo biên lai thu số 0005856 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long H.

Hoàn trả bà Mai Thị Hồng L 300.000 đồng (ba trăm ngàn) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nộp ngày 12/6/2020 theo biên lai thu số 0005858 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long H.

Hoàn trả ông Hoàng Xuân T 300.000 đồng (ba trăm ngàn) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nộp ngày 12/6/2020 theo biên lai thu số 0005857 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long H.

Hoàn trả bà Đào Thị Tuyết V 300.000 đồng (ba trăm ngàn) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nộp ngày 15/6/2020 theo biên lai thu số 0005862 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long H.

#### 7. Những phần khác của bản án sơ thẩm như:

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi bị đơn bồi thường giá trị cát san lấp mặt bằng. Không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Phản Hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2018/QBPKCTT ngày 25/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện Long H. Không thuộc đối tượng kháng cáo nên Hội đồng xét xử không giải quyết. Có hiệu lực kể từ ngày cấp sơ thẩm tuyên bố hủy bỏ quyết định (ngày 01/6/2020).

8. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, mà người phải thi hành án chưa thi hành án xong đối với số tiền gốc phải thi hành, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

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 và Điều 9 của 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.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

***Nơi nhận:***

- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- Tổ Nghiệp vụ TAND tỉnh VL;
- TAND huyện Long H;
- Chi cục THADS huyện Long H;
- Đường sự: Lưu hồ sơ vụ án.

**Nguyễn Thị Kim Chi**