

Bản án số: **358/2024/DS-PT**

Ngày: 04-7-2024

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*”.

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Ngô Tấn Lợi

*Các Thẩm phán:*

Ông Nguyễn Tấn Tăng

Ông Nguyễn Chí Dũng

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Vũ Đình Quang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:**  
Bà Võ Thị Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08/5/2024, ngày 05/6/2024 và ngày 04/7/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 162/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 02 năm 2024, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 227/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 261/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Nguyễn Văn S, sinh năm 1954 (có mặt);

Địa chỉ: Số A, Tổ E, Ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S:* Luật sư Hồ Thị Xuân H và Luật sư Võ Thị T (có mặt) là Luật sư của Văn phòng L, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ.

**2. Bị đơn:**

2.1. Nguyễn Thị Như N, sinh năm 1969 (có mặt);

2.2. Võ Trường G, sinh năm 1976 (vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

Hộ khẩu thường trú: Số B, đường Â, Phường C, Quận H, Thành phố Hồ

Chí Minh; Địa chỉ cư trú hiện nay: Số A, đường A, Phường C, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Như N và ông Võ Trường G:* Luật sư Trần Hữu Thế là thành viên Công ty L1, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt ngày ngày 08/5/2024, ngày 05/6/2024, vắng mặt ngày 04/7/2024).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Như N:* Luật sư Mai T1 là thành viên Công ty L2 và Cộng sự thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ (có mặt ngày 04/7/2024).

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

Trần Thị N1, sinh năm 1964 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

**4. Người kháng cáo:** Ông Nguyễn Văn S là nguyên đơn trong vụ án và bà Nguyễn Thị Như N, ông Võ Trường G là bị đơn trong vụ án.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- **Nguyên đơn ông Nguyễn Văn S trình bày:** Ngày 25/11/2020, ông S cùng bà Nguyễn Thị Như N đến Ủy ban nhân dân (UBND) xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng (QSD) đất diện tích 667m<sup>2</sup>, thuộc thửa 1397, tờ bản đồ số 1 (hệ thống bản đồ 299), đất tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Nguồn gốc phần đất do bà Nguyễn Thị Như N nhận tặng cho QSD đất từ hộ ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1936; Địa chỉ: xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh là cha của bà N. Ngày 15/7/2020 tại thành phố S, bà N có lập tờ thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất với ông S. Số tiền chuyển nhượng là 1.900.000.000 đồng. Ông S đã đặt cọc 400.000.000 đồng và ông S đã thanh toán đủ 1.500.000.000 đồng còn lại. Trong thỏa thuận có ghi rõ nội dung “Nếu bên nào vi phạm thỏa thuận mua bán thì phải bồi thường gấp 3 lần tiền cọc”. Trong khi đó, phía bà N không giao đất cho ông S đúng với thỏa thuận và cũng không thể làm thủ tục sang tên đất cho ông S. Đến ngày 14/8/2020, ông Tống Thanh T2 - Cán bộ địa chính và cán bộ Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C cùng tiến hành đo đạc để cấp giấy chuyển nhượng sang tên cho ông Nguyễn Văn S, nhưng không đo đạc được. Lý do: Đối chiếu sang hệ thống bản đồ lưới tọa độ hiện nay bị khoanh bao trên bản đồ, chưa xác định vị trí nên việc đăng ký chuyển nhượng bên bà N không chuyển nhượng giao đất, sang tên cho ông S được (Do vị trí thửa 1397, tờ bản đồ số 1 đã có ông Nguyễn Văn D và ông Ngô Quang T3 được cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 07/01/2020). Nên vị trí ông S nhận chuyển nhượng không đúng như các bên đã thỏa thuận là cặp Quốc lộ C.

Ông Nguyễn Văn S yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 25/11/2020 giữa ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị N1 với bà Nguyễn Thị Như N và ông Võ Trường G

đối với diện tích 667m<sup>2</sup>, thửa số 1397, tờ bản đồ số 1, loại đất cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- Buộc bà Nguyễn Thị Như N cùng chồng là ông Võ Trường G phải có trách nhiệm bồi thường gấp 3 lần tiền đặt cọc là 1.200.000.000 đồng và số tiền chuyển nhượng là 1.900.000.000 đồng, tổng cộng là 3.100.000.000 đồng (Ba tỷ một trăm triệu đồng) theo thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất mà bà N đã ký nhận ngày 15/7/2020 và bà N, ông G phải chịu trách nhiệm trả tiền lãi cho ông S đã đóng cho Ngân hàng kể từ ngày 15/7/2020 đến khi Tòa án xét xử bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm anh H1 đại diện cho nguyên đơn xin rút lại yêu cầu phạt cọc, yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 25/11/2020 giữa ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị N1 với bà Nguyễn Thị Như N và ông Võ Trường G đối với diện tích 667m<sup>2</sup>, thửa số 1397, tờ bản đồ số 1, loại đất cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp là vô hiệu. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc bị đơn trả lại 1.900.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu đối với số tiền 1.900.000.000 đồng tính từ ngày 03/8/2020 với lãi suất là 1,66%/tháng đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án.

Ông Nguyễn Văn S không yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét thẩm định và tiến hành định giá phần đất tranh chấp theo hợp đồng chuyển nhượng, vì hiện nay không xác định được đúng vị trí thửa đất tranh chấp. Hiện nay giấy chứng nhận QSD đất số AG-356745 do UBND huyện C cấp ngày 13/10/2006 cho bà Nguyễn Thị Như N do ông S đang giữ bản gốc, không cầm cố hay thế chấp cho cá nhân, tổ chức nào. Ông S tự nguyện trả lại cho bà N khi bà N và ông G thanh toán xong số tiền mà ông S yêu cầu.

- **Bị đơn bà Nguyễn Thị Như N trình bày:** Vào ngày 25/11/2020, bà N và chồng là ông Võ Trường G có ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại thửa 1397, tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp với ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị N1, theo hợp đồng giá chuyển nhượng thực tế là 1.000.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà N đã nhận đúng 1.000.000.000 đồng của ông S, nhưng sau đó thì bà N đưa lại cho ông S 100.000.000 đồng. Khi nhận 1.000.000.000 đồng thì bà N có ký biên bản giao nhận tiền với ông S theo giấy nhận tiền ngày 03/8/2020 và giấy nhận cọc ngày 31/5/2020 và ngày 03/7/2020. Đối với biên bản thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất ngày 15/7/2020, do ông S yêu cầu bà N ký giá chuyển nhượng là 1.900.000.000 đồng là để ông S đi vay tiền Ngân hàng, chứ thực tế giá chuyển nhượng chỉ có 1.000.000.000 đồng và bà N cũng ký biên nhận nhận tiền đúng 1.000.000.000 đồng.

Bà N2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S, vì sau khi bà N2 ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà N2 đã giao giấy chứng nhận QSD đất (bản gốc)

cho ông S giữ để đi làm thủ tục sang tên. Bà N2 yêu cầu ông S thực hiện tiếp hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết vì thửa đất chuyển nhượng hiện nay bà N2 vẫn đang đứng tên QSD đất, không cầm cố hay thế chấp cho ai hết. Bà N2 không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã ký kết với ông S, bà N1.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà N2 thống nhất yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 25/11/2020 giữa ông S, bà N1 với bà N2 và ông G đối với diện tích 667m<sup>2</sup>, thửa số 1397, tờ bản đồ số 1, loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp là vô hiệu. Bà N2 và ông G đồng ý trả lại cho ông Nguyễn Văn S số tiền nhận chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng, đồng ý bồi thường thiệt hại cho ông S đối với số tiền 570.000.000 đồng tính từ ngày 03/8/2020 với lãi suất là 1,66%/tháng đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án.

Bà N2 không yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét thẩm định và tiến hành định giá phần đất tranh chấp theo hợp đồng chuyển nhượng vì hiện nay thửa đất không xác định được vị trí và hiện trạng người khác đã sử dụng nên không giống như lúc chuyển nhượng cho ông S. Bà N2 yêu cầu ông S trả lại giấy chứng nhận QSD đất số AG-356745 do UBND huyện C cấp ngày 13/10/2006 cho bà N2 do hiện nay ông S đang giữ bản gốc.

**- Bị đơn ông Võ Trường G trình bày:** Ông G đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 25/11/2020 giữa ông S, bà N1 với bà N2 và ông G đối với diện tích 667m<sup>2</sup>, thửa số 1397, tờ bản đồ số 1, loại đất cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Ông G không đồng ý yêu cầu của ông S về việc bồi thường cọc 1.200.000.000 đồng, trả lại số tiền 1.900.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất Ngân hàng cho ông S.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N1 trình bày:** Bà N1 chỉ ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 25/11/2020 giữa ông S, bà N1 với bà N2 và ông G đối với diện tích 667m<sup>2</sup>, thửa số 1397, tờ bản đồ số 1, loại đất cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Bà N1 không giao dịch gì với vợ chồng bà N2 và ông G. Bà N1 không có yêu cầu hay ý kiến gì trong vụ án này, đồng ý với yêu cầu và ý kiến của ông S.

***Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 227/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh (viết tắt bản án sơ thẩm) đã xử:***

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S đối với số tiền cọc và phạt cọc là 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 25/11/2020 giữa ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị N1 với bà Nguyễn Thị Như N và ông Võ Trường G đối với diện tích 667m<sup>2</sup>, thửa số 1397, tờ bản đồ số 1, loại đất cây lâu năm, đất

tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp và thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất ngày 15/7/2020 là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị Như N và ông Võ Trường G phải liên đới trả lại cho ông Nguyễn Văn S số tiền là 1.628.586.000 đồng (Một tỷ sáu trăm hai mươi tám triệu năm trăm tám mươi sáu nghìn đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Ông Nguyễn Văn S đồng ý trả lại cho bà Nguyễn Thị Như N giấy chứng nhận QSD đất bản gốc số AG: 356745, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất: H00400 ngày 13/10/2006 do UBND huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị Như N (cập nhật thay đổi tại trang 4 giấy chứng nhận QSD đất) tại thửa số 1397 (loại đất trồng cây lâu năm), tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp khi bà N và ông G thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn S thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự sơ thẩm.
- Bà Nguyễn Thị Như N và ông Võ Trường G phải chịu 60.857.000 đồng (Sáu mươi triệu tám trăm năm mươi bảy nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm. Ngày 09/10/2023 nguyên đơn ông Nguyễn Văn S và bị đơn bà Nguyễn Thị Như N, ông Võ Trường G không thống nhất bản án sơ thẩm, nên đã kháng cáo:

- Ông Nguyễn Văn S kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông S, buộc bà Nguyễn Thị Như N, ông Võ Trường G liên đới trả lại cho ông S số tiền chuyển nhượng là 1.900.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi 1,66%/tháng của số tiền 1.900.000.000 đồng, kể từ ngày 03/8/2020 đến khi kết thúc vụ án.

- Bà Nguyễn Thị Như N và ông Võ Trường G yêu cầu xác định bị đơn không có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng QSD đất bị vô hiệu; Sửa bản án sơ thẩm với nội dung bác yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại của nguyên đơn vì bị đơn không có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu; Công nhận sự tự nguyện hỗ trợ của bị đơn cho nguyên đơn một phần số tiền lãi mà nguyên đơn đã đóng cho Ngân hàng S1 tại S, số tiền hỗ trợ là 100.000.000 đồng.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Luật sư Võ Thị T và Luật sư Hồ Thị Xuân H bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông S. Bởi các căn cứ như sau:

+ Giá trị QSD đất mà bị đơn bà Nguyễn Thị Như N chuyển nhượng cho ông S là 1.900.000.000 đồng được thể hiện theo văn bản Thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất ngày 15/7/2020 và bộ hồ sơ nộp vô Một cửa điều ghi giá chuyển nhượng là 1.900.000.000 đồng;

+ Theo văn bản ý kiến của bà N (theo Bút lục số 57) thì bà N trình bày không biết ông S yêu cầu bà N viết thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất 1.900.000.000 đồng là gì, trong khi bà N có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, nên trình bày của bà N là không có cơ sở.

+ Khi ông S vay tiền tại Ngân hàng S1 thì Ngân hàng đã chuyển 1.900.000.000 đồng vào tài khoản của bà N, ghi rõ là thanh toán tiền đất. Ông S thừa nhận có nhận lại 570.000.000 đồng vào ngày 03/8/2020, sau đó 03 ngày có nhận thêm 30.000.000 đồng, tổng cộng là 600.000.000 đồng, mặc dù ông S không làm biên nhận nhưng do đây là lời thừa nhận của ông S nên xem là chứng cứ không phải chứng minh. Như vậy, bà N nhận 900.000.000 đồng, trước đó bà N đã nhận theo 03 biên nhận là 1.000.0000.000 đồng là đã nhận đủ tiền bán đất là 1.900.000.000 đồng.

+ Bà Nguyệt không chứng minh được đã trả lại cho ông S 930.000.000 đồng tại Ngân hàng như trình bày của bà N.

+ Việc ông S chuyển tiền vào tài khoản của bà N (thanh toán cho người bán đất) cũng đã có Văn bản của Ngân hàng S1, theo Công văn số: 191 ngày 09/8/2023 của Ngân hàng S1 thể hiện thanh toán theo văn bản Thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất ngày 15/7/2020.

+ Về lỗi vi phạm hợp đồng: Ông S kháng cáo yêu cầu bồi thường thiệt hại theo mức lãi suất 1,66%/tháng đối với số tiền bà N đã nhận 1.900.000.000 đồng tính từ ngày 03/8/2020 đến ngày xét xử vụ án là phù hợp thỏa thuận các bên thể hiện trong Giấy nhận cọc ngày 31/5/2020, có ghi rõ trách nhiệm của bên bán (bà N) là “Nếu có ai tranh chấp sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật”. Ông S vừa phải trả lãi cho Ngân hàng, vừa phải trả lãi bên ngoài do đã giao tiền cho bà N nhưng không nhận được đất để sử dụng, đã gây thiệt hại lớn cho ông S, tại phiên tòa sơ thẩm bà N đã thống nhất bồi thường thiệt hại cho ông S theo mức lãi suất 1,66%/tháng nhưng chỉ đối với số tiền bà N đã nhận tại Ngân hàng là 570.000.000 đồng tính từ ngày 03/8/2020 đến ngày xét xử vụ án. Do bà N đã nhận 1.900.000.000 đồng nên việc ông S yêu cầu bà N và ông G liên đới bồi thường thiệt hại theo yêu cầu ông S như nêu trên là có căn cứ.

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn S trình bày: Thống nhất với trình bày và đề nghị của Luật sư T và Luật sư H bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông S như nêu trên. Ông S không bổ sung gì thêm.

- Luật sư Mai T1 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Như N trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà N, không chấp nhận kháng cáo của ông S. Bởi các căn cứ như sau:

+ Ông S trình bày đã thanh toán tiền mua đất 1.900.000.000 đồng cho bà N là không thống nhất, thể hiện theo Đơn khởi kiện ngày 05/9/2022, Đơn khởi kiện ngày 09/9/2022 và trình bày của ông S tại phiên tòa sơ thẩm. Trong khi theo Đơn tố giác tội phạm của ông S gửi Công an Q, Thành phố Hồ Chí Minh và gửi cho Viện kiểm sát huyện C thì ông S cho rằng số tiền chuyển nhượng đất cho bà N chỉ nhận là 1.000.000.000 đồng thể hiện theo 03 biên nhận. Cho thấy lời trình bày của ông S là bất nhất không có đủ căn cứ xác định số tiền đã giao bà N là 1.900.000.000 đồng, mà chỉ có căn cứ xác định bà N chỉ nhận của ông S 1.000.000.000 đồng.

+ Việc bà N ký vào văn bản Thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất ngày 15/7/2020 là nhằm mục đích bảo đảm thủ tục cho ông S vay tiền Ngân hàng 1.900.000.000 đồng, chứ không phải giá trị thực tế chuyển nhượng QSD đất giữa các bên, chỉ lập 01 bản duy nhất và để ông S nộp cho Ngân hàng. Việc bà N nhận tiền vay 1.500.000.000 đồng là nhận dùm cho ông S, sau đó chỉ nhận thực tế từ ông S 570.000.000 đồng cho đủ 1.000.000.000 đồng thể hiện theo văn bản thỏa thuận chuyển nhượng ngày 31/5/2020. Khi nhận số tiền 570.000.000 đồng tại Ngân hàng, do ông S đưa lại bà N sau khi bà N rút tiền mặt 1.500.000.000 đồng ra giao cho ông S thì bà N ghi biên nhận ngày 03/8/2020, trong đó có nội dung “*nhận hết số tiền còn lại*”. Khi bà N viết biên nhận 570.000.000 đồng ngày 03/8/2020 có ông Phùng Thanh T4 ký người làm chứng.

+ Ông S và bà N đã giao dịch giá trị mua bán đất với nhau là 1.000.000.000 đồng, đã nhận cọc 02 lần ngày 31/5/2020 và ngày 03/7/2020 số tiền là 430.000.000 đồng. Sau đó đến ngày 15/7/2020 hai bên thỏa thuận lại giá trị chuyển nhượng đất là 1.900.000.000 đồng (gần gấp đôi giá trị thỏa thuận trước đó) là điều hết sức vô lý, bởi nếu như bà N không tiếp tục chuyển nhượng đất thì bà N phải chịu phạt gấp 02 lần tiền cọc, nên không thể có sự thỏa thuận lại giá trị chuyển nhượng đất là 1.900.000.000 đồng, mà thực tế chỉ là sự hỗ trợ của bà N để cho ông S vay tiền Ngân hàng, nên việc ông S cho rằng bà N nhận 1.900.000.000 đồng là không phù hợp.

+ Về yêu cầu kháng cáo của bị đơn không đồng ý mức bồi thường thiệt hại là 1,66%/tháng theo bản án sơ thẩm là có căn cứ. Bởi vì tại phiên tòa sơ thẩm cũng như trong suốt quá trình giải quyết vụ án thì bị đơn hoàn toàn không có đồng ý mức bồi thường là 1,66%/tháng mà bản án sơ thẩm đã nêu, theo đó bị đơn chỉ

đồng ý mức bồi thường là 100.000.000 đồng như đơn kháng cáo đã ghi nhận. Các bên không có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 364 và Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, việc bà N không chuyển nhượng đất được cho ông S là do yếu tố khách quan là đất cấp trùng cho ông Ngô Quang T3, bà N đã cố gắng khắc phục nhằm chuyển nhượng đất cho ông S như ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất, ủy quyền cho ông S làm thủ tục chuyển quyền đất và ủy quyền đi giải quyết tranh chấp đất với ông T3, ngoài ra bà N cũng nhiều lần đưa tiền cho ông S như đưa 41.000.000 đồng (có Giấy cam kết ngày 17/01/2022 của ông S), đưa 100.000.000 đồng và trước đó đưa khoảng 200.000.000 đồng nhưng không làm biên nhận...

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Như N trình bày: Thống nhất với trình bày và đề nghị của Luật sư Mai T1 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N như nêu trên. Bà N2 trình bày bổ sung Giấy cam kết ngày 17/01/2022 thì xem như các bên đã thỏa thuận lại, xác định bên bán bà N2 không chịu trách nhiệm mà bên mua ông S tự lo mọi tranh chấp và khiếu nại nếu có. Các bên không có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu mà do lỗi của cơ quan Nhà nước trong việc cấp trùng giấy chứng nhận QSD đất. Nên yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Thủ tục kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S và bị đơn bà Nguyễn Thị Như N và ông Võ Trường G thực hiện đúng quy định và hợp lệ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm đã chấp hành và thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S và bị đơn bà Nguyễn Thị Như N và ông Võ Trường G; tuyên xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 227/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh (Kèm theo Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm số: 261/PB-VKS-DS ngày 04/7/2024).

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án. Việc

nguyên đơn ông Nguyễn Văn S nộp đơn kháng cáo ngày 09/10/2023 và bị đơn bà Nguyễn Thị Như N và ông Võ Trường G gửi đơn kháng cáo đề ngày 06/10/2023 qua đường bưu chính (không đóng dấu Bưu cục) đến Tòa án sơ thẩm nhận ngày 09/10/2023 là trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Võ Trường G vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt, bà Trần Thị N1 vắng mặt sau khi được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, Luật sư Trần Hữu T5 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Như N và ông Võ Trường G vắng mặt tại phiên tòa ngày 04/7/2024 nhưng bà N thống nhất chỉ yêu cầu Luật sư Mai T1 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N tại phiên tòa, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Ngày 31/5/2020, bà Nguyễn Thị Như N thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất diện tích 667m<sup>2</sup>, thuộc thửa 1397, tờ bản đồ số 1, loại đất cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp do bà Nguyễn Thị Như N đứng tên giấy chứng nhận QSD đất (ghi tại trang 4) được UBND huyện C cấp ngày 13/10/2006 (viết tắt là đất tranh chấp hay thửa 1397) cho ông Nguyễn Văn S. Bà N2 có ký Giấy nhận cọc số tiền 30.000.000 đồng với nội dung bà N2 đồng ý bán (chuyển nhượng) thửa đất số 1397 cho ông S với số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng). Đến ngày 03/7/2020, hai bên tiếp tục giao nhận số tiền cọc là 400.000.000 đồng. Sau đó, đến ngày 15/7/2020, hai bên lập văn bản Thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất xác định giá chuyển nhượng thực tế là 1.900.000.000 đồng. Ngày 25/11/2020, bà Nguyễn Thị Như N và ông Võ Trường G ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thửa 1397 với ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị N3 giá trong Hợp đồng ghi là 150.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng để có tiền trả cho bên chuyển nhượng đất, ông S đi vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần S2 Chi nhánh Đ1 – Phòng G1 (còn viết tắt là Ngân hàng S1 hay Ngân hàng) số tiền 1.500.000.000 đồng, mục đích vay tiền là thanh toán tiền mua đất (nhận chuyển nhượng đất) cho bà N. Ngày 03/8/2020 ông S làm ủy nhiệm chi cho bà N số tiền 1.500.000.000 đồng, nội dung thanh toán tiền theo thỏa thuận mua bán ký ngày 15/7/2020, sau khi vay được tiền từ Ngân hàng ông S tiếp tục thanh toán cho bà N số tiền 570.000.000 đồng, bà N có làm Giấy nhận tiền. Nguyên đơn ông Nguyễn Văn S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà N cùng chồng là ông Võ Trường G phải liên đới trả lại số tiền đã nhận chuyển nhượng đất là 1.900.000.000 đồng theo văn bản Thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất mà bà N đã ký nhận ngày 15/7/2020 và bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng đất tranh chấp vô hiệu đối với số tiền 1.900.000.000 đồng tính từ ngày 03/8/2020, với lãi suất là 1,66%/tháng đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án. Bị đơn bà N không thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của ông S mà cho rằng giá trị chuyển nhượng thực tế của thửa đất 1397 chỉ là 1.000.000.000 đồng, bà N đã nhận từ ông S 03 lần và có viết biên nhận như Giấy nhận cọc ngày 31/5/2020 là

30.000.000 đồng, ngày 03/7/2020 nhận thêm tiền cọc là 400.000.000 đồng và nhận tại Ngân hàng ngày 03/8/2020 là 570.000.000 đồng (rút 1.500.000.000 đồng đưa ông S và nhận 570.000.000 đồng còn lại của ông S), tổng cộng đã nhận 1.000.000.000 đồng, bà N đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng đất tranh chấp, tại phiên tòa sơ thẩm bà N đồng ý bồi thường thiệt hại cho ông S đối với số tiền 570.000.000 đồng, với lãi suất là 1,66%/tháng tính từ ngày 03/8/2020 đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án nhưng tại phiên tòa phúc thẩm bà N chỉ thống nhất hỗ trợ cho ông S số tiền 100.000.000 đồng. Điều này đã làm phát sinh tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa các đương sự.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 25/11/2020 vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu buộc bà Nguyễn Thị Như N và ông Võ Trường G phải liên đới trả lại cho ông Nguyễn Văn S số tiền chuyển nhượng đã nhận 1.000.000.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại cho ông S là tiền lãi của số tiền chuyển nhượng mà bà N đã nhận là 628.586.000 đồng, tổng cộng 1.628.586.000 đồng là có cơ sở. Bởi lẽ:

- Các đương sự đều thống nhất yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 25/11/2020 giữa ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị N1 với bà Nguyễn Thị Như N, ông Võ Trường G đối với diện tích 667m<sup>2</sup>, thửa số 1397, tờ bản đồ số 1, loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp là vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

- Ông S cho rằng đã đưa cho bà N đủ số tiền chuyển nhượng đất là 1.900.000.000 đồng nhưng ông không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh đã trả đủ cho bà N số tiền này. Trong quá trình tố tụng giải quyết vụ án lời khai của ông S là không thống nhất có nhiều mâu thuẫn như: Tại đơn khởi kiện ngày 05/9/2022, ông S trình bày số tiền ông đưa cho bà N 1.900.000.000 đồng, cụ thể là 30.000.000 đồng + 400.000.000 đồng + 570.000.000 đồng + 900.000.000 đồng, nhưng tại đơn khởi kiện ngày 09/9/2022 ông S trình bày số tiền ông đưa cho bà N 1.900.000.000 đồng, cụ thể là 30.000.000 đồng + 400.000.000 đồng + 1.500.000.000 đồng và bà N trả lại cho ông 30.000.000 đồng, còn tại phiên tòa sơ thẩm, ông S trình bày số tiền ông đưa cho bà N gồm tiền cọc là 400.000.000 đồng và 1.500.000.000 đồng từ tiền vay Ngân hàng, ngày 03/8/2020 ông không có giao cho bà N 570.000.000 đồng. Sau đó, ông S xác định lại việc giao tiền cho bà N theo 3 biên nhận giao nhận tiền tổng cộng là 1.000.000.000 đồng và giao tiếp 900.000.000 đồng là từ tiền vay Ngân hàng. Mặt khác, theo Phiếu chuyển số: 03/PC-ĐTTH ngày 04/01/2022 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Q, Thành phố Hồ Chí Minh do ông S cung cấp và Đơn tố giác ngày 15/12/2021 của ông S gửi Viện kiểm sát huyện Cao Lãnh tố giác bà N và ông G thì trong đơn thể hiện nội dung giá trị chuyển nhượng thực tế hai bên thỏa thuận là 1.000.000.000 đồng. Theo đơn tố giác ông S có trình bày nội dung đưa cọc là 430.000.000 đồng, ngày

03/8/2020 đưa cho bà N thêm số tiền là 570.000.000 đồng, tổng cộng là 1.000.000.000 đồng, hoàn toàn không có nội dung nào trình bày ngày 03/8/2020 đưa cho bà N 900.000.000 đồng từ tiền vay Ngân hàng như ông S đã trình bày ở trên và tại đơn khởi kiện.

- Theo Công văn số: 191/CV.SHB-ĐT ngày 09/8/2023 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S2 Chi nhánh Đ1 xác định, Ngân hàng cho ông S vay số tiền 1.500.000.000 đồng dựa trên thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất ngày 15/7/2020. Do khoản vay trên là mua đất nên Ngân hàng phải giải ngân trực tiếp vào tài khoản thụ hưởng cho bà N, nên bà N phải đến Ngân hàng nhận số tiền trên là phù hợp với lời trình bày của bà N vì ông S không thể nhận tiền vay. Việc ông S lập phiếu chuyển thanh toán tiền chuyển nhượng nhà đất là theo yêu cầu của Ngân hàng. Bà N2 thừa nhận tại Ngân hàng bà có mở tài khoản và tài khoản của bà có nhận 1.500.000.000 đồng, nhưng sau khi rút tiền ra thì bà N2 giao lại toàn bộ cho ông S, ông S đưa lại cho bà 570.000.000 đồng là bà N2 nhận đủ 1.000.000.000 đồng, nên bà N2 mới ghi nội dung “*nhận hết số tiền còn lại*”. Khi bà N2 viết biên nhận 570.000.000 đồng ngày 03/8/2020 có ông Phùng Thanh T4 ký người làm chứng, việc này cũng được ông Phùng Thanh T4 khẳng định và cung cấp Đơn tường trình và cam kết ngày 15/6/2024 cho Tòa án, ngoài ra bà N2 không có làm biên nhận nào của số tiền 900.000.000 đồng. Cho thấy, giá trị chuyển nhượng thực tế của hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 1397 là 1.000.000.000 đồng, số tiền này bà N2 thừa nhận đã nhận đủ theo các biên nhận ngày 31/5/2020, ngày 03/7/2020 và ngày 03/8/2020 chứ không phải 1.900.000.000 đồng như ông S trình bày.

Mặt khác, theo giấy nhận tiền ngày 03/7/2020 thể hiện nội dung bà N2 có nhận của ông S 400.000.000 đồng. Hẹn 01 tháng kể từ ngày 03/7/2020 đến ngày 03/8/2020 sẽ ra công chứng. Nếu bên mua không ra công chứng thì ông S sẽ mất cọc. Tuy nhiên, theo Thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất lập ngày 15/7/2020 giá đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng lại là 1.900.000.000 đồng, trong khi theo Giấy nhận cọc ngày 31/5/2020 cũng chỉ thể hiện giá đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng lại là 1.000.000.000 đồng. Thời hạn mà các bên thỏa thuận đến Văn phòng công chứng ký kết hợp đồng là đến ngày 03/8/2020, nên không thể ngày 15/7/2020 bên nhận chuyển nhượng (ông S) lại đồng ý thỏa thuận lại chấp nhận giá chuyển nhượng đất tăng lên là 1.900.000.000 đồng (tăng gần gấp đôi) được, trong khi thời hạn vi phạm phạt cọc ông S chưa vi phạm (hạn cuối đến ngày 03/8/2020). Cho thấy việc thỏa thuận chuyển nhượng đất tranh chấp chỉ giới hạn với số tiền 1.000.000.000 đồng, việc các bên ký văn bản Thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất lập ngày 15/7/2020 nêu giá đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng lại là 1.900.000.000 đồng chỉ nhằm tạo điều kiện cho ông S lập thủ tục vay Ngân hàng, nên trình bày của bà N2 về việc để tạo điều kiện cho ông S vay tiền, nên mới ký văn bản Thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất lập ngày 15/7/2020 là có cơ sở.

- Về trách nhiệm bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 1397 vô hiệu. Xét việc chuyển nhượng QSD đất không thực hiện được là do đất có tranh chấp với ông Ngô Quang T3, do thửa đất đã có người khác quản lý, sử dụng và ông S cũng không sử dụng đất được, nên đây là lỗi của bà N2 không đảm bảo được điều kiện khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng, trong Giấy nhận cọc ngày 31/5/2020 bà N2 xác định nếu có ai tranh chấp sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật. Khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, do ông S chưa được nhận đất nên không có nghĩa vụ giao đất cho bà N2, còn bà N2 đã nhận của ông S số tiền 1.000.000.000 đồng nên có nghĩa vụ trả lại cho ông S số tiền này. Giữa ông S và bà N2 thống nhất xác định thiệt hại là tiền lãi phát sinh theo lãi suất Ngân hàng là 1,66%/tháng tính từ ngày 03/8/2020 đến ngày Tòa án giải quyết xong vụ án (thể hiện trong Biên bản phiên tòa ngày 13/7/2023, ngày 06/9/2023, ngày 29/9/2023 cũng như Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa sơ thẩm ngày 29/9/2023). Bà N2 tự nguyện trả số tiền lãi cho ông S của số tiền 570.000.000 đồng bà đã nhận từ số tiền vay Ngân hàng, tuy nhiên trình bày này của bà N2 là không có cơ sở, vì bà N2 đã nhận của ông S là 1.000.000.000 đồng nên phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông S trên số tiền 1.000.000.000 đồng tính từ 03/8/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm 29/9/2023 được xác định là 37 tháng 26 ngày, lãi suất 1.66%/tháng với số tiền là 628.586.000 đồng là có căn cứ. Bà N2 thừa nhận số tiền nhận chuyển nhượng của ông S là để vợ chồng bà mua nhà để ở, bà N2, ông G cùng ký tên Hợp đồng chuyển nhượng, nên Tòa án sơ thẩm buộc ông G có trách nhiệm liên đới cùng bà N2 để trả tiền trên cho ông S là phù hợp.

Đối với yêu cầu phạt cọc do nguyên đơn ông Nguyễn Văn S xin rút lại yêu cầu phạt cọc với số tiền là 1.200.000.000 đồng. Đây là sự tự nguyện của ông S phù hợp với quy định pháp luật nên Tòa án sơ thẩm đình chỉ yêu cầu này của ông S là có căn cứ.

Đối với số tiền 41.000.000 đồng theo Giấy cam kết ngày 17/01/2022 do bà N2 cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm. Xét thấy, do các đương sự không có yêu cầu giải quyết trong vụ án này, nên không đặt ra giải quyết.

[4] Tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Văn S và bị đơn bà Nguyễn Thị Như N và ông Võ Trường G vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Hội đồng xét xử xét thấy, trình bày của ông S và trình bày của bà N, ông G là không có đủ căn cứ, đồng thời nguyên đơn ông S và bị đơn bà N, ông G cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có cơ sở như đã phân tích trên, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Từ cơ sở trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S và bị đơn bà Nguyễn Thị Như N và ông Võ Trường G, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Đối với đề nghị của Luật sư H và Luật sư T bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S và đề nghị Luật sư Mai T1 bảo vệ quyền

và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Như N tại phiên tòa hôm nay như nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy là không có đủ cơ sở, nên không được chấp nhận.

[7] Đối với quan điểm và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa hôm nay như nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy là có cơ sở và phù hợp pháp luật, nên được chấp nhận.

[8] Về án phí: Do kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S và bị đơn bà Nguyễn Thị Như N và ông Võ Trường G không được chấp nhận, nên các đương sự phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, đối với ông S do thuộc diện người cao tuổi và có đơn xin miễn tạm ứng án phí và án phí, nên được xét miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 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

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S;
2. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Như N và ông Võ Trường G;
3. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 227/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh.
4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Như N và ông Võ Trường G phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000đ (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004561 và số 0004562 cùng ngày 11/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Bà N2 và ông G được hoàn trả lại số tiền chênh lệch là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

- Ông Nguyễn Văn S được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự 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:***

- VKSND Tỉnh;
- Phòng GD-KT TAND Tỉnh;
- TAND huyện Cao Lãnh;
- Chi cục THADS huyện Cao Lãnh;
- Đường sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Quang).

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

*(Đã ký tên và đóng dấu)*

**Ngô Tấn Lợi**