

Bản án số: 24/2024/DS-PT

Ngày 04/5/2024

“*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản*”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Trung Thực.

Các Thẩm phán: Ông Trương Quang Tú.

Bà Vũ Thị Nga.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bá Thuận - Thư ký viên chính, Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Anh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02 tháng 02, ngày 24 tháng 4 và ngày 04 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 58/2023/TLPT-DS, ngày 02 tháng 11 năm 2023 về việc “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tiên Lữ, tỉnh Hưng Yên bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 63/2023/QĐXXPT-DS ngày 30 tháng 11 năm 2023, quyết định hoãn phiên tòa số: 123/2023/QĐ-PT ngày 18 tháng 12 năm 2023, quyết định hoãn phiên tòa số: 01/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:**

1. Ông An Xuân T, sinh năm 1971;

2. Bà Vũ Thị H, sinh năm 1971;

Đều địa chỉ: Đ thôn T, xã T, huyện T, tỉnh Hưng Yên.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà H: Ông Nguyễn Khắc A, sinh năm 1977. Địa chỉ: Thôn A, xã L, thành phố H, tỉnh Hưng Yên.

*** Bị đơn:**

1. Ông Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1965; (đã chết).

2. Bà Trần Thị N, sinh năm 1966;

Đều địa chỉ: Đ thôn T, xã T, huyện T, tỉnh Hưng Yên.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1, bà N: Ông Trần Quang H1, sinh năm: 1955. Địa chỉ: Số nhà A đường B, phường Q, thành phố H, tỉnh Hưng Yên.

* Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Ngọc T1 (do ông T1 đã chết):

- Bà Trần Thị N, sinh năm 1966;

- Anh Nguyễn Anh T2, sinh năm 1987; anh Nguyễn Anh T3, sinh năm 1994; chị Nguyễn Thị Hoài T4, sinh năm 1985.

Đều địa chỉ: Đ thôn T, xã T, huyện T, tỉnh Hưng Yên.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị H2, sinh năm 1971;

2. Ông Nguyễn Ngọc P, sinh năm 1965;

Đều địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện T, tỉnh Hưng Yên.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H2: Ông Nguyễn Ngọc P.

3. Anh Nguyễn Anh T2, sinh năm 1987; chị Bùi Thị L, sinh năm 1991; chị Nguyễn Thị Hoài T4, sinh năm 1985.

Đều địa chỉ: Đ thôn T, xã T, huyện T, tỉnh Hưng Yên.

* Người làm chứng:

1. Ông Trần Văn T5, sinh năm 1956;

2. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1982;

* Người kháng cáo: Ông An Xuân T, bà Vũ Thị H; bà Trần Thị N.

(Có mặt ông T, bà H, ông Khắc A1, bà N, ông H1, anh T2, anh T3, bà H2, ông T5, bà L1;
Vắng mặt những người còn lại)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các văn bản khác trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông An Xuân T, bà Vũ Thị H trình bày:

Vợ chồng ông bà và vợ chồng ông T1, bà N là người cùng thôn. Ông T1, bà N làm đại lý bán thức ăn gia súc, vợ chồng ông bà chăn nuôi lợn nên là khách hàng mua cám của vợ chồng ông T1. Thời điểm đó gia đình ông bà vừa nuôi lợn nái, vừa nuôi lợn thịt, trung bình số lượng lợn nuôi trong chuồng khoảng 100 con các loại. Do vậy số lượng cám vợ chồng ông bà mua của vợ chồng ông T1, bà N rất nhiều. Ngoài ra ông bà không có quan hệ nào khác với gia đình ông T1. Năm 2017 ông T1, bà N hỏi vay ông bà số tiền 310.000.000 đồng để đáo hạn ngân hàng, vợ chồng ông T1 hứa đáo hạn ngân hàng xong sẽ trả ngay cho vợ chồng ông bà. Do vợ chồng ông T1 có đại lý bán thức ăn gia súc nên ông bà tin tưởng đã đồng ý giúp vợ chồng ông T1. Thời điểm này ông bà mới bán một lứa lợn, toàn bộ số tiền trong nhà chỉ được khoảng 1/2 số tiền vợ chồng ông T1 cần vay. Vợ chồng ông bà có nói không đủ số tiền mà vợ chồng ông T1 cần, số tiền còn lại ông bà sẽ vay hộ, vợ chồng ông T1 nhất trí. Vợ chồng ông bà đã vay mượn anh chị em ruột

bà H để cho đủ số tiền 310.000.000 đồng. Khi gom đủ tiền vợ chồng ông bà gọi vợ chồng ông T1, bà N đến nhà ông bà lấy tiền. Cả ông T1 và bà N lên nhà ông bà nhận tiền. Khi nhận tiền bà N có viết giấy biên nhận vay tiền cho vợ chồng ông bà, cả ông T1 và bà N đều ký vào giấy biên nhận vay tiền. Vì vợ chồng ông T1 nói vay để đáo nợ ngân hàng, vợ chồng ông bà nghĩ đáo hạn ngân hàng chỉ mất ít ngày và mang tính chất giúp đỡ nhau nên vợ chồng ông bà cho vay không yêu cầu phải trả lãi.

Sau khi cho vay được ít ngày nhưng không thấy vợ chồng ông T1 trả tiền. Ông bà có đến đòi tiền thì vợ chồng ông T1 nói bị nợ xấu nên ngân hàng không cho vợ chồng ông T1 vay lại nữa và đã mất hết rồi nên đề nghị để vợ chồng ông T1 đi đòi nợ tiền cám về trả dần cho ông bà. Khi đó đang có dịch lợn chết nhiều, người chăn nuôi bị thua lỗ nên ông bà không đồng ý. Vợ chồng ông T1 chuyển sang phương án khác là dẫn ông bà đến những nhà nợ tiền mua cám của vợ chồng ông T1 để chuyển nợ sang cho ông bà nhưng ông bà cũng không nhất trí. Do đòi nhiều lần nhưng vợ chồng ông T1 không trả được khoản tiền nào nên vợ chồng ông T1 đã bàn: Vợ chồng ông T1 chuyển nhượng cho ông bà một phần diện tích thửa đất ở trước cửa nhà vợ chồng ông T1 đang ở. Do vợ chồng ông T1 từ khi vay không trả được một đồng nào nên ông bà phải đồng ý lấy đất. Diện tích đất vợ chồng ông T1 thống nhất chuyển nhượng cho ông bà là 117m². Khi chuyển nhượng vợ chồng ông T1 có nói cho ông bà biết là Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) đó vợ chồng ông T1 đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng P1 - Chi nhánh huyện T, phòng G và hẹn khi vợ chồng ông T1 trả nợ ngân hàng rút GCNQSDĐ về sẽ giao cho ông bà để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông bà nghĩ thời hạn ngân hàng cho vay chỉ 12 tháng nên ông bà nhất trí.

Diện tích đất vợ chồng ông T1 chuyển nhượng cho ông bà có chiều rộng là 4,5m giáp đường bê tông, chiều dài 26m, cạnh phía tây giáp hộ liền kề ông N1 và bà L1, cạnh phía nam giáp hộ nhà bà H3, phía đông giáp đất còn lại của vợ chồng ông T1. Bà N trực tiếp viết giấy chuyển nhượng đất. Khi viết giấy có vợ chồng ông T1, vợ chồng con trai ông T1 là anh T2, chị L và con gái ông T1 là chị T4 cùng ký vào giấy chuyển nhượng. Khi ông bà đến nhà vợ chồng ông T1 để làm giấy chuyển nhượng đất thì có ông Trần Văn T5 là người cùng xóm nhà ông T1 và em gái ông T1 là Nguyễn Thị N2 đang ngồi chơi ở đó nên vợ chồng ông T1 nhờ ông T5 và bà N2 ký làm chứng trong giấy chuyển nhượng đất. Vợ chồng ông T1 còn sai con đi mời hai hộ giáp ranh sang ký vào giấy chuyển nhượng đất. Giấy chuyển nhượng đất được lập vào ngày 25/4/2017, do bà N viết và được lập duy nhất 01 bản giao cho vợ chồng ông bà giữ.

Khi hai bên làm giấy chuyển nhượng đất, các con ông T1 là người đo đất để ghi kích thước phần đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà vào giấy chuyển nhượng. Trên đất có 01 gian chuồng lợn và một hầm Bioga nhưng do đã cũ, không có giá trị sử dụng nên vợ chồng ông T1 không ghi tài sản trên đất trong giấy chuyển nhượng đất và

thống nhất với ông bà là vợ chồng ông T1 sẽ tháo dỡ chuồng lợn và hầm Bioga khi trả đất cho ông bà. Hai bên làm giấy chuyển nhượng đất xong thì vợ chồng ông bà trả lại vợ chồng ông T1, bà N giấy biên nhận vợ chồng ông T1 vay vợ chồng ông bà số tiền 310.000.000 đồng. Ông bà biết theo quy định của pháp luật, đất đang thế chấp tại ngân hàng để vay tiền thì không được chuyển nhượng. Do ông bà cho vợ chồng ông T1 vay tiền nhưng vợ chồng ông T1 không có tiền trả đã đề xuất trả đất cho vợ chồng ông bà nên ông bà nói đồng ý. Hai bên thống nhất khi vợ chồng ông T1 trả nợ ngân hàng rút GCNQSDĐ về sẽ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang tên nên ông bà không làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật mà chỉ lập giấy chuyển nhượng viết tay với nhau.

Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng đất được khoảng 2 hoặc 3 năm, ông bà có nhắc vợ chồng ông T1 xây ngăn chuồng lợn để trả đất. Vợ chồng ông T1 khát đợi vợ chồng con trai ông T1 ở nước ngoài về thì sẽ xây ngăn chuồng lợn, trả đất cho ông bà vì lúc đó vợ chồng ông T1 ốm không có người nên ông bà đồng ý.

Vợ chồng con trai ông T1 về nước khoảng năm 2022, được khoảng 01 năm sau thì ông bà mới sang giục vợ chồng ông T1 xây ngăn chuồng lợn để trả đất thì vợ chồng bà N nói không thể trả đất được vì GCNQSDĐ vợ chồng ông T1 đang thế chấp ngân hàng. Vợ chồng ông T1 lấy lý do hai bên thỏa thuận khi nào vợ chồng ông T1 lấy GCNQSDĐ về thì mới đưa cho vợ chồng ông bà để làm thủ tục sang tên. Tuy nhiên hợp đồng tín dụng vay tiền với ngân hàng chỉ có thời hạn 01 năm nhưng kể từ khi làm giấy chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà đến năm 2022 thì vợ chồng ông T1 đã nhiều lần phải đảo thế chấp nhưng vợ chồng ông T1 cố tình không trả nợ dứt điểm cho ngân hàng để đưa GCNQSDĐ cho ông bà làm thủ tục sang tên.

Vợ chồng ông bà chưa bao giờ làm nghề cho vay tiền mà chỉ làm chăn nuôi và thợ may. Việc vợ chồng ông T1 trình bày ông bà cho vay nặng lãi là không đúng. Ông bà đề nghị Tòa án yêu cầu vợ chồng ông T1, bà N phải xuất trình chứng cứ là giấy biên nhận vay tiền có ghi lãi suất phải trả. Giấy đó phải do ông bà viết hoặc nếu do vợ chồng ông T1 viết thì phải có chữ ký của ông bà. Ông bà cho vợ chồng ông T1 vay tiền vào năm 2017 chứ không phải là năm 2013 như vợ chồng ông T1 trình bày. Đối với giấy vay tiền ghi ngày 19/3/2013 và giấy ghi các ngày bà N trả lãi. Các giấy này đều do bà N tự viết, không có chữ ký của vợ chồng ông bà là không đúng sự thật nên ông bà đề nghị Tòa án bác bỏ các giấy này. Khi hai bên làm thủ tục chuyển nhượng đất, vợ chồng ông T1 và bà N không hề nói với ông bà là đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông P, bà H2. Nếu có nói thì vợ chồng ông bà không nhất trí lấy đất. Còn nếu thực tế vợ chồng ông T1, bà N đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông P, vợ chồng ông H4 mà lại còn chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông bà để trừ nợ thì vợ chồng ông T1 đã có hành vi lừa đảo để chiếm đoạt khoản

tiền 310.000.000đ đã vay. Ông bà đề nghị Tòa án làm rõ hành vi này và đề nghị yêu cầu cơ quan công an có thẩm quyền xử lý ông T1, bà N về hành vi lừa đảo.

Ông bà đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Trần Thị N phải trả cho ông bà diện tích đất đã chuyển nhượng theo giấy chuyển nhượng đất ngày 25/4/2017. Cụ thể là 117m² đất tại thửa số 157, tờ bản đồ số 11, địa chỉ thửa đất thuộc đội 2, thôn T, xã T, huyện T, tỉnh Hưng Yên. Do hai bên thống nhất vợ chồng ông T1 sẽ tháo dỡ chuồng lợn và hầm Bioga khi trả đất cho ông bà. Do vậy đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông T1 phải tháo dỡ chuồng lợn và hầm Bioga trả đất. Ông bà không có nghĩa vụ phải thanh toán giá trị chuồng lợn và hầm B cho vợ chồng ông T1.

Tại đơn đề ngày 24/8/2023, ông An Xuân T, bà Vũ Thị H đề nghị trong trường hợp Tòa án không công nhận giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2017 thì yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T1 và bà N phải trả số tiền 310.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 25/4/2017 âm lịch đến 09/7/2023, mỗi tháng lãi suất 1%. Tạm tính là 73 tháng x 1% x 310.000.000 đồng = 226.300.000 đồng. Tổng cộng số tiền phải trả cho gia đình ông T, bà H là 526.300.000 đồng đã bao gồm gốc và lãi.

Bị đơn ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Trần Thị N trình bày:

Khoảng trước năm 2010, vợ chồng ông bà mở đại lý cấp 2 bán cám gia súc, gia cầm, đến năm 2010 thì chuyển làm đại lý cấp 1. Trước khi làm đại lý bán cám gia súc, gia cầm thì vợ chồng ông bà chăn nuôi vịt. Do không có tiền chăn nuôi vịt nên ông bà đã thế chấp quyền sử dụng đất của vợ chồng tại thôn T, xã T, huyện T để vay tiền ngân hàng P1 chi nhánh xã T để vay tiền ngân hàng. Khi mở đại lý bán cám gia súc, gia cầm thì ông bà không chăn nuôi vịt nữa nhưng vẫn thế chấp quyền sử dụng đất vay tiền ngân hàng để làm vốn kinh doanh. Số tiền vay thay đổi theo thời gian, càng về sau thì số tiền vay càng tăng lên. Do khách mua cám chịu nhiều nên ông bà không có tiền mua cám về bán. Vì vậy, ông bà có vay của vợ chồng bà H, ông T ở cùng thôn T với số tiền là 310.000.000đ (Ba trăm mười triệu đồng) vào ngày 09/3/2013 âm lịch, lãi suất là 2000đ/1triệu đồng/1ngày. Bà N là người trực tiếp đến nhà bà H nhận tiền. Khi nhận tiền bà H đọc nội dung vay tiền cho bà N viết vào sổ của bà H. Giữa hai bên không thỏa thuận về thời hạn trả nợ gốc mà chỉ thỏa thuận khi nào có thì trả nợ gốc, hàng tháng trả lãi. Dù biết lãi cao nhưng không có vốn duy trì việc làm đại lý thức ăn gia súc, gia cầm và vay được tiền nhưng lại không phải thế chấp tài sản nên vợ chồng ông bà vẫn vay tiền vợ chồng bà H. Từ khi vay, hàng tháng vợ chồng ông bà vẫn trả tiền lãi đầy đủ cho vợ chồng bà H, mỗi tháng số tiền lãi vợ chồng ông bà phải trả là 18.600.000đ. Mỗi khi trả lãi, bà H đọc cho bà N ghi và ký vào sổ của bà H nội dung “ngày...N trả lãi hết tháng cho cô H 18.600.000đ”. Bà H không ghi, ký và đưa cho vợ chồng ông bà bất kỳ một giấy tờ gì về việc vợ chồng ông bà vay tiền và trả lãi cho vợ chồng bà H. Lần cuối cùng bà N trả tiền lãi cho vợ chồng bà H là ngày 09/3/2017 âm lịch tức là vợ chồng ông bà đã trả lãi cho vợ

chồng bà H từ khi vay đến ngày 09/3/2017. Cuối năm 2016, đầu năm 2017 do giá thịt lợn thấp, người chăn nuôi bị thua lỗ nên không trả nợ tiền mua cám cho vợ chồng ông bà. Thời điểm đó mẹ chồng bà N bị bệnh do tuổi già, ông T1 bị viêm não vi rút, viêm gan, viêm dạ dày cấp phải đi điều trị ở nhiều cơ sở y tế. Vì vậy ảnh hưởng rất nghiêm trọng đến kinh tế của vợ chồng ông bà nên không còn làm đại lý cám được nữa.

Do kinh tế khó khăn cần tiền để trả nợ, kinh doanh nên ông bà đã phải bán cho vợ chồng ông Đỗ Văn H5, bà Đào Thị H6 và vợ chồng ông Nguyễn Ngọc P, bà Lê Thị H2 đều là người cùng thôn T mỗi người một phần đất. Cụ thể:

- Ngày 15/6/2016, ông bà lập hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đỗ Văn H5, bà Đào Thị H6 diện tích đất có chiều rộng 7m, chiều dài 26m với giá 350.000.000đồng.

- Ngày 25/9/2016, ông bà lập hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc P, bà Lê Thị H2 diện tích đất có chiều rộng 11m, chiều dài 26m với giá 500.000.000đồng.

Khi lập hợp đồng, gia đình ông bà có mẹ chồng bà N là Vũ Thị T6 và vợ chồng con trai là Nguyễn Anh T2 và Bùi Thị L cùng ký vào phần bên chuyển nhượng, có vợ chồng ông Đỗ Văn H5, bà Đào Thị H6 và vợ chồng ông Nguyễn Ngọc P, bà Lê Thị H2 ký vào phần bên nhận chuyển nhượng. Ngoài ra còn có bà Trần Thị H7 và bà Đặng Thị T7 là người cùng thôn T với bà ký làm chứng. Khi chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Đỗ Văn H5, bà Đào Thị H6 và vợ chồng ông Nguyễn Ngọc P, bà Lê Thị H2, vợ chồng ông bà đều thông báo cho họ biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng ông bà đang thế chấp tại ngân hàng để vay tiền. Hai gia đình này đều thông cảm cho gia đình ông bà nên vẫn nhất trí mua, khi nào ông bà trả nợ ngân hàng xong lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về thì vợ chồng ông bà trả đất cho họ.

Ngày 09/3/2017 bà N trả lãi cho bà H. Sau đó ít ngày thì bà H cùng con trai liên tục đến nhà ông bà yêu cầu ông bà trả nợ gốc, vợ chồng ông bà có khát bà H chưa trả tiền nợ gốc và xin cho vợ chồng ông bà không phải trả lãi kể từ ngày 10/3/2017 nữa nhưng bà H không đồng ý. Mỗi lần đến đòi nợ, mẹ con bà H đều chửi bới, xúc phạm gia đình ông bà gây mất an ninh trật tự, thậm chí còn đe dọa sẽ đưa xã hội đen đến nhà ông bà lấy tiền. Vợ chồng ông bà có đề nghị trả nợ bằng chiếc xe ô tô gia đình ông bà vẫn sử dụng để chở cám cho khách hàng, trả máy phát điện, bàn ghế hoặc ruộng cấy nhưng bà H không đồng ý. Ngoài ra, ông bà còn đề nghị chuyển nợ của một số người nợ tiền cám của vợ chồng ông bà sang cho bà H. Bà H đã đi gặp những người này trao đổi về việc ông bà chuyển nợ cho bà H nhưng họ không đồng ý. Ông bà cũng gặp những người đó trao đổi nhưng họ vẫn không đồng ý. Sau đó bà H yêu cầu vợ chồng ông bà phải trả bằng đất, cụ thể trả phần đất có chiều rộng là 4,5m, chiều dài 26m. Ông bà có nói cho bà H biết đất vợ chồng ông bà đang thế chấp ngân hàng và bán cho người khác rồi thì vợ chồng bà H nói để đến khi nào vợ chồng ông bà lấy được bìa đỏ ra thì vợ chồng bà H mới lấy đất. Ông

bà không đồng ý thì bà H tiếp tục đến nhà chửi bới, đe dọa sẽ đưa xã hội đen đến và dọa sẽ đưa xe chuyên dụng đến phá bỏ chuồng lợn và hầm Bioga, bờ tường trên phần đất bà H nhận và yêu cầu ông bà trả đất. Lúc đó do nợ nhiều, hoàn cảnh khó khăn, mẹ chồng và chồng ốm nên ông bà buộc phải đồng ý theo yêu cầu của bà H. Ngày 25/4/2017 âm lịch, bà H và ông T đến nhà ông bà yêu cầu vợ chồng ông bà viết giấy chuyển nhượng đất, bà H đọc nội dung giấy chuyển nhượng đất cho bà N viết. Lúc đầu bà H đọc nội dung vợ chồng ông bà bán, chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà H thì bà N không đồng ý viết vì không có nội dung vợ chồng ông bà vay tiền chưa trả được nên vợ chồng bà H bắt nợ bằng đất. Vợ chồng bà H nói là đã để đến khi nào vợ chồng ông bà lấy được bìa đỏ ra thì vợ chồng bà H mới sử dụng đất tại sao vợ chồng ông bà không hợp tác. Do là con nợ nên bà N đành phải viết theo nội dung bà H đọc. Khi viết giấy chuyển nhượng, vợ chồng bà H yêu cầu vợ chồng ông bà, vợ chồng con trai bà là Nguyễn Tuấn A2 và Bùi Thị L và con gái là Nguyễn Thị Hoài T4 cùng ký vào giấy chuyển nhượng đất. Sau khi viết giấy xong bà H mời bà Nguyễn Thị L1 và bà Nguyễn Thị H8 là hai hộ giáp ranh với nhà ông bà sang ký làm chứng. Ngoài ra khi bà H đang đọc cho bà N viết gần xong giấy chuyển nhượng thì có ông Trần Văn T5 đến nhà ông bà để thanh toán tiền cám ông nợ chồng bà và tiền rượu vợ chồng ông bà nợ ông T5 thì bà H nhờ ông ký làm chứng. Ngày hôm đó có bà Nguyễn Thị N2 là em chồng bà N ở đó thì bà H cũng yêu cầu bà N2 ký làm chứng. Lúc đầu bà H nhờ mọi người còn ngần ngại không ký làm chứng nhưng bà N có nói thêm vào thì mọi người mới ký. Bà N có đọc lại nội dung giấy chuyển nhượng đất cho mọi người nghe xong mới ký làm chứng. Sau khi mọi người ký xong thì bà N đòi bà H giấy bà N vay tiền của bà H và trả lãi bà H hàng tháng trong vòng 4 năm, Bà H đã trả bà N giấy bà N vay tiền của bà H và trả lãi trước mặt mọi người đã ký trong giấy chuyển nhượng đất. Lúc đầu bà N vò giấy định xé đi, bà H bảo bà N giữ lại làm vật kỷ niệm nên bà N không xé nữa. Lúc đó bà N mới đưa giấy chuyển nhượng đất cho bà H, bà H cầm ra về. Khi bà H ra đến sân nhà bà N thì bà H8 cũng về để đi Hà Nội. Bà N đã vuốt phẳng tờ giấy vay nợ ra và có nhờ ông T5 đã nghe, nhìn thấy gì ngày hôm đó thì viết cho bà N vài chữ vào tờ giấy vay nợ và trả lại lãi mà bà H trả bà N để bà làm kỷ niệm. Ông T5 có viết vào khoảng trống lề giữa hai tờ giấy và phía cuối của một tờ giấy rời, khi viết ông T5 không hề đọc vì tờ giấy là giấy hai bên coi bỏ đi, ông T5 viết xong đã ký phía dưới phần ông T5 viết. Bà có nhờ bà L1 ký vào phần ông T5 đã viết, bà L1 cũng không đọc lại trước khi ký.

Do vợ chồng ông bà nợ tiền, vợ chồng bà H ép vợ chồng ông bà phải chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà H. Việc chuyển nhượng này là không tự nguyện thỏa thuận, không được UBND xã T hoặc phòng công chứng chứng thực, hơn nữa thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng đất thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông bà vẫn đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng P1 chi nhánh xã T. Vì vậy Hợp đồng chuyển

nhượng đất giữa vợ chồng ông bà và vợ chồng bà **Vũ Thị H**, ông **An Xuân T** ngày 25/4/2017 (âm lịch) là không hợp pháp. Ông bà đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng này là vô hiệu.

Việc vợ chồng ông bà nợ vợ chồng bà **H** số tiền 310.000.000 đồng là hoàn toàn chính xác, vợ chồng ông bà sẽ có trách nhiệm trả vợ chồng bà **H** số tiền nợ gốc này. Đối với tiền lãi, do lãi suất vợ chồng bà **H** tính quá cao nên ông bà đề nghị Tòa án tính lại lãi suất theo quy định của pháp luật. Ông bà đề nghị Tòa án đối trừ khoản tiền lãi vợ chồng ông bà đã trả cho vợ chồng bà **H** từ khi vay đến ngày 09/3/2017 với số tiền lãi vợ chồng ông bà phải trả theo quy định của pháp luật, nếu còn thiếu thì vợ chồng ông bà sẽ có trách nhiệm trả cho vợ chồng bà **H**.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Lê Thị H2 trình bày:**

Trước đây vợ chồng ông **T1**, bà **N** mở đại lý bán cám gia súc, gia cầm. Cuối năm 2016 do cần tiền để kinh doanh và trả nợ nên vợ chồng ông **T1**, bà **N** có thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng bà một phần diện tích đất của vợ chồng ông **T1**, bà **N** tại **thôn T, xã T**. Diện tích đất vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông **T1** có chiều rộng 11m, chiều dài 26m, giáp các hộ liền kề là bà **Nguyễn Thị L1**, bà **Nguyễn Thị H8**, ông **Nguyễn Anh T3**, giáp đường giao thông xóm. Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 500.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng được hai bên lập Văn bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/9/2016. Khi lập hợp đồng, gia đình ông **T1** có mẹ đẻ ông **T1** là **Vũ Thị T6** và vợ chồng con trai ông **T1** là **Nguyễn Anh T2** và **Bùi Thị L** cùng ký vào phần bên chuyển nhượng, vợ chồng bà là **Nguyễn Ngọc P**, **Lê Thị H2** ký vào phần bên nhận chuyển nhượng, ngoài ra còn có bà **Trần Thị H7** và bà **Đặng Thị T7**, ông **Đỗ Văn H5** là người cùng **thôn T** ký làm chứng.

Khi chuyển nhượng, vợ chồng ông **T1**, bà **N** có thông báo cho vợ chồng bà biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng ông **T1** đang thế chấp tại ngân hàng để vay tiền. Do vợ chồng bà chưa có nhu cầu sử dụng đất ngay và thông cảm cho vợ chồng ông **T1** nên vợ chồng bà vẫn nhất trí mua, khi nào vợ chồng ông **T1** trả nợ ngân hàng xong lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về thì vợ chồng ông **T1** trả đất cho vợ chồng bà. Vợ chồng bà cũng hiểu đất đang thế chấp vay tiền ngân hàng thì không được chuyển nhượng nên vợ chồng bà không xin xác nhận của cơ quan có thẩm quyền.

Trong Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ghi hộ giáp ranh với diện tích đất của vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông **T1** là **Nguyễn Anh T3**. Anh Tú là con trai của vợ chồng ông **T1**, phần diện tích đất còn lại của vợ chồng ông **T1** sau khi chuyển nhượng một phần cho vợ chồng bà, vợ chồng ông **T1** đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông **Đỗ Văn H5** và bà **Đào Thị H6** cùng là người **thôn T**. Do vợ chồng ông **H5** chưa sử dụng và cho anh **T3** con trai vợ chồng ông **T1** ở nhờ nên hai bên thống nhất ghi trong văn bản chuyển nhượng hộ giáp ranh là **Nguyễn Anh T3**.

Đến khi UBND xã T giải quyết việc vợ chồng ông T, bà H có đơn yêu cầu vợ chồng ông T1 trả đất thì vợ chồng ông T1 mới thông báo cho bà biết vợ chồng ông T1 bà N đã viết giấy chuyển nhượng phần diện tích đất của vợ chồng bà nhận chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà H. Lý do vợ chồng ông T1 phải viết giấy chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà H là trước đây vợ chồng ông T1 có vay một số tiền của vợ chồng ông T nhưng do bị vỡ nợ, cửa hàng kinh doanh thức ăn gia súc gia cầm bị dừng lại nên vợ chồng ông T1 không có khả năng trả nợ cho vợ chồng ông T. Vợ chồng ông T, bà H đã dùng các thủ đoạn như đe nẹt, khủng bố tinh thần để vợ chồng ông T1 phải viết giấy chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T, bà H.

Việc vợ chồng bà H, ông T ép vợ chồng ông T1 phải viết giấy chuyển nhượng đất để trừ tiền nợ và chuyển nhượng phần đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà là vi phạm pháp luật. Bà đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật giải quyết bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông T1, bà N đồng thời bảo vệ quyền lợi hợp pháp của gia đình bà là chủ sử dụng hợp pháp diện tích đất vợ chồng bà đã nhận chuyển nhượng từ trước. Nếu sau này vợ chồng ông T1, bà N không trả đất cho vợ chồng bà như đã thỏa thuận trong văn bản chuyển nhượng đất, hai bên xảy ra tranh chấp thì vợ chồng bà sẽ làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác. Vợ chồng bà không đề nghị giải quyết trong cùng vụ án này.

Những người làm chứng trình bày:

- Ông Trần Văn T5: Ngày 25/4/2017, khi đi chợ về thì ông có vào nhà ông bà Thiệu N3 để thanh toán tiền cám ông còn nợ bà N3 và tiền rượu bà N3 còn nợ ông. Khi vào đến sân thì thấy chị H đang đọc cho bà N3 viết nội dung gì đó vào giấy. Sau khi bà N3 viết xong có đọc cho mọi người nghe, nội dung là chuyển tiền sang đất còn cụ thể tiền gì ông không biết. Ngoài ông thì hôm đó có mặt chị L1, chị H8 là hàng xóm. Khi bà N3 đọc xong thì chị H yêu cầu ông, chị L1, chị H8 ký làm chứng. Khi ký xong thì bà N3 yêu cầu chị H trả cho bà N3 giấy vay nợ, lúc đó chị H đã trả giấy vay nợ cho bà N3. Bà N3 nhận giấy định xé thì chị H bảo bà N3 giữ lại làm kỷ niệm, bà N3 không xé nữa. Sau khi trả giấy nợ thì chị H ra về, chị H8 có việc phải đi Hà Nội nên ra về sau chị H. Ông và bà N3 thanh toán tiền cám và tiền rượu hai bên còn nợ nhau. Sau đó bà N3 mang tờ giấy chị H trả vuốt phẳng và nhờ ông viết mấy chữ làm kỷ niệm. Ông đã viết vào lề của tờ giấy nội dung: “Tôi, chị L1, chị H8 đã làm chứng việc bà N3 nợ tiền chị H chuyển sang đất, tờ giấy nợ này bà H đưa trả bà N3, bà N3 định xé ra bà H bảo bà N3 giữ lại làm kỷ niệm có chúng tôi ở đây làm chứng”. Ông đã ký vào phần đã viết, ngoài ra ông còn viết và ký xác nhận vào phía cuối cùng của giấy đó. Ngoài ông thì còn có chị L1 ký vào giấy. Chị H8 khi đó đã về nên không ký.

- Chị Nguyễn Thị L1: Chị là người cùng thôn và không có mâu thuẫn gì với hai gia đình ông bà Trường H9 và ông bà Thiệu N3. Ngày 25/4/2017, chị đang ốm nằm tại nhà

thì chị **Vũ Thị H** có đến nhà nhờ chị sang nhà bà **Trần Thị N** để ký hộ giáp ranh với nhà bà **N** (vì nhà chị cạnh nhà bà **N**). Khi chị sang nhà bà **N** thì thấy trong nhà có bà **H8**, bà **N**, ông **T1**, chị **H** và hai, ba người nữa chị không biết tên là người nhà của bà **N**. Chị thấy chị **H** đang đọc cho bà **N** viết nội dung gì đó vào giấy chuyển tiền sang đất, một lúc sau thì ông **T5** đến. Khi ông **T5** đến thì chị **H** đọc cho bà **N** viết thêm ba bốn câu nữa là xong. Sau đó bà **N** cầm tờ giấy đọc cho mọi người nghe, tờ giấy có nội dung chuyển tiền sang đất còn cụ thể là tiền gì thì tôi không nắm được. Khi bà **N** đọc xong, chị **H** có nhờ tôi, cô **H8** ký giáp ranh với nhà bà **N** còn ông **T5** thì ký là người làm chứng. Sau khi chúng tôi ký xong thì bà **N** xin chị **H** đưa lại cho bà **N** giấy vay nợ. Chị **H** trả giấy vay nợ cho bà **N**, bà **N** nhận giấy và định xé đi thì chị **H** bảo bà **N** giữ lại làm kỷ niệm thì bà **N** không xé nữa mà vuốt phẳng tờ giấy ra. Lúc đó có tôi, cô **H8**, ông **T5** và người nhà bà **N** ông **T1** chứng kiến. Sau khi trả xong giấy nợ thì chị hạnh, cô **H8** ra về, còn lại chị, ông **T5** bà **N**, ông **T1** và người nhà bà **N**. Lúc này bà **N** nhờ ông **T5** ghi mấy chữ vào tờ giấy chị **H** đưa để làm kỷ niệm. Tôi thấy ông **T5** ghi mấy dòng chữ vào tờ giấy đó, tôi không đọc nội dung ông **T5** viết gì. Khi ông **T5** viết xong thì bà **N** bảo ông **T5** và tôi ký vào giấy đó. Chị chứng kiến chị **H** trả bà **N** giấy bà **N** nợ tiền chị **H**.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của TAND huyện Tiên Lữ đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 167 Luật đất đai; Điều 117, Điều 122, Điều 129, Điều 131; Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự; Khoản 2 Điều 244, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc kiện đòi quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của bị đơn.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2017 âm lịch (tức ngày 20/5/2017) giữa ông **Nguyễn Ngọc T1**, bà **Trần Thị N** và ông **An Xuân T**, bà **Vũ Thị H** là vô hiệu.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông **An Xuân T**, bà **Vũ Thị H** về việc yêu cầu ông **Nguyễn Ngọc T1** và bà **Trần Thị N** hoàn trả khoản tiền vay chuyển sang tiền chuyển nhượng đất và tiền lãi.

Buộc ông **Nguyễn Ngọc T1**, bà **Trần Thị N** phải trả ông **An Xuân T**, bà **Vũ Thị H** số tiền gốc là: 310.000.000 đồng và tiền lãi là 77.396.666 đồng. Tổng cộng số tiền ông **T1**, bà **N** phải trả ông **An Xuân T**, bà **Vũ Thị H** là 387.396.666 đồng.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông T và bà H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông T1, bà N không chịu thi hành khoản tiền phải trả trên thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/10/2023, bị đơn bà Trần Thị N kháng cáo đề nghị Toà án cấp phúc thẩm cân đối lại số tiền gốc lẫn tổng số tiền bà đã trả cho bà H theo quy định của pháp luật nếu thừa thì bà H phải trả lại cho bà.

Ngày 12 tháng 10 năm 2023, ông An Xuân T và bà Vũ Thị H kháng cáo đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết buộc vợ chồng ông T1, bà N phải trả cho vợ chồng ông bà toàn bộ số tiền lãi theo đơn đề nghị ngày 24/8/2023 là 226.300.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông T, bà H và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Khắc A giữ nguyên nội dung kháng cáo. Đồng thời không yêu cầu xem xét giải quyết thiệt hại nếu có khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2017 âm lịch bị vô hiệu.

Ông T, bà H xác nhận khi làm hợp đồng chuyển nhượng đất và trả Giấy vay tiền tại nhà bà N có mặt ông T5, bà L1 đồng thời vợ chồng ông bà không có mâu thuẫn gì với ông T5, bà L1.

- Bị đơn và người đại diện theo uỷ quyền giữ nguyên nội dung kháng cáo. Bà N sau đó đề nghị trong trường hợp cân đối giữa số tiền ông bà đã trả theo hợp đồng vay tiền với số nợ gốc và tiền lãi theo quy định của pháp luật; nếu số tiền ông bà đã trả cho vợ chồng ông T là vượt quá quy định thì ông bà cũng không yêu cầu vợ chồng ông T, bà H phải hoàn trả. Đối với việc xử lý hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, bà N cũng không yêu cầu xem xét giải quyết thiệt hại và bồi thường thiệt hại nếu có. Các con của ông T1 là những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T1 (do ông T1 đã chết trong giai đoạn xét xử phúc thẩm) cũng nhất trí với quan điểm của bà N.

Những người làm chứng là ông ông T5, bà L1 cam đoan khai báo trung thực và xác nhận đã ký vào giấy chuyển nhượng đất do bà H đọc cho bà N viết đồng thời có viết và ký xác nhận vào Giấy vay tiền do bà H trả cho bà N sau khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

* Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấp hành đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về đường lối giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn; sửa bản án sơ thẩm, xác định lại số tiền nợ gốc và tiền lãi suất bị đơn phải trả nguyên đơn và đối trừ nghĩa vụ cho các bên. Về án phí, các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo của ông An Xuân T, bà Vũ Thị H, bà Trần Thị N được làm trong thời hạn luật định; các ông bà đều đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo là hợp lệ và được xem xét, giải quyết.

Tại giai đoạn phúc thẩm, do ông T1 đã chết nên Tòa án đưa bà Trần Thị N, anh Nguyễn Anh T2, anh Nguyễn Anh T3, chị Nguyễn Thị Hoài T4 là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Ngọc T1 vào tham gia phiên tòa theo quy định tại Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự.

Một số người liên quan vắng mặt tại phiên tòa không có lý do nhưng đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai hoặc không liên quan đến nội dung kháng cáo. Căn cứ vào Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[1.2]. Về quan hệ pháp luật:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 27/02/2023, nguyên đơn ông An Xuân T, bà Vũ Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T1, bà Trần Thị N phải trả cho vợ chồng ông T, bà H diện tích đất 117m² theo giấy chuyển nhượng đất ngày 25/4/2017. Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tại Thông báo thụ lý số 01 ngày 01/3/2023 là tranh chấp quyền sử dụng đất là chưa chính xác. Bản án sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tiên Lữ xác định nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về đòi quyền sử dụng đất nên đã đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này là không đúng. Trong trường hợp này phải xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ngoài ra, do tiền chuyển nhượng đất xuất phát từ tiền vay nợ giữa hai bên nên phía vợ chồng ông T1, bà N có yêu cầu: Đối với số tiền lãi tổng là 892.800.000 đồng vợ chồng ông bà đã trả cho vợ chồng bà H từ khi vay tiền ngày 09/3/2013 đến ngày 09/3/2017 đề nghị xem xét lại và đối trừ với số tiền lãi vợ chồng ông bà phải trả theo quy định của pháp luật, nếu thừa thì đối trừ vào nợ gốc, nếu còn thiếu thì ông bà sẽ có trách nhiệm trả cho vợ chồng bà H. Đây được xác định là yêu cầu phản tố của vợ chồng ông T1 cần phải được thụ lý để giải quyết cùng trong vụ án nhưng cấp sơ thẩm không yêu cầu bị đơn làm các thủ tục tố tụng quy định đối với người có yêu cầu phản tố theo Điều 202 Bộ luật tố tụng dân sự là thiếu sót và vi phạm tố tụng. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm

cũng đã đề cập đến nội dung này trong phần nhận định nên không cần thiết phải hủy án sơ thẩm mà cấp phúc thẩm sẽ xem xét tổng thể và bổ sung quan hệ pháp luật cần phải giải quyết để đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự.

Vì vậy, quan hệ pháp luật trong vụ án được xác định lại là “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3]. Về tư cách của đương sự:

Theo giấy chuyển nhượng đất ngày 25/4/2017 thì bên chuyển nhượng ông Nguyễn Ngọc T1, bà Trần Thị N, anh Nguyễn Anh T2, chị Bùi Thị L, chị Nguyễn Thị Hoài T4 với bên nhận chuyển nhượng ông An Xuân T, bà Vũ Thị H nên những người trên đều là đương sự trong vụ án. Bị đơn là ông T1, bà N, còn anh T2, chị L, chị T4 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tòa án sơ thẩm không đưa anh T2, chị L, chị T4 tham gia tố tụng là thiếu sót cần rút kinh nghiệm.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của ông T, bà H và bà N, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1]. Phần đất và tài sản trên đất đang tranh chấp theo giấy chuyển nhượng đất ngày 25/4/2017 âm lịch:

Diện tích 117m² (đo hiện trạng là 113,3m² có giá trị theo kết quả định giá là 34.329.900 đồng) thuộc một phần thửa 157, tờ bản đồ số 11, diện tích 415,7m² loại đất trồng cây hàng năm khác; địa chỉ thửa đất: Thôn T, xã T, huyện T, tỉnh Hưng Yên. Đất đã được UBND huyện T GCNQSDĐ số BV 715135, ngày 15/9/2014, chủ sử dụng Nguyễn Ngọc T1, Trần Thị N. Trên phần đất đang tranh chấp có bể Bioga 15m³ giá trị còn lại 5.838.000 đồng; 01 gian chuồng lợn diện tích 32.5m² giá trị còn lại 7.800.000 đồng; Tường xây gạch 110 diện tích 7,2m² giá trị còn lại 976.000 đồng; T8 xây gạch 110 phía sau chuồng lợn tích 2,1m² giá trị còn lại 285.000 đồng; 03 cây nhãn đường kính 25cm trị giá 11.550.000 đồng; 01 cây bưởi đường kính 15cm trị giá 1.920.000 đồng; 01 cây hồng xiêm đường kính 12cm trị giá 120.000 đồng. Tổng giá trị đất và tài sản trên đất là 62.818.900 đồng.

[2.2]. Xét Giấy chuyển nhượng đất ngày 25/4/2017 âm lịch (dương lịch là ngày 20/5/2017) giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Ngọc T1, bà Trần Thị N, anh Nguyễn Anh T2, chị Bùi Thị L, chị Nguyễn Thị Hoài T4 với bên nhận chuyển nhượng là ông An Xuân T, bà Vũ Thị H thì thấy:

Xuất phát từ quan hệ vay nợ của vợ chồng ông T1, bà N với vợ chồng ông T, bà H. Do không có khả năng trả nợ số tiền vay gốc 310.000.000 đồng cho vợ chồng ông T, bà H nên ngày 25/4/2017 âm lịch (tức ngày 20 tháng 5 năm 2017 dương lịch), tại gia đình ông Nguyễn Ngọc T1. Vợ chồng ông T1, bà N đã thống nhất đồng ý bán cho vợ chồng ông T, bà H 01 mảnh đất theo Giấy chuyển nhượng đất với nội dung: “*Gia đình tôi nhất*

trí và đồng ý bán cho gia đình chú **Trương H9** 01 mảnh đất dài 4,50m giáp đường bê tông xóm cạnh phía tây giáp nhà anh **Nhật L2** cạnh phía bắc giáp nhà ông **Thiệu N3**, mảnh đất rộng 4,50m dài 26m, tổng diện tích là 117 m² vậy gia đình tôi đã nhận đủ số tiền là 310.000.000 đồng và đã chính thức bàn giao đất cho vợ chồng chú **T Hạnh** ngày 25/4/2017 âm lịch gia đình tôi cam kết khi nào lấy bìa đỏ trong ngân hàng ra sẽ có trách nhiệm làm bìa tất cả tài sản gắn liền trên đất có diện tích 117 m² là của vợ chồng **Trương H9**”.

Nhận thấy tại thời điểm lập giấy chuyển nhượng đất, ông **T1**, bà **N3** đang nợ ông **T**, bà **H9** 310.000.000 đồng là có thật. Hai bên đã thống nhất số tiền 310.000.000 đồng ông **T1**, bà **N3** nợ ông **T**, bà **H9** là tiền ông **T**, bà **H9** trả tiền nhận chuyển nhượng đất nêu trên. Thỏa thuận được lập thành “Giấy chuyển nhượng đất” (BL 01). Bà **N3**, ông **T1** cho rằng bị ông **T**, bà **H9** ép chuyển nhượng đất nhưng không đưa ra được căn cứ chứng minh. Tại các biên bản làm việc và biên bản hòa giải của **UBND xã T**; ông **T1**, bà **N3** đều thừa nhận có chuyển nhượng đất cho ông **T**, bà **H9** và sẽ có trách nhiệm giao đất sau khi giải chấp tại ngân hàng. Do vậy, phải xác định hai bên đã đồng thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau và số tiền 310.000.000 đồng ông **T1**, bà **N3** nợ ông **T**, bà **H9** được chuyển hóa thành tiền ông **T**, bà **H9** trả tiền chuyển nhượng đất. Như vậy, kể từ thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên không còn thỏa thuận nào khác về thời hạn trả nợ và lãi suất nên hợp đồng vay tiền đã chấm dứt. Ông **T1**, bà **N3** không còn nợ tiền ông **T**, bà **H9**. Ông **T**, bà **H9** cũng chỉ khởi kiện về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không khởi kiện về hợp đồng vay tiền. Cho nên, cần phải xem xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **T1**, bà **N3** và ông **T**, bà **H9**.

Nhận thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản, có chữ ký của ông **T1**, bà **N3** và những người làm chứng nhưng không có chữ ký của bên nhận chuyển nhượng là ông **T**, bà **H9** và hợp đồng không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Hơn nữa, tại thời điểm chuyển nhượng ông **T1**, bà **N3** đang thế chấp thửa đất để đảm bảo khoản vay tại **Ngân hàng P1, chi nhánh huyện T** - Phòng giao dịch **T**. Tại mục 3.2.6 Điều 3 của Hợp đồng thế chấp quy định rõ nghĩa vụ của bên B (ông **T1**, bà **N3**): “*Không được bán, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, góp vốn liên doanh tài sản đang thế chấp hoặc sử dụng tài sản cho nghĩa vụ khác trừ trường hợp được bên A chấp thuận bằng văn bản*”. Vì vậy tại thời điểm chuyển nhượng, bên chuyển nhượng không có đủ điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự 2015 và Điều 188 Luật đất đai 2013 Mặt khác trong thời gian thế chấp tài sản nêu trên tại Ngân hàng, trước khi ký hợp đồng ngày 25/4/2017 âm lịch; ông **T1**, bà **N3** cũng không thông báo cho ngân hàng biết về việc chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất đang thế chấp cho ông **T**, bà **H9**; việc chuyển nhượng là chưa

được sự đồng ý của Ngân hàng. Vi phạm thỏa thuận hợp đồng thế chấp và quy định tại khoản 8 Điều 320 Bộ luật dân sự năm 2015.

Từ những căn cứ nêu trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đã vi phạm cả hình thức và nội dung cho nên Bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu là đúng pháp luật.

[3]. Về hậu quả pháp lý của hợp đồng: Giấy chuyển nhượng đất ngày 25/4/2017 vô hiệu cả về hình thức lẫn nội dung kể từ thời điểm ký kết do vi phạm điều cấm mà pháp luật bắt buộc các đương sự phải biết. Trong giao dịch nói trên, cả vợ chồng ông T, bà H9 và vợ chồng ông T1, bà N3 đều là người có lỗi khi cố ý cùng nhau xác lập một giao dịch vi phạm điều cấm mà pháp luật bắt buộc họ phải biết đó là: Đối với tài sản đang thế chấp tại ngân hàng thì không thể chuyển nhượng cho bên thứ ba trừ trường hợp được ngân hàng đồng ý. Vì vậy, hai bên đều phải tự gánh chịu thiệt hại do chính mình gây ra và sẽ không được tính thiệt hại để buộc họ phải bồi thường cho nhau. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ của bên chuyển nhượng kể từ thời điểm ngày 25/7/2021 và tính thiệt hại bằng việc buộc bị đơn trả cho nguyên đơn lãi suất 1%/tháng trên số tiền gốc 310.000.000 đồng là không chính xác. Tại phiên tòa phúc thẩm, cả hai phía nguyên đơn, bị đơn đều tự nguyện không yêu cầu xem xét thiệt hại và việc bồi thường trong hợp đồng chuyển nhượng này. Đây là ý chí tự nguyện của các bên đương sự phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Vì vậy để đảm bảo công bằng, Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chuyển nhượng đất ngày 25/4/2017 âm lịch giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Ngọc T1, bà Trần Thị N, anh Nguyễn Anh T2, chị Bùi Thị L với bên nhận chuyển nhượng ông An Xuân T, bà Vũ Thị H là vô hiệu. Hậu quả pháp lý sẽ buộc vợ chồng ông T1, bà N phải trả lại cho vợ chồng ông T, bà H số tiền gốc là 310.000.000 đồng; vợ chồng ông T1, bà N tiếp tục được quản lý, sử dụng diện tích đất theo hiện trạng là 113,3 m² cùng toàn bộ tài sản trên đất.

[4]. Về hợp đồng vay tài sản ngày 9/3/2013 âm lịch giữa vợ chồng ông T1, bà N và vợ chồng ông T, bà H; yêu cầu của bà N đề nghị xem xét số tiền lãi bà N, ông T1 đã trả cho bà H, ông T từ ngày 09/3/2013 đến ngày 9/3/2017 với lãi suất 2.000 đồng/01 triệu/ngày tương ứng với mỗi tháng bà N trả cho ông T bà H 18.600.000 đồng vào ngày mùng 9 hàng tháng với tổng số tiền lãi 892.800.000 đồng:

Như phân tích tại mục [1.2] thì đây là yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bà H, ông T cho rằng: Vợ chồng ông bà cho vợ chồng ông T1, bà N vay 310.000.000 đồng vào năm 2017 và vay không có lãi, khi vay thì bà N là người viết và ký vào sổ của vợ chồng ông T nhưng ông bà không nhớ chính xác ngày, tháng cho vay là khi nào. Về số tiền cho vay là một phần của ông bà, phần còn lại do ông bà đi vay của người thân trong gia đình để cho vợ chồng bà N vay lại. Ông T, bà H xác nhận khi làm hợp đồng

chuyển nhượng và trả giấy vay nợ có sự chứng kiến của vợ chồng ông T1 và ông T5, bà L2. Vợ chồng ông bà không có mâu thuẫn gì với ông T5, bà L2. Ngoài ra ông bà còn cho rằng, sau khi trả Giấy vay tiền thì có ký vào tờ giấy này với nội dung là giấy vay tiền không còn giá trị đồng thời chỉ chấp nhận giấy vay tiền nếu có chữ ký của ông bà.

Bà N, ông T1 thì xác định ông bà vay bà H, ông T từ thời điểm 09/3/2013 âm lịch (dương lịch là ngày 18/4/2013) với lãi suất 2.000 đồng/01 triệu/ngày. Từ ngày 09/3/2013 đến ngày 9/3/2017 (âm lịch) mỗi tháng bà N đã trả cho ông T bà H 18.600.000 đồng vào ngày mùng 9 hàng tháng với 48 lần trả tiền. Tổng số tiền lãi đã trả là 892.800.000 đồng. Đồng thời bà N xuất trình giấy vay tiền với nội dung vay số tiền như trên và trả lãi hàng tháng với chữ ký, chữ viết của bà N. Ông T, bà H không thừa nhận giấy vay tiền này vì không có chữ viết chữ ký xác nhận của ông T, bà H. Tuy nhiên bà N trình bày do bà là người đi vay nên bà H chỉ yêu cầu bà viết và ký, mặt khác bà H cho vay lãi cao nên khi cho vay bà H không ký viết vào giấy mà chỉ yêu cầu bà N viết, ký vào giấy vay. Giấy này bà H là người giữ, sau khi bà viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H thì bà H mới về nhà lấy giấy vay tiền này đưa trả cho bà, bà định xé bỏ nhưng chính bà H bảo bà giữ lại làm kỷ niệm nên bà mới không xé bỏ nữa.

Nhận thấy, lời khai của bà H, ông T là không phù hợp với thực tế khách quan. Bản thân ông bà là người cho vay tiền nhưng lại không xác định được ngày tháng cho vay, đồng thời lại phải đi vay người thân trong gia đình để cho vợ chồng N Thiệu vay lại không có lãi trong khi đó, giữa ông T1, bà N với ông T, bà H không có quan hệ họ hàng thân thích là không có cơ sở. Hơn nữa, lời khai của ông bà lại mâu thuẫn với chính lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền là cho bị đơn vay với lãi suất 1%/tháng và ông bà Thiệu N3 chưa trả được đồng tiền lãi nào. Phía ông bà cũng không xuất trình được giấy cho vay tiền cũng như căn cứ việc đi vay tiền để cho vợ chồng bà N3 vay lại.

Lời khai của bà N3 là có căn cứ, phù hợp với lời khai của những người làm chứng là ông T5, bà L2, và những người trong gia đình bà N3 chứng kiến sự việc. Tòa án đã triệu tập ông T5, bà L2 đến phiên tòa để làm rõ còn bà H8, bà N2 hiện không có mặt tại địa phương nên không triệu tập được. Tại phiên tòa phúc thẩm cũng như các lời khai tại cấp sơ thẩm, ông T5, bà L2 xác định không có mâu thuẫn gì với hai gia đình Trường H9 và Nga T9 đồng thời cam kết khai đúng sự thật. Ông T5, bà L2 đều xác định sự việc đúng như bà N3 trình bày đồng thời nhận dạng tờ giấy vay tiền bà N3 nộp cho Tòa án chính là giấy do bà H9 đưa cho bà N3 tại nhà bà N3 sau khi hai bên làm xong giấy chuyển nhượng đất, không có việc vợ chồng bà H9 ký vào giấy vay tiền khi trả cho bà N3. Ông T5 cũng xác nhận chữ viết và chữ ký của ông ghi vào giấy vay tiền để làm chứng tại phần giữa hai trang và phần cuối tờ giấy do vợ chồng bà H9 trả khi lập xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Như vậy, việc ông bà **Trường H9** cho ông bà **Nga T** vay tiền, trả lãi như giấy vay tiền bà **N3** xuất trình là đúng sự thật. Việc cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà **N3** để xem xét đối trừ số tiền phải trả là chưa đảm bảo quyền lợi của đương sự nên cấp phúc thẩm sẽ điều chỉnh lại. Số tiền vay gốc là 310.000.000đ và tiền lãi bà **N3** đã trả hàng tháng 18.600.000 đồng (tương ứng với lãi suất 2.000 đồng/01 triệu/ngày) từ ngày 09/3/2013 đến ngày 9/3/2017 với tổng số tiền lãi 892.800.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với thực tế khách quan. Đương sự yêu cầu chuyển hồ sơ sang cơ quan điều tra để xem xét hành vi cho vay lãi cao của bà **H9**, ông **T** có dấu hiệu hình sự. Tuy nhiên, với hành vi cho vay lãi 2000 đồng/1 triệu/1 ngày chưa đủ yếu tố cấu thành tội phạm cho vay nặng lãi nên không cần thiết phải chuyển hồ sơ sang cơ quan điều tra.

Xét thấy, do mức lãi suất hai bên thỏa thuận 2.000 đồng/1 triệu/1 ngày (tương ứng 72%/năm) là vi phạm Điều 476 của Bộ luật dân sự 2005 nên không được chấp nhận. Căn cứ điểm c mục 1 Điều 2 Nghị quyết 01/2019/NQ - HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Quyết định 2868/QĐ – NHNN ngày 29/11/2010 của **Ngân hàng N4**; Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 thì mức lãi suất, tiền lãi vợ chồng bà **N3** phải trả được tính lại như sau:

- Từ ngày vay nợ 9/3/2013 âm lịch (dương lịch là ngày 18/4/2013) đến ngày Bộ luật dân sự 2015 có hiệu lực 1/1/2017 là 3 năm 8 tháng 14 ngày được tính lãi theo mức lãi suất 150% của 9%/năm = 13,5%/năm: Số tiền lãi vợ chồng bà **N3** phải trả là $(3 + 8/12 + 14/365) \times 310.000.000đ \times 13,5\% = 155.055.205$ đồng.

- Từ ngày 1/1/2017 đến ngày xét xử phúc thẩm 04/5/2024 là 7 năm 4 tháng 3 ngày được tính lãi suất theo mức 20%/năm theo quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự 2015. Số tiền lãi là $(7 + 4/12 + 3/365) \times 20\% \times 310.000.000đ = 455.176.255$ đồng.

Tổng số tiền lãi ông bà **Nga T9** phải trả ông bà **Trường H9** theo quy định của pháp luật là 610.231.460 đồng.

Đối trừ giữa số tiền lãi vợ chồng bà **N3** đã trả 892.800.000 đồng với số tiền lãi phải trả 610.231.460 đồng theo quy định của pháp luật thì vợ chồng bà **N3** đã trả thừa số tiền là 282.568.540 đồng. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà **N3** để đối trừ vào số tiền gốc 310.000.000 đồng mà vợ chồng bà **N3** phải trả vợ chồng ông **T** tại mục [3]. Sau khi đối trừ, cần buộc vợ chồng ông bà **Nga T9** phải trả ông bà **Trường H9** số tiền còn lại là 27.431.460 đồng.

Đối với kháng cáo của ông **T**, bà **H9** do không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[5]. Đối với khoản chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản là 4.000.000 đồng. Số tiền này nguyên đơn ông **T**, bà **H9** đã tạm ứng chi phí tại giai đoạn sơ thẩm. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên theo quy định khoản tiền trên sẽ phải chia theo phần và buộc ông bà **Nga T9** phải hoàn trả ông bà **Trường H9**. Tuy

nhiên, ông T, bà H9 xác định do số tiền không lớn và không đề nghị giải quyết nên cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp.

[6]. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 147, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.
- Điều 471, 476 Bộ luật dân sự 2005.
- Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 129, Điều 131, Điều 320, Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.
- Khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật đất đai 2013.
- 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. Điểm c mục 1 Điều 2 Nghị quyết 01/2019/NQ - HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Tuyên xử: Chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị N. Không chấp nhận kháng cáo của ông An Xuân T, bà Vũ Thị H. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của TAND huyện Tiên Lữ, tỉnh Hưng Yên như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chuyển nhượng đất ngày 25/4/2017 âm lịch (tức ngày 20/5/2017 dương lịch) giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Ngọc T1, bà Trần Thị N, anh Nguyễn Anh T2, chị Bùi Thị L và bên nhận chuyển nhượng ông An Xuân T, bà Vũ Thị H là vô hiệu.

Chấp nhận sự tự nguyện của nguyên đơn và bị đơn không yêu cầu xem xét thiệt hại và việc bồi thường thiệt hại đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

2. Xác định hợp đồng vay tài sản ngày 9/3/2013 âm lịch (dương lịch là ngày 18/4/2013) giữa vợ chồng ông T1, bà N và vợ chồng ông T, bà H với số tiền vay gốc 310.000.000 đồng là có thật. Số tiền lãi bà N, ông T1 đã trả cho bà H, ông T từ ngày 09/3/2013 đến ngày 9/3/2017 là 892.800.000 đồng. Số tiền lãi bà N, ông T1 đã trả thừa cho bà H, ông T là 282.568.540 đồng.

3. Vợ chồng bà N, ông T1 phải trả ông bà Trường H9 310.000.000 đồng do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 25/4/2017 âm lịch bị vô hiệu. Đối trừ 310.000.000 đồng với số tiền lãi ông bà N, T1 đã trả vượt quá trong hợp đồng vay tài sản ngày 9/3/2013 là 282.568.540 đồng. Buộc vợ chồng bà Trần Thị N, ông Nguyễn Ngọc T1 (và

những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T1 gồm bà Trần Thị N, anh Nguyễn Anh T2, anh Nguyễn Anh T3, chị Nguyễn Thị Hoài T4) phải trả vợ chồng ông An Xuân T, bà Vũ Thị H số tiền còn lại là: 27.431.460 đồng.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông T và bà H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà N và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T1 gồm bà Trần Thị N, anh Nguyễn Anh T2, anh Nguyễn Anh T3, chị Nguyễn Thị Hoài T4 không chịu thi hành khoản tiền phải trả trên thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

4. Bà Trần Thị N, ông Nguyễn Ngọc T1 được tiếp tục quản lý sử dụng diện tích đất theo hiện trạng là 113,3 m² cùng toàn bộ tài sản trên đất.

5. Về án phí:

5.1. Án phí sơ thẩm: Buộc vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T1 (và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T1 gồm bà Trần Thị N, anh Nguyễn Anh T2, anh Nguyễn Anh T3, chị Nguyễn Thị Hoài T4), bà Trần Thị N phải chịu tổng số 1.371.573 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại vợ chồng ông An Xuân T và bà Vũ Thị H số tiền 7.750.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0004650 ngày 28/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tiên Lữ .

5.2. Án phí phúc thẩm: Bà Trần Thị N không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả bà N 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 4722 ngày 13/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tiên Lữ .

Ông An Xuân T và bà Vũ Thị H không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả mỗi người 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0004724 và số 0004723 ngày 13/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tiên Lữ .

6. 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 thoả 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hưng Yên;
- Tòa án, THA huyện Tiên Lữ;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA, VP, Tòa dân sự.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Phạm Trung Thực

