

Bản án số: 19/2025/DS-PT  
Ngày 21 - 01 - 2025  
V/v tranh chấp hợp đồng thuê  
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Ông Lê Thanh Hùng

**Các Thẩm phán:** Bà Lê Thị Thúy Linh

Ông Trương Thanh Dũng

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Anh Khoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Nguyệt Hân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và 21 tháng 01 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 180/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2024/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 154/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Danh Ú, sinh năm 1965. Địa chỉ: Ấp Đ, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. (có mặt)

- **Bị đơn:** Ông Huỳnh Văn L, sinh năm 1977. Địa chỉ: Ấp Đ, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

**Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Văn L:** Ông Phan Văn S, sinh năm 1973. Địa chỉ: Ấp L, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. (có mặt)

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

1. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1980. Địa chỉ: Ấp Đ, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. (có mặt)

2. Ông Nguyễn Giao L1, sinh năm 1997. Địa chỉ: Ấp C, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Giao L1: Ông Nguyễn Bằng L2, sinh năm 1986. Địa chỉ: Ấp N, thị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. (có mặt)*

**3. Bà Thị H, sinh năm 1968. Địa chỉ: ấp Đ, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. (có mặt)**

**- Người kháng cáo: Ông Huỳnh Văn L3 là bị đơn.**

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, các biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa nguyên đơn, ông Danh Ú trình bày: Vào ngày 29/5/2018 giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông Huỳnh Văn L, bà Nguyễn Thị Đ có ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất diện tích 60m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Đ, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu do ông là Danh Ú đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc thuê quyền sử dụng đất có lập thành hợp đồng, hai bên thỏa thuận thời hạn cho thuê là 05 năm, nếu các bên có nhu cầu thì tiếp tục làm hợp đồng thuê mới, thời điểm có hiệu lực kể từ ngày hai bên đồng ý ký tên, mức cho thuê là 10.000.000 đồng/năm x 5 năm là 50.000.000 đồng, phương thức thanh toán tiền thuê là trả tiền hàng năm, mục đích thuê quyền sử dụng đất là để cất xây cất nhà kinh doanh đồ điện gia dụng, nhựa, sắt....., sau khi thuê đất thì vợ chồng ông L, bà Đ xây dựng kiến trúc căn nhà khung sườn tiền chế, nền lát gạch bông, tường xây khoảng 2,5m còn lại là tôn lạnh, mái lợp tôn lạnh, có gác lửng bằng sắt, lót gỗ để kinh doanh đồ điện gia dụng, sắt, nhựa.....Tuy nhiên, đến năm 2022 ông thấy ông Nghĩa L4 cha của ông Nguyễn Giao L1 bán đồ ở cửa hàng này nên ông mới hỏi ông Nghĩa L4 “Ông sang cửa hàng này của ông L hả gì, thì ông N trả lời là bán hùn với vợ chồng ông L”, đến năm 2023 khi hết hạn hợp đồng thuê giữa ông với vợ chồng ông L (ngày chấm dứt hợp đồng là ngày 29/5/2023) thì ông có nói với ông Nghĩa L4 có muốn thuê của ông bán nữa không thì ông N có nói với ông là không thuê với ông được do ông N đã thuê lại của ông L, sau nhiều lần hỏi thì ông N mới cho ông chụp hợp đồng sang bán cửa hàng và thuê đất với ông L thì ông mới biết vợ chồng ông L đã lấy quyền sử dụng đất của ông để cho ông Nguyễn Giao L1 là con của ông N thuê lại, cũng như ông L đã bán cửa hàng kinh doanh này cho ông L1. Ông thấy thời hạn thuê quyền sử dụng đất giữa ông với vợ chồng ông L chưa chấm dứt mà vợ chồng ông L đã tự ý lấy quyền sử dụng đất của ông cho ông L1 thuê lại mà không hỏi ý kiến ông. Do khi hai bên làm hợp đồng hai bên không có thỏa thuận là vợ chồng ông L được quyền cho người khác thuê lại, đến khi thời hạn hợp đồng đã chấm dứt nhưng vợ chồng ông L cũng không có gặp ông để ký tiếp hợp đồng thuê tiếp. Nay ông không đồng ý tiếp tục ký hợp đồng thuê đất với vợ chồng ông L nữa. Ông yêu cầu Tòa án vô hiệu hợp đồng thuê quyền sử dụng đất năm 2023 giữa ông Huỳnh Văn L, bà Nguyễn Thị Đ với ông Nguyễn Giao L1, yêu cầu ông Huỳnh Văn L giao trả diện tích đất 60m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Đ, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu và tiền thuê đất 15.000.000 đồng/năm, tính kể từ ngày 29/5/2023 cho đến khi xét xử vụ án. Tại phiên tòa ông Ú chỉ yêu cầu tiền thuê đất là 12.000.000 đồng/năm tính kể từ ngày*

30/5/2023 cho đến khi xét xử vụ án.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Huỳnh Văn L là bà Nguyễn Thị Đ trình bày:* Vào ngày 29/5/2018 giữa ông Danh Ú với vợ chồng bà có ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất diện tích 60m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Đ, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu do ông Danh Ú đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc thuê quyền sử dụng đất có lập thành hợp đồng, hai bên thỏa thuận thời hạn cho thuê là 05 năm, thời điểm có hiệu lực kể từ ngày hai bên đồng ý ký tên, mức cho thuê là 10.000.000 đồng/năm x 5 năm là 50.000.000 đồng, phương thức thanh toán tiền thuê là trả tiền hàng năm, mục đích thuê quyền sử dụng đất là để cất xây cất nhà kinh doanh đồ điện gia dụng, nhựa, sắt....., bên ông Ú chỉ có quyền chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn nếu vợ chồng bà vi phạm hợp đồng này (như không trả tiền thuê đất đúng hạn....). Tuy nhiên, trong quá trình thuê quyền sử dụng đất thì hàng năm vợ chồng bà đóng tiền thuê đất cho ông Ú đầy đủ và đúng hạn, theo hợp đồng có ghi nếu hết thời hạn 05 năm, vợ chồng bà có nhu cầu tiếp tục thuê nữa thì ông Ú phải ký hợp đồng cho vợ chồng bà thuê tiếp thời hạn tối thiểu là 05 năm, mức giá thuê không thay đổi, sau khi thuê đất thì vợ chồng bà xây dựng kiến trúc căn nhà khung sườn tiền chế, nền lát gạch bông, tường xây khoảng 2,5m còn lại là tôn lạnh, mái lợp tôn lạnh, có gác lửng bằng sắt, lót gỗ để kinh doanh đồ điện gia dụng, sắt, nhựa.....Do bà không thể tiếp tục kinh doanh nên đến ngày 12/8/2022 bà có nhượng lại kiến trúc căn nhà mà vợ chồng bà đã xây cất trên phần đất này và các vật dụng đang kinh doanh cho ông Nguyễn Giao L1 (ông L1 là con ông Nguyễn Văn N) với giá căn nhà là 100.000.000 đồng, các vật dụng mua bán có tại cửa hàng thời điểm đó với giá là 400.000.000 đồng, do hợp đồng thuê đất giữa ông Ú với vợ chồng bà vẫn còn thời hạn nên bà cho ông L1 thuê lại với giá 10.000.000 đồng/năm. Đến hết thời hạn thuê với ông Ú nếu bà có thuê lại thì bà đồng ý trả cho ông Ú số tiền 12.000.000 đồng/năm. Tuy nhiên, khi ông L1 thuê lại buôn bán thì ông Ú ngăn cản, dùng nhiều lời lẽ xúc phạm vợ chồng bà, ngăn cản không cho ông N buôn bán. Nay ông Danh Ú yêu cầu: Vô hiệu hợp đồng thuê quyền sử dụng đất năm 2023 giữa vợ chồng bà với ông Nguyễn Giao L1 và ông Danh Ú yêu cầu vợ chồng bà giao trả diện tích đất 60m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Đ, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu và tiền thuê đất 12.000.000 đồng/năm, tính kể từ ngày 30/5/2023 cho đến khi xét xử vụ án. Bà không đồng ý với yêu cầu của ông Danh Ú, bà yêu cầu ông Danh Ú ký tiếp hợp đồng thuê đất với vợ chồng bà thời hạn là 5 năm, từ tháng 5/2023 đến tháng 5/2028 với giá là 10.000.000 đồng/năm như trong hợp đồng 2 bên đã thỏa thuận trước đây.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Giao L1 thì bà đồng ý giao trả cho ông L1 số tiền thuê đất còn lại là 48.000.000 đồng, đối với yêu cầu giao trả giá trị kiến trúc căn nhà là 100.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại với số tiền 63.000.000 đồng thì bà không đồng ý.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Giao L1 trình bày:* Vào ngày

12/8/2022 ông Nguyễn Giao L1 có ký hợp đồng chuyển nhượng cửa hàng mua các vật dụng như điện gia dụng, đồ sắt, tủ, ống nhựa... của vợ chồng ông Huỳnh Văn L và bà Nguyễn Thị Đ với giá 400.000.000 đồng, việc chuyển nhượng có làm hợp đồng, ông L1 đã giao đủ tiền cho ông Huỳnh Văn L và bà Nguyễn Thị Đ. Ông L và bà Đ cũng đã giao đủ hàng cho ông L1.

Về phần kiến trúc căn nhà: khung sườn tiền chế, nền lát gạch bông, tường xây khoảng 2,5m còn lại là tôn lạnh, mái lợp tôn lạnh, có gác lửng bằng sắt, lót gỗ, kiến trúc căn nhà này do ông L xây cất, ông L và bà Đ chuyển nhượng lại cho con bà là Nguyễn Giao L1 với số tiền là 100.000.000 đồng, ông L1 cũng đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông L và bà Đ.

Đối với nền đất gắn liền với căn nhà nêu trên là của ông Danh Ú ngụ cùng địa phương, trước đây ông Ú có cho ông L thuê thời hạn là 10 năm, nhưng 5 năm làm hợp đồng 01 lần, đến thời hạn ông L cho ông L1 thuê lại đã hết 5 năm, khi ông L1 thuê lại của ông L thì cha ông L1 có gặp ông Ú để hỏi là ông có tiếp tục cho ông L1 thuê lại hay không thì ông Ú đồng ý nên ông L1 mới thuê lại của ông L. Do giữa ông L và ông Ú phát sinh mâu thuẫn nên ông Ú mới đòi lại. Đối với phần thuê quyền sử dụng đất này thời hạn thuê là 5 năm tính từ ngày 12/8/2022 đến tháng 5/2028, mỗi năm thuê với giá 12.000.000 đồng, 5 năm tổng cộng là 60.000.000 đồng, ông L1 cũng đã giao đủ tiền cho ông L và bà Đ.

Ông Nguyễn Giao L1 yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê mặt bằng giữa ông L1 với ông Huỳnh Văn L và bà Nguyễn Thị Đ đã ký kết vào ngày 01/6/2023; Yêu cầu bồi thường do vi phạm hợp đồng gây ra việc cửa hàng không hoạt động được kể từ ngày 01/02/2024 đến ngày 01/6/2028 với số tiền mỗi ngày là 500.000 đồng.

Trường hợp Tòa án tuyên xử vô hiệu hợp đồng thuê mặt bằng giữa ông L1 với ông Huỳnh Văn L và bà Nguyễn Thị Đ đã ký kết vào ngày 01/6/2023 thì ông L1 đề nghị Tòa án vô hiệu hợp đồng thuê mặt bằng giữa ông với ông Huỳnh Văn L, bà Nguyễn Thị Đ đã ký kết vào ngày 01/6/2023 thì ông L1 đề nghị Tòa án vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng cửa hàng cụ thể giá trị căn nhà là 100.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng là 100.000.000 đồng; Buộc ông L, bà Đ bồi thường hợp đồng thuê mặt bằng cho ông các khoản tiền: Giá trị hợp đồng thuê mặt bằng còn lại là 48.000.000 đồng; Bồi thường do vi phạm hợp đồng gây ra việc cửa hàng không hoạt động được kể từ ngày 01/02/2024 đến ngày xét xử vụ án (ngày 30/8/2024) với số tiền mỗi ngày là 300.000 đồng. Tổng cộng là 63.000.000 đồng

*Bà Thị H trình bày:* Bà là vợ của ông Danh Ú, bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông Danh Ú. Ngoài ra bà không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2024/DS-ST ngày 30/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Danh Ú đối với ông Huỳnh Văn L tuyên bố hợp đồng thuê đất giữa ông Huỳnh Văn L, bà Nguyễn Thị Đ với ông Nguyễn Giao L1 là vô hiệu.

Buộc ông Huỳnh Văn L và bà Nguyễn Thị Đ cùng có trách nhiệm trả cho ông Danh Ú và bà Thị H diện tích đất 60m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Đ, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. (có tuyên tứ cạnh kèm theo)

Buộc ông Nguyễn Giao L1 giao trả lại kiến trúc căn nhà cho ông L, bà Đ : căn nhà ngang 10.3m dài 7.18m, kiến trúc căn nhà vách giáp Thị Nha bằng thiếc, vách nhà giáp bên ông Danh Ú xây tường cao 2.17m còn lại là vách thiếc, nền lát gạch bông, khung sườn kềm, mái lợp thiếc, cửa kéo dài loan, 01 gác lửng khung sườn kềm, lót gỗ, 01 nhà vệ sinh. Buộc ông L, bà Đ tháo dỡ kiến trúc trên đất trả mặt bằng cho ông Danh Ú, bà Thị H.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Danh Ú về việc yêu cầu ông Huỳnh Văn L và bà Nguyễn Thị Đ giao trả số tiền thuê đất chậm trả. Buộc ông Huỳnh Văn L, bà Nguyễn Thị Đ cùng có trách nhiệm trả cho ông Danh Ú, bà Thị H số tiền thuê đất chậm trả là 12.490.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Danh Ú về việc yêu cầu ông Huỳnh Văn L và bà Nguyễn Thị Đ giao trả số tiền thuê đất chậm trả là 2.510.000 đồng.

3. Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Giao L1 về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê mặt bằng giữa ông L1 với ông Huỳnh Văn L và bà Nguyễn Thị Đ đã ký kết vào ngày 01/6/2023 và yêu cầu bồi thường do vi phạm hợp đồng gây ra việc cửa hàng không hoạt động được kể từ ngày 01/02/2024 đến ngày 01/6/2028 với số tiền mỗi ngày là 500.000 đồng.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Giao L1 về việc yêu cầu vô hiệu 1 phần hợp đồng chuyển nhượng cửa hàng giá trị căn nhà 100.000.000 đồng, buộc ông L, bà Đ cùng có trách nhiệm giao trả số tiền 100.000.000 đồng cho ông Nguyễn Giao L1.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Đ trả lại cho ông L1 số tiền thuê đất còn lại là 48.000.000 đồng. Buộc ông L, bà Đ cùng có trách nhiệm trả lại tiền thuê mặt bằng còn lại 48.000.000 đồng cho ông L1.

6. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Giao L1 về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê mặt bằng giữa ông L1 với ông Huỳnh Văn L và bà Nguyễn Thị Đ đã ký kết vào ngày 01/6/2023 và yêu cầu bồi thường do vi phạm hợp đồng gây ra việc cửa hàng không hoạt động được kể từ ngày 01/02/2024 đến ngày 01/6/2028 với số tiền mỗi ngày là 500.000 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Giao L1 về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng. Buộc ông L, bà Đ cùng có trách

nhệm trả bồi thường cho ông Nguyễn Giao L1 do cửa hàng không hoạt động được kể từ ngày 01/02/2024 đến ngày 30/8/2024 là 53.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Giao L1 về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng. Buộc ông L, bà Đ cùng có trách nhiệm trả bồi thường cho ông Nguyễn Giao L1 do cửa hàng không hoạt động được kể từ ngày 01/02/2024 đến ngày 30/8/2024 là 10.000.000 đồng

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất trong giai đoạn thi hành án, chi phí tố tụng, án phí, quy định về thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 13 tháng 9 năm 2024, Ông Huỳnh Văn L kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết lại toàn bộ vụ án theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Danh Ú, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Giao L1. Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của ông L yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm do có vi phạm về thủ tục tố tụng. Trong trường hợp không cần thiết huỷ án thì xem xét chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông L.

*Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tại phiên tòa:*

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Văn L. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2024/DS-ST ngày 30/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến trình bày của các đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của ông Huỳnh Văn L nộp trong thời hạn luật định. Ông L đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Căn cứ Điều 273 và Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự được chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về tố tụng và quan hệ tranh chấp đã được cấp sơ thẩm nhận định và phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của ông Huỳnh Văn L yêu cầu không chấp nhận khởi kiện của ông Danh Ú, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/7/2024, phần đất tranh chấp có kích thước, vị trí, hiện trạng như sau:

Cạnh hướng Đông giáp Thị Nha cạnh dài 7.18m

Cạnh hướng Tây giáp Danh Ú cạnh dài 7.18m

Cạnh hướng Nam giáp đường nhựa cạnh dài 10.3m

Cạnh hướng Bắc giáp D Út cạnh dài 10.3m

Phần đất tọa lạc tại ấp Đ, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Danh Ú và bà Thị H đứng tên. Trên phần đất có 01 căn nhà ngang 10.3m dài 7.18m, kiến trúc căn nhà vách giáp Thị Nha bằng thiếc, vách nhà giáp bên ông Danh Ú xây tường cao 2.17m còn lại là vách thiếc, nền lát gạch bông, khung sườn kẽm, mái lợp thiếc, cửa kéo đài loan, 01 gác lửng khung sườn kẽm, lót gỗ, 01 nhà vệ sinh. Kiến trúc căn nhà do ông Huỳnh Văn L và bà Nguyễn Thị Đ xây cất năm 2018, căn nhà nêu trên hiện ông Nguyễn Giao L1 đang quản lý.

[3.2] Đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Danh Ú với ông Huỳnh Văn L được lập ngày 29/5/2018, xét thấy ông Ú và ông L thừa nhận có ký vào hợp đồng. Sau khi ký kết hợp đồng, ông Ú đã giao đất cho ông L thuê, ngược lại, ông L đã trả đủ tiền thuê đất cho ông Ú. Đây là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Theo nội dung hợp đồng thể hiện thời hạn cho thuê là 05 năm, nếu các bên có nhu cầu thì tiếp tục làm hợp đồng thuê mới, thời điểm có hiệu lực kể từ ngày hai bên đồng ý ký tên, mức cho thuê là 10.000.000 đồng/năm x 5 năm là 50.000.000 đồng, phương thức thanh toán tiền thuê là trả tiền hàng năm, mục đích thuê quyền sử dụng đất là để cất xây cất nhà kinh doanh đồ điện gia dụng, nhựa, sắt,... Theo hợp đồng này thì thời hạn thuê giữa ông Ú với ông L đã chấm dứt vào ngày 29/5/2023. Đến nay giữa các bên cũng chưa ký lại hợp đồng thuê mới.

Trong hợp đồng thuê này, ông Ú và ông L không có thỏa thuận cho bên thứ ba thuê lại. Tuy nhiên, vào ngày 01/6/2023 ông L tự ý ký hợp đồng thuê mặt bằng với ông Nguyễn Giao L1 trong thời hạn 05 năm kể từ ngày 01/6/2023 đến ngày 01/6/2028 mà không có ý kiến của ông Danh Ú là vi phạm sự thỏa thuận. Cụ thể tại Điều 475 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *“Bên thuê có quyền cho thuê lại tài sản mà mình đã thuê, nếu được bên cho thuê đồng ý”*. Do đó hợp đồng giữa ông Huỳnh Văn L với ông Nguyễn Giao L1 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ú, tuyên bố vô hiệu hợp đồng thuê đất giữa ông L, bà Đ với ông L1 là phù hợp với quy định của pháp luật. Đồng thời, buộc ông L giao trả diện tích đất thuê là 60m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Đ, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu cho ông Ú, bà H là có căn cứ.

[3.3] Ông Danh Ú khởi kiện yêu cầu ông Huỳnh Văn L, bà Nguyễn Thị Đ trả số tiền thuê đất là 12.000.000 đồng/năm tính từ ngày 30/5/2023 đến khi xét xử vụ án (ngày 30/8/2024). Hội đồng xét xử xét thấy: Thời hạn chấm dứt hợp đồng giữa ông Ú và ông L là ngày 29/5/2023. Tuy nhiên, đến ngày 30/8/2024 thì ông L chưa giao trả tài sản thuê cho ông Ú là chậm giao trả tài sản thuê 01 năm 3 tháng.

Theo quy định tại khoản 4 Điều 482 Bộ luật dân sự quy định: “*Khi bên thuê chậm trả tài sản thuê thì bên cho thuê thì bên thuê có quyền yêu cầu bên thuê trả lại tài sản thuê, trả tiền thuê trong thời gian chậm trả và phải bồi thường thiệt hại; bên thuê phải trả tiền phạt vi phạm do chậm trả tài sản thuê, nếu có thỏa thuận*”. Mặt khác, theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất 2 bên đã ký kết thì giá thuê là 10.000.000 đồng/năm. Do đó, có căn cứ buộc ông L phải có nghĩa vụ trả tiền thuê trong thời gian chậm trả cho ông Ú là: 01 năm 03 tháng x 10.000.000 đồng/năm = 12.490.000 đồng. Do ông Ú không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên không xem xét giải quyết.

Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ú. Buộc ông L, bà Đ giao trả số tiền thuê đất chậm trả 12.490.000 đồng là phù hợp.

[4] Xét kháng cáo của ông Huỳnh Văn L yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Giao L1, Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.1] Ông Nguyễn Giao L1 xác định, trong trường hợp Tòa án tuyên xử vô hiệu hợp đồng thuê mặt bằng giữa ông Huỳnh Văn L, bà Nguyễn Thị Đ với ông Nguyễn Giao L1 ngày 01/6/2023 thì ông L1 đề nghị Tòa án vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng cửa hàng. Buộc ông L, bà Đ bồi thường giá trị căn nhà (cửa hàng) là 100.000.000 đồng và buộc ông L, bà Đ giao trả số tiền thuê mặt bằng còn lại là 48.000.000 đồng.

Xét thấy, theo hợp đồng chuyển nhượng cửa hàng giữa ông L, bà Đ với ông L1 liên quan đến yêu cầu của ông L1 có nội dung: “*Riêng về nhà giá trị 100.000.000đ vì là đất thuê nên chúng tôi thống nhất thực hiện theo thời hạn hợp đồng thuê đất còn lại bắt đầu từ ngày 12/8/2022 – hết tháng 5/2028. Do tới tháng 5/2023 kết thúc hợp đồng thuê đất đợt 1 nên bắt đầu từ tháng 6/2023 – 5/2028 bên B đồng ý tăng giá thuê là 20% giá hiện tại 10.000.000đ là bằng 12.000.000đ/1 năm...*”. Tại mục 3.2 nghĩa vụ của bên A (ông Huỳnh Văn L): “*Đến hết thời hạn hợp đồng thuê đất cũ bên A phải đảm bảo ký kết thuê tiếp tục 5 năm nữa theo thỏa thuận. Đảm bảo trong suốt thời gian thuê mặt bằng của cửa hàng thì chủ đất cho thuê mặt bằng không được chuyển nhượng hoặc cho người khác thuê đến kết thúc hợp đồng thuê là tháng 5/2028. Nếu có phát sinh trong thời gian hợp đồng bên A phải bồi thường gấp đôi giá trị nhà mà bên B đã mua*”.



Như vậy, ông L, bà Đ đã không thực hiện đúng như thỏa thuận trong hợp đồng, lỗi hoàn toàn thuộc về ông L, bà Đ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông L1. Buộc ông L, bà Đ giao trả số tiền chuyển nhượng kiến trúc căn nhà là 100.000.000 đồng và tiền thuê mặt bằng còn lại 48.000.000 đồng là có căn cứ. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Đ cũng đồng ý trả lại số tiền thuê đất còn lại cho ông L1 là 48.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này.

Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng cửa hàng giữa ông L, bà Đ với ông L1 không có khả năng thực hiện theo quy định tại Điều 425 Bộ luật dân sự nên cần tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng cửa hàng giữa ông L, bà Đ với ông L1. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng là chưa phù hợp nên cần sửa phần quyết định này của bản án.

[4.2] Đối với yêu cầu của ông L1 về bồi thường do vi phạm hợp đồng gây ra việc cửa hàng không hoạt động được kể từ ngày 01/02/2024 đến ngày xét xử (ngày 30/8/2024) là 300.000 đồng/ngày với tổng số tiền là 63.000.000 đồng: Do phần đất này ông Ú cho ông L, bà Đ thuê. Tuy nhiên, chưa đến hết hạn thuê nhưng ông L, bà Đ lại lấy phần đất này cho ông L1 thuê và không có sự đồng ý của ông Ú, từ đó dẫn đến việc phát sinh tranh chấp. Xét thấy việc ông L1 đóng cửa hàng kinh doanh, xuất phát từ lỗi của ông L và bà Đ. Tại Điều 4 hợp đồng thuê mặt bằng giữa ông L1 với ông L, bà Đ có thỏa thuận “*Bên cho thuê đất bảo đảm việc sử dụng đất của bên thuê đất trong thời hạn thực hiện hợp đồng.....*”. Trong quá trình xét xử phúc thẩm, ông L có cung cấp Biên bản xác minh ngày 13/5/2024 của Đoàn kiểm tra thuế thể hiện “... cơ sở kinh doanh: Nguyễn Giao L1 không còn hoạt động tại địa chỉ đăng ký...” nhưng đây chỉ là xác nhận của cơ quan thuế. Ông L không chứng minh được việc của ông L1 đóng cửa hàng vì lý do cá nhân như ông L xác định. Xét thấy, việc ông L1 đóng cửa hàng và không kinh doanh được xuất phát từ tranh chấp giữa các bên là có xảy ra trên thực tế, sự việc này cũng được ông Ú là chủ sử dụng phần đất này xác nhận.

Do đó, ông L và bà Đ phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng gây ra việc cửa hàng không hoạt động được kể từ ngày 01/02/2024 đến ngày xét xử (ngày 30/8/2024) là 212 ngày. Theo biên bản xác minh với đại diện áp Đầu Sáu Đ1 thì thu nhập bình quân của lao động tự do tại địa phương tại thời điểm xác minh là 250.000 đồng/ngày. Số tiền phải bồi thường là 212 ngày x 250.000 đồng/ngày = 53.000.000 đồng.

Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông L1. Buộc ông Huỳnh Văn L, bà Nguyễn Thị Đ bồi thường số tiền 53.000.000 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật.

[4.3] Xét thấy, tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Giao L1 rút lại một phần yêu cầu độc lập đối với việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê mặt bằng

giữa ông L, bà Đ với ông L1. Đồng thời, chỉ rút một phần yêu cầu độc lập về việc bồi thường. Cụ thể, ông L1 rút lại yêu cầu về việc bồi thường do cửa hàng không hoạt động từ ngày 01/02/2024 đến ngày 30/8/2024 với số tiền 200.000 đồng/ngày và từ ngày 01/9/2024 đến ngày 01/6/2028 với số tiền 500.000 đồng/ngày. Ông L1 vẫn tiếp tục yêu cầu độc lập về việc bồi thường do vi phạm hợp đồng gây ra việc cửa hàng không hoạt động từ ngày 01/02/2024 đến ngày 30/8/2024 với số tiền 300.000 đồng/ngày (như đã phân tích ở mục [4.3]). Tuy nhiên, tại mục 3 và mục 6 phần quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên rằng lập giữa việc đình chỉ và giải quyết yêu cầu độc lập của ông L1. Do đó, cần sửa phần tuyên án này của bản án sơ thẩm như sau:

“Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Giao L1 về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê mặt bằng giữa ông L1 và ông Huỳnh Văn L, bà Nguyễn Thị Đ đã ký kết vào ngày 01/6/2023 và yêu cầu bồi thường do vi phạm hợp đồng gây ra việc cửa hàng không hoạt động được kể từ ngày 01/02/2024 đến ngày 30/8/2024 với số tiền mỗi ngày là 200.000 đồng và từ ngày 01/9/2024 đến ngày 01/6/2028 với số tiền mỗi ngày là 500.000 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Giao L1 về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng. Buộc ông L, bà Đ cùng có trách nhiệm trả bồi thường cho ông Nguyễn Giao L1 do cửa hàng không hoạt động được kể từ ngày 01/02/2024 đến ngày 30/8/2024 là 53.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Giao L1 về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng. Buộc ông L, bà Đ cùng có trách nhiệm trả bồi thường cho ông Nguyễn Giao L1 do cửa hàng không hoạt động được kể từ ngày 01/02/2024 đến ngày 30/8/2024 là 10.000.000 đồng”

[5] Ông Huỳnh Văn L kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho kháng cáo là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông L. Xét ý kiến của kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp là 600.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của ông Ú được Tòa án chấp nhận nên ông Ú không phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp, buộc ông L và bà Đ phải có nghĩa vụ giao trả cho ông Ú và bà H số tiền 600.000 đồng.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Buộc ông Huỳnh Văn L và bà Nguyễn Thị Đ phải nộp số tiền 300.000 đồng (do yêu cầu khởi kiện của ông Danh Ú được chấp nhận) và nộp 300.000 đồng (đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Giao L1 được chấp nhận). Tổng số tiền ông L và bà Đ phải nộp là 600.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Dân.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Buộc ông Danh Ú và bà Thị H phải nộp số tiền 300.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Dân (tương ứng với yêu cầu không được chấp nhận số tiền thuê đất là 2.510.000 đồng). Ông Danh Ú đã dự nộp số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007629 ngày 02/5/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Dân được chuyển thu án phí.

Buộc ông Huỳnh Văn L và bà Nguyễn Thị Đ phải nộp số tiền 10.674.500 đồng tại Chi cục Thi hành án huyện Hồng Dân (Tương ứng với số tiền phải trả cho ông Ú là 12.490.000 đồng, tổng số tiền phải trả cho ông L1 gồm có: 100.000.000 đồng tiền giá trị căn nhà, số tiền 48.000.000 đồng tiền thuê đất còn lại và tiền bồi thường thiệt hại do mất thu nhập kinh doanh là 53.000.000 đồng);

Buộc ông Nguyễn Giao L1 phải nộp số tiền 500.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Dân (tương ứng với yêu cầu độc lập không được chấp nhận là 10.000.000 đồng), ông Nguyễn Giao L1 đã dự nộp số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007811 ngày 02/8/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Dân được chuyển thu án phí. Buộc ông Nguyễn Giao L1 phải nộp tiếp số tiền 200.000 đồng tại Chi cục Thi hành án huyện Hồng Dân.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Văn L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Huỳnh Văn L đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007842 ngày 13/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu, được hoàn lại toàn bộ.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Văn L. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2024/DS-ST ngày 30/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 117, 123, 425, 475, 482, Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014;
- Căn cứ Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

***Tuyên xử:***

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Danh Ú đối với ông Huỳnh Văn L tuyên bố hợp đồng thuê đất giữa ông Huỳnh Văn L, bà Nguyễn Thị Đ với ông Nguyễn Giao L1 là vô hiệu.

Buộc ông Huỳnh Văn L và bà Nguyễn Thị Đ cùng có trách nhiệm trả cho ông Danh Ú và bà Thị H diện tích đất 60m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Đ, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Phần đất tranh chấp có kích thước, vị trí, hiện trạng như sau:

Cạnh hướng Đông giáp Thị Nha cạnh dài 7.18m

Cạnh hướng Tây giáp Danh Ú cạnh dài 7.18m

Cạnh hướng Nam giáp đường nhựa cạnh dài 10.3m

Cạnh hướng Bắc giáp Danh Ú cạnh dài 10.3m

Buộc ông Nguyễn Giao L1 giao trả lại kiến trúc căn nhà cho ông L, bà Đ: căn nhà ngang 10.3m dài 7.18m, kiến trúc căn nhà vách giáp Thị Nha bằng thiếc, vách nhà giáp bên ông Danh Ú xây tường cao 2.17m còn lại là vách thiếc, nền lát gạch bông, khung sườn kẽm, mái lợp thiếc, cửa kéo dài loan, 01 gác lửng khung sườn kẽm, lót gỗ, 01 nhà vệ sinh. Buộc ông L, bà Đ tháo dỡ kiến trúc trên đất trả mặt bằng cho ông Danh Ú, bà Thị H.

**2.** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Danh Ú về việc yêu cầu ông Huỳnh Văn L và bà Nguyễn Thị Đ giao trả số tiền thuê đất chậm trả. Buộc ông Huỳnh Văn L, bà Nguyễn Thị Đ cùng có trách nhiệm trả cho ông Danh Ú, bà Thị H số tiền thuê đất chậm trả là 12.490.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Danh Ú về việc yêu cầu ông Huỳnh Văn L và bà Nguyễn Thị Đ giao trả số tiền thuê đất chậm trả là 2.510.000 đồng.

**3.** Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Giao L1 về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê mặt bằng giữa ông L1 và ông Huỳnh Văn L, bà Nguyễn Thị Đ đã ký kết vào ngày 01/6/2023 và yêu cầu bồi thường do vi phạm hợp đồng gây ra việc cửa hàng không hoạt động được kể từ ngày 01/02/2024 đến ngày 30/8/2024 với số tiền mỗi ngày là 200.000 đồng và từ ngày 01/9/2024 đến ngày 01/6/2028 với số tiền mỗi ngày là 500.000 đồng.

**4.** Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Giao L1 về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng. Buộc ông L, bà Đ cùng có trách nhiệm trả bồi thường cho ông Nguyễn Giao L1 do cửa hàng không hoạt động được kể từ ngày 01/02/2024 đến ngày 30/8/2024 là 53.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Giao L1 về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng. Buộc ông L, bà Đ cùng có trách nhiệm trả bồi thường cho ông Nguyễn Giao L1 do cửa hàng không hoạt động được kể từ ngày 01/02/2024 đến ngày 30/8/2024 là 10.000.000 đồng

**5.** Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Giao L1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng cửa hàng giá trị căn nhà 100.000.000 đồng. Buộc ông L, bà Đ cùng có trách nhiệm giao trả số tiền 100.000.000 đồng cho ông Nguyễn Giao L1.

**6.** Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Đ trả lại cho ông L1 số tiền thuê đất còn lại là 48.000.000 đồng. Buộc ông L, bà Đ cùng có trách nhiệm trả lại tiền thuê mặt bằng còn lại 48.000.000 đồng cho ông L1.

**7.** Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp là 600.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của ông Ú được Tòa án chấp nhận nên ông Ú không phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp, buộc ông L, bà Đ phải có nghĩa vụ giao trả cho ông Ú và bà H số tiền 600.000 đồng.

**8.** Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ Luật dân sự năm 2015.

**9.** Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Buộc ông Huỳnh Văn L và bà Nguyễn Thị Đ phải nộp số tiền 600.000 đồng tại Chi cục Thi hành án huyện Hồng Dân.

**10.** Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Buộc ông Danh Ú và bà Thị H phải nộp số tiền 300.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Dân. Ông Danh Ú đã dự nộp số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007629 ngày 02/5/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Dân được chuyển thu án phí; Buộc ông Huỳnh Văn L và bà Nguyễn Thị Đ phải nộp số tiền 10.674.500 đồng tại Chi cục Thi hành án huyện Hồng Dân. Buộc ông Nguyễn Giao L1 phải nộp số tiền 500.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Dân, ông Nguyễn Giao L1 đã dự nộp số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007811 ngày 02/8/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Dân được chuyển thu án phí. Buộc ông Nguyễn Giao L1 phải nộp tiếp số tiền 200.000 đồng tại Chi cục Thi hành án huyện Hồng Dân.

**11.** Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Văn L không phải chịu. Ông Huỳnh Văn L đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007842 ngày 13/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu, được hoàn lại toàn bộ.

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 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:***

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND huyện Hồng Dân;
- CCTHADS huyện Hồng Dân;
- Đương sự;
- Lưu Tổ HCTP, hồ sơ vụ án.

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

**Lê Thanh Hùng**