

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU

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

Bản án số: 37/2025/DS-PT
Ngày 01 – 4 – 2025
V/v tranh chấp hợp đồng thuê quyền
sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất, đòi tài sản.

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 Trương Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Lê Thanh Hùng

Ông Lê Phan Công Trí

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Nhung – Thư ký Toà án của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Quyền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 tháng 3 và ngày 01 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 209/2024/TLPT-DS, ngày 18 tháng 12 năm 2024, về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 178/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024, của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 01/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lâm Hữu D, sinh năm 1962. Địa chỉ: Số B, đường P, Khóm B, Phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lâm Hữu D: Bà Huỳnh Kim M, sinh năm 1958. Địa chỉ: Số G, Khóm A, Phường E, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

- Bị đơn: 1. Ông Trần Minh H (tên gọi khác: 8 Sữa), sinh năm 1960

2. Bà Điều Thị G, sinh năm 1963

Cùng địa chỉ: Số D, ấp R, xã V, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Chỗ ở hiện nay của bà Điều Thị G: khóm B, phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Minh H và bà Điều Thị G:

+ Anh Nguyễn Huỳnh Đ, sinh năm 1999. Địa chỉ: ấp B, xã Q, huyện Đ, tỉnh Cà Mau. (có đơn xin vắng mặt)

+ Anh Sơn Chúc P, sinh năm 1990. Địa chỉ: Khóm A, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. (có đơn xin vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H và bà G: Bà Tạ Nguyệt T là Luật sư Công ty L1, thuộc Đoàn luật sư tỉnh B (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đỗ Ngọc H1, sinh năm 1969. Địa chỉ: Số B, đường P, Khóm B, phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Ngọc H1: Bà Huỳnh Kim M, sinh năm 1958. Địa chỉ: Số G, Khóm A, Phường E, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

2. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B.

Địa chỉ: Số H, đường N, Phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hiếu N (có đơn xin vắng mặt).

3. Văn phòng C1

Địa chỉ: Số D, đường P, Phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (có đơn xin vắng mặt).

4. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1985 (có mặt).

5. Ông Lê Phước T1, sinh năm 1981 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Khóm B, phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

- Người kháng cáo: Ông Trần Minh H và bà Điều Thị G là đồng bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án nguyên đơn ông Lâm Hữu D và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 15/5/2018, ông D và bà H1 có nhận chuyển nhượng 02 thửa đất của ông Trần Minh H (tên thường gọi Tám S) và vợ là bà Điều Thị G, cùng địa chỉ số D, ấp R, xã V, TP B, tỉnh Bạc Liêu như sau:

Thửa đất số 1001, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.175,8m² tọa lạc đường T, phường N, TP B, tỉnh Bạc Liêu.

Thửa đất số 1002, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.854,1m² tọa lạc khóm nhà M phường N, TP B, tỉnh Bạc Liêu và toàn bộ tài sản, kết cấu, công trình trên đất với giá là 8.000.000.000 đồng (Tám tỷ đồng). Hai bên có làm hợp đồng giao nhận nhà và bà G nhận đủ tiền ngày 15/5/2018 (đính kèm hợp đồng giao nhận nhà 15/5/2018).

Ngày 15/5/2018, bà G có hợp đồng thuê nhà kinh doanh với ông Lâm Hữu D để kinh doanh gồm 02 quyền sử dụng đất cụ thể dưới đây:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tài sản khác gắn liền với đất số: CB 456089 do UBND thành phố B, tỉnh Bạc Liêu cấp 05/01/2015 tại thửa số 1001, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.175,80m² tọa lạc đường T, phường N, TP B, tỉnh Bạc Liêu;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tài sản khác gắn liền với đất số: CB 456090 do UBND thành phố tỉnh B, tỉnh Bạc Liêu cấp 05/08/2015 tại thửa số 1002, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.854,10m² tọa lạc khóm N, phường N, TP B, tỉnh Bạc Liêu.

Thời hạn thuê là 3 năm với giá thuê là 160.000.000 đồng/tháng.

Ngày 06/01/2015, ông Trần Minh H và bà Điều Thị G có làm hợp đồng ủy quyền cho ông Lâm Hữu D được toàn quyền chuyển nhượng, tặng cho, cầm cố, thế chấp, ký huỷ hợp đồng đã ký đối với 02 quyền sử dụng thửa đất nêu trên được lập ngày 06/01/2016 tại văn phòng C2 (nay là văn phòng C1), địa chỉ số D P, phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu,

Tuy nhiên, khi chuẩn bị làm hợp đồng chuyển nhượng thì ông H, bà G bị chi cục thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu ra Quyết định thi hành án số 78, ngày 13/11/2017 về việc buộc thi hành án số tiền 756.523.247 đồng cho hộ kinh doanh T2 nên ông H, bà G tiếp tục mượn ông D, bà H1 thêm số tiền 756.523.247 đồng để thanh toán cho phía Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu (ông D là người trực tiếp nộp tiền theo biên lai thu tiền thi hành án số 0002819, ngày 30/7/2018).

Sau đó, ông D, bà H1 nộp tiền xong các bên thông nhất và làm hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/7/2018 đối với 2 quyền sử dụng đất nêu trên và ông D, bà H1 đã được Sở T, tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tài sản khác gắn liền với đất số: CO 642340 cấp 21/8/2018 tại thửa số 1001, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.175,8m² tọa lạc phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu và số: CO 642341 cấp 21/8/2018 tại thửa số 1002, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.854,1m² tọa lạc phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Sau khi ông D, bà H1 nhận chuyển nhượng 02 phần đất nêu trên từ ông Trần Minh H và bà Điều Thị G thì cùng thời điểm trên do ông H, bà G có nhu cầu cần thuê nhà lại toàn bộ diện tích nêu trên để mục đích kinh doanh nên ông D, bà H1 đã đồng ý cho ông H, bà G thuê lại, thời hạn thuê là 3 năm, từ ngày 15/5/2018 đến 15/5/2021 với giá thuê là 160.000.000 đồng/tháng, ông H, bà G phải thanh toán tiền thuê vào ngày 15 hàng tháng (khi ký kết hợp đồng có ông Trương Hy N1 là con rể bà G chứng kiến ký tên).

Tuy nhiên, từ khi thuê cho đến nay thì ông H, bà G đã nhiều lần hứa hẹn trả tiền thuê nhà nhưng đến nay không trả bất cứ khoản tiền thuê tháng nào cả cho ông D, bà H1 mà còn đương nhiên chiếm giữ tài sản 2 thửa đất nêu trên của ông D, bà H1, mặc dù ông D, bà H1 đã nhiều lần liên hệ để yêu cầu ông H, bà G trả

tiền thuê, trả lại đất và công trình trên đất lại cho ông D, bà H1 nhưng phía ông H, bà G cố tình không trả và nhận thấy ông H, bà G đã vi phạm các thoả thuận trong hợp đồng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông D, bà H1.

Nay ông D, bà H1 làm đơn này đến tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu yêu cầu giải quyết như sau:

- Yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà kinh doanh ngày 15/5/2018 giữa ông Lâm Hữu D và bà Điều Thị G.

- Buộc ông Trần Minh H, bà Điều Thị G trả lại nhà và đất tại thửa số 1001, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.175,80m² tọa lạc đường T, phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tài sản khác gắn liền với đất số: CO 642340 cấp 21/8/2018 do bà Đỗ Ngọc H1 đứng tên và tại thửa số 1002, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.854,1m² tọa lạc phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tài sản khác gắn liền với đất số: CO 642341 cấp 21/8/2018 do bà Đỗ Ngọc H1 đứng tên.

- Buộc ông Trần Minh H, bà Điều Thị G trả lại số tiền đã mượn là 756.523.247 đồng cho ông D, bà H1 đã thanh toán cho phía Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu (theo biên lai thu tiền thi hành án số 0002819, ngày 30/7/2018).

- Buộc ông Trần Minh H, bà Điều Thị G trả số tiền thuê nhà chưa thanh toán cho ông D, bà H1 từ ngày 15/5/2018 cho đến khi xét xử sơ thẩm. Tạm tính từ ngày 15/5/2018 đến ngày 15/5/2024 là 72 tháng x 160.000.000 đồng /tháng là 11.520.000.000 đồng (Mười một tỷ năm trăm hai mươi triệu đồng) theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Trần Minh H và bà Điều Thị G và người đại diện theo ủy quyền của ông H và bà G thống nhất trình bày:

Không đồng ý với nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Hữu D nêu trên và bị đơn có đơn phản tố đề nghị Tòa án không chấp nhận nội toàn bộ dung khởi kiện của ông Lâm Hữu D và đề nghị Tòa án giải quyết:

Áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với vụ án “tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” được Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu thụ lý số: 259/2024/TLST-DS, ngày 18 tháng 6 năm 2024.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Lâm Hữu D chuyển nhượng cho bà Đỗ Ngọc H1 vào ngày 30/7/2018 tại văn phòng C1 đối với thửa số 1001, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.175,80m² tọa lạc tại đường T, phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu và thửa đất số 1002; tờ bản đồ số 6; diện tích 1.854,1m² tọa lạc tại phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 642341 cấp ngày 21/8/2018 cho bà Đỗ Ngọc H1; Đề nghị Tòa án giải quyết cho vợ chồng ông bà được tiếp tục quản lý, sử dụng và

chính lý biến động đối với hai thửa đất trên tại cơ quan có thẩm quyền để hai vợ chồng ông bà đứng tên chủ sở hữu.

Vợ chồng ông bà không đồng ý trả số tiền 756.523.247 đồng mà ông D cho rằng đã thanh toán số tiền trên cho ông H và bà G tại Chi cục thi hành án Dân sự thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu (theo biên lai thu tiền số 0002819, ngày 30/7/2018);

Vợ chồng ông bà không đồng ý trả số tiền thuê nhà cho ông D từ ngày 15/5/2018 cho đến khi xét xử sơ thẩm tính từ ngày 15/5/2018 đến ngày 15/5/2024 là 11.520.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Phước T1 và bà Nguyễn Thị L thông nhất trình bày:

Ông H, bà G chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất ngang 05m x dài 50m cho ông bà, việc chuyển nhượng có làm giấy tay, không có công chứng, chứng thực và cũng không chuyển tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. sau khi chuyển nhượng ông T1 và bà L xây dựng các tài sản trên đất năm 2020 và trực tiếp sử dụng các tài sản đến nay. Ông H và bà G vẫn quản lý sử dụng phần đất phía trước và khi ông T1, bà L xây dựng các công trình, nhà cửa trên đất không ai có ý kiến hoặc ngăn cản. Khi Tòa án thẩm định tại chỗ ông T1 bà L mới biết đất tranh chấp. Nay ông bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Hữu D nhưng ông bà không đặt ra yêu cầu khởi kiện trong vụ án này, khi phát sinh tranh chấp ông bà khởi kiện trong vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày:

Về trình tự thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh H, bà Điều Thị G với ông Lâm Hữu D, bà Đỗ Ngọc H1 là đúng quy định nên không có ý kiến, yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên qua Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B trình bày:

Yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật và đề nghị vắng mặt trong các phiên tòa.

Từ nội dung trên, tại Bản án sơ thẩm số: 178/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024, của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 166, 429, 472, 474, 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 37, Điều 46 Luật hôn nhân gia đình 2014; Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Hữu D đối với ông Trần Minh H, bà Điều Thị G.

2. Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà kinh doanh ngày 15/5/2018 giữa ông Lâm Hữu D và bà Điều Thị G.

- Buộc ông Trần Minh H và bà Điều Thị G giao trả cho ông Lâm Hữu D và bà Đỗ Ngọc H1 quyền sử dụng đất tại thửa số 1001, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.175,80m² tọa lạc đường T, phường N, Thành phố B, tỉnh Bạc Liêu do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tài sản khác gắn liền với đất số: CO 642340 cấp 21/8/2018 cho bà Đỗ Ngọc H1 và quyền sử dụng đất tại thửa số 1002, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.854,1m² tọa lạc phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tài sản khác gắn liền với đất số: CO 642341 cấp 21/8/2018 cho bà Đỗ Ngọc H1.

- Buộc ông Trần Minh H và bà Điều Thị G giao toàn bộ tài sản gắn liền với đất cho ông Lâm Hữu D, bà Đỗ Ngọc H1. Các tài sản gồm:

Căn nhà chính loại III, kết cấu khung cột bê tông cốt thép, tường xây gạch bao quanh, nền gạch men, mặt tiền trước có dán gạch ceramic, mái đổ bê tông, diện tích ngang 5,6m x dài 33,87m = 189,672m²

Mái che phía trước cột bê tông, mái lợp tôn, có đóng la phong trần phẳng, diện tích ngang 10m x dài 19,1m = 191m²

Sân lát gạch dưới mái che, diện tích ngang 5m x dài 16m = 80m²

Nền xi măng có diện tích 315,485m²

01 dãy nhà vệ sinh bên ngoài có kết cấu khung cột bê tông cốt thép, vách tường xây gạch, nền lát gạch, mái lợp tôn, diện tích ngang 3,4m x dài 8,95m = 30,43m²

Dãy phòng trọ thứ nhất gồm 08 phòng trọ có kết cấu khung cột bê tông cốt thép, tường xây gạch bao quanh, nền gạch men, mái đổ bê tông cốt thép (diện tích mái ngang 5,2m x dài 40,15m), các phòng trọ đều có nhà vệ sinh bên trong. Diện tích dãy phòng trọ 160,6m².

Dãy phòng trọ thứ hai gồm 04 phòng trọ có kết cấu khung cột bê tông cốt thép, tường xây gạch bao quanh, nền gạch men, mái đổ bê tông cốt thép (diện tích mái ngang 5,2m x dài 24,3 m), các phòng trọ đều có nhà vệ sinh bên trong. Diện tích dãy phòng trọ 97,2m².

3. Buộc ông Trần Minh H và bà Điều Thị G trả số tiền thuê nhà chưa thanh toán cho ông Lâm Hữu D, bà Đỗ Ngọc H1 từ ngày 15/5/2018 đến ngày 15/5/2021, bằng số tiền 5.760.000.000 đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu đòi tiền thuê nhà từ 15/5/2021 đến 30/9/2024 là 6.480.000.000 đồng của ông Lâm Hữu D.

5. Buộc ông Trần Minh H, bà Điều Thị G trả lại số tiền mượn 756.523.247 đồng cho ông Lâm Hữu D, bà Đỗ Ngọc H1.

6. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Minh H và bà Điều Thị G đối với ông Lâm Hữu D về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Lâm Hữu D chuyển nhượng cho bà Đỗ Ngọc H1 vào ngày 30/7/2018 tại Văn phòng C1 đối với thửa số 1001, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.175,80m² và thửa đất số 1002; tờ bản đồ số 6; diện tích 1.854,1m² tọa lạc tại phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu và yêu cầu tuyên chính lý biến động đối với hai thửa đất trên tại cơ quan có thẩm quyền của ông H, bà G.

7. Về chi phí tố tụng gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.500.000 đồng, chi phí định giá tài sản là 36.300.000 đồng, chi phí giám định chữ ký, chữ viết là 7.000.000 đồng.

Ông Lâm Hữu D đã nộp đủ số tiền này nên buộc ông Trần Minh H và bà Điều Thị G hoàn lại cho ông Lâm Hữu D số tiền 44.800.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, về áp dụng tính lãi suất trong giai đoạn thi hành án, áp dụng pháp luật thi hành án dân sự và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 08 và 14 tháng 10 năm 2024, Ông Trần Minh H và bà Điều Thị G kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm với nội dung: Bản án sơ thẩm nhận định và quyết định không vô tư, khách quan, gây thiệt hại ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp cho ông bà. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H bà G giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư Tạ Nguyệt T bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Diện tích đất thửa số 1001 và 1002 là của ông H và bà G; Hợp đồng uỷ quyền là có thật, nhưng do ông H bà G có thiếu nợ nên uỷ quyền cho ông D đi vay Ngân hàng, còn nội dung uỷ quyền là được quyền chuyển nhượng, tặng cho là do mẫu của hợp đồng liên quan đến đất ghi như vậy, do ông H bà G không thực hiện được việc vay Ngân hàng. Hợp đồng chuyển nhượng ghi ông H, bà G và ông D chuyển nhượng cho bà H1 nhưng chưa thể hiện có trả tiền chuyển nhượng. Đối với hợp đồng giao nhận nhà chỉ thể hiện giao căn nhà, chưa thể hiện giao phần đất nào. Ông D có giữ nhiều giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H, bà G; đối với tài sản 02 thửa đất thì ông H, bà G là chủ sử dụng, nhưng ông D chuyển nhượng cho bà H1 thì chỉ mới trên giấy, chưa nhận tiền nên chưa có giá trị pháp lý. Đối với hợp đồng thuê nhà kinh doanh thì tiền thuê nhà là hai bên ngầm hiểu là tiền lãi; khi ông D làm thủ tục chuyển nhượng thì mới phát hiện Chi cục thi hành án dân sự đang thi hành án đối với ông H, bà G, nên ông D tự ý đi nộp tiền tại cơ quan thi hành án, ông H bà G không có mượn tiền ông D. Ngày 15/5/2018 hai bên ký kết hợp đồng cho thuê thì hợp đồng này không đúng quy định pháp luật vì thời điểm này bà H1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ông D bà H1 không có quyền cho bà G thuê nhà. Hợp đồng phải được công chứng và làm 06 bản, trong đó 01 bản gửi cho cơ quan thuế thì mới đúng quy định pháp luật. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là không đúng quy định pháp

luật. Mặt khác, tài sản vẫn do phía bà G quản lý, trên đất có nhà trọ, có nhiều người thuê nhưng cấp sơ thẩm không đưa họ tham gia tố tụng; đối với ông T1 và bà L Toà án cấp sơ thẩm tách ra để giải quyết ở vụ kiện khác nhưng đã giao toàn bộ tài sản trên đất cho ông D và H1 là giải quyết chưa toàn diện, quá trình điều tra chưa toàn diện, không tạo điều kiện cho đương sự cung cấp chứng cứ, nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Toà án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Minh H và bà Điều Thị G; sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 178/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024, của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu theo hướng không buộc ông H và G trả tiền thuê nhà cho ông D, bà H1; các quyết định khác của bản án sơ thẩm đề nghị giữ nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] 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, 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:

[2] Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là anh Sơn C P và Nguyễn Huỳnh Đ, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B, Văn phòng C1 có văn bản yêu cầu xét xử vắng mặt, nên tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của ông Trần Minh H và bà Điều Thị G, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Nguyên đơn ông Lâm Hữu D xác định ngày 15/5/2018 giữa ông Lâm Hữu D và bà Điều Thị G có ký kết văn bản “Hợp đồng giao nhận nhà” với nội dung: “Tôi tên Điều Thị G, sinh ngày: 16/06/1963, CMND số: 385149344 cấp ngày 04/01/2010 tại CA tỉnh B. Cư ngụ tại số: 4/173 ấp R, xã V, TP B. Tôi có bán căn nhà đã xây dựng xong diện tích: Theo giấy phép xây dựng số: 128 GPXD và tất cả trang thiết bị phục vụ kinh doanh nhà nghỉ giao cho ông: Lâm Hữu D được toàn quyền sở hữu. Nay tôi đã nhận đủ số tiền tổng cộng 8.000.000.000 đồng (tám tỷ đồng). Ông Lâm Hữu D làm các thủ tục chuyển nhượng, mọi chi phí chuyển nhượng do bà Điều Thị G chịu. Nếu có gì trở ngại tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật. Nay lập hợp đồng này để làm bằng”. Cùng ngày 15/5/2018, giữa ông D và bà G tiếp tục ký kết văn bản “Hợp đồng thuê nhà kinh doanh”, theo đó, bà G thuê lại toàn bộ căn nhà và tài sản trên đất đã chuyển nhượng cho ông D tại 02 thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất số: CB 456089 do UBND thành phố B, tỉnh Bạc Liêu cấp 05/01/2015, thuộc thửa số 1001, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.175,80m², đất toạ lạc đường T, phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tài sản khác gắn liền với đất số: CB 456090 do UBND thành phố tỉnh B, tỉnh Bạc Liêu cấp 05/08/2015 thuộc thửa số 1002, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.854,10m², đất toạ lạc khóm N, phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu; thời hạn thuê là 03 năm, từ ngày 15/5/2018 đến 15/5/2021, với giá thuê là 160.000.000 đồng/tháng; ông H, bà G phải thanh toán tiền thuê vào ngày 15 hàng tháng.

[3.2] Xét thấy, tại Kết luận giám định số 85/KLHS ngày 13/9/2024 của Phòng K Công an tỉnh B, giám định chữ ký của bà Điều Thị G tại Hợp đồng giao nhận nhà ngày 15/5/2028, kết luận: *“Chữ ký “gầm” dưới mục “Người giao nhà” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký của bà Điều Thị G trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 – M12 do cùng một người ký ra”*. Về nội dung của Hợp đồng giao nhận nhà thể hiện *“Tôi có bán căn nhà đã xây dựng xong diện tích: Theo giấy phép xây dựng số: 128 GPXD và tất cả trang thiết bị phục vụ kinh doanh nhà nghỉ giao cho ông: Lâm Hữu D được toàn quyền sở hữu. Nay tôi đã nhận đủ số tiền tổng cộng 8.000.000.000 đồng (tám tỷ đồng)*. Do đó, có căn cứ xác định giữa bà G và ông D có ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà, quyền sử dụng đất và thuê lại nhà và quyền sử dụng đất là có xảy ra trên thực tế. Từ khi ký kết hợp đồng thuê nhà đến nay thì bà G, ông H chưa thanh toán tiền thuê cho ông D. Ông H, bà G đã vi phạm thoả thuận theo hợp đồng, nên ông D yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà kinh doanh ngày 15/5/2018 giữa ông Lâm Hữu D và bà Điều Thị G là có căn cứ. Do đó, có căn cứ buộc ông Trần Minh H, bà Điều Thị G trả lại nhà và đất tại thửa số 1001, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.175,80m² và tại thửa số 1002, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.854,1m² cho vợ chồng ông D, bà H1 là đúng quy định pháp luật.

[3.3] Đối với yêu cầu đòi tiền thuê nhà: Ông D và bà H1 yêu cầu ông H, bà G trả tiền thuê nhà chưa thanh toán từ ngày 15/5/2018 cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm là ngày 30/9/2024 gồm 76 tháng 15 ngày x 160.000.000 đồng/tháng với số tiền là 12.240.000.000 đồng. Theo hợp đồng thuê nhà các bên đã ký kết ngày 15/5/2018, thời hạn thuê là 03 năm; theo đó, đến ngày 15/5/2021 là hết thời hạn thuê. Trường hợp sau ngày 15/5/2021 ông H, bà G trả nhà cho ông D, bà H1, và không tiếp tục thuê nhà thì áp dụng thời hiệu là phù hợp. Tuy nhiên, thực tế ông H, bà G vẫn còn tiếp tục thuê nhà của ông D, bà H1 thì phải có nghĩa vụ trả tiền thuê nhà cho ông D, bà H1. Lẽ ra, bản án sơ thẩm phải chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông D buộc ông H, bà G phải có nghĩa vụ trả tiền thuê nhà từ ngày 15/5/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm như yêu cầu của nguyên đơn, nhưng do nguyên đơn không kháng cáo nội dung này, nên không đặt ra xem xét giải quyết do phạm vi xét xử phúc thẩm; nên việc bị đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu là không có căn cứ chấp nhận. Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn buộc ông H, bà G có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà trong 03 năm từ ngày 15/5/2018 đến ngày 15/5/2021 bằng số tiền 160.000.000 đồng x 36 tháng =

5.760.000.000 đồng là có căn cứ. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Trần Minh H và bà Điều Thị G.

[3.4] Nguyên đơn ông D xác định khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng 02 thửa đất số 1001 và thửa đất số 1002, cùng tờ bản đồ số 6 giữa ông H, bà G với bà H1, thời điểm này ông H bà G còn phải hoàn trả cho ông Tân Quang M1 theo Quyết định thi hành án dân sự số 78 ngày 13/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu với số tiền là 756.523.247 đồng, nên ông H bà G mượn số tiền này của ông D và ông D đã nộp số tiền trên tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu thay ông H bà G, theo Biên lai thu tiền thi hành án số 0002819, ngày 30/7/2018. Do đó, bản án sơ thẩm buộc vợ chồng ông H, bà G có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 756.523.247 đồng cho vợ chồng ông D, bà H1 là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[3.5] Theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 06/01/2015, số công chứng 44, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1, có nội dung ông H và bà G là chủ sử dụng 02 thửa đất số 1001, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.175,80m² và thửa đất số 1002, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.854,1m² uỷ quyền cho ông D “*toàn quyền chuyển nhượng, tặng cho, cầm cố, thế chấp, ký hủy hợp đồng đã ký đối với 02 quyền sử dụng đất nêu trên*”. Ngày 30/7/2018, ông D đại diện ông H và bà G chuyển nhượng cho bà Đỗ Ngọc H1 toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên, hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng tại Văn phòng C1, bà H1 đã được Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh B (nay là Sở N) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tài sản khác gắn liền với đất số: CO 642340 cấp 21/8/2018, thuộc thửa số 1001 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tài sản khác gắn liền với đất số CO 642341, ngày cấp 21/8/2018 thuộc thửa số 1002, cùng tờ bản đồ số 6.

[3.6] Xét về hình thức và nội dung của Hợp đồng uỷ quyền; về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H1 là đúng quy định pháp luật. Ông H và bà G và Luật sư cho rằng giao dịch giữa 02 bên là giao dịch vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do che giấu giao dịch khác, có sự lừa dối, nhưng ông H và bà G không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình. Mặt khác, từ khi bà H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 21/8/2018, đến khi Tòa án thụ lý yêu cầu khởi kiện của ông D ngày 18/6/2024 (gần 06 năm), thì phía ông H, bà G không có ý kiến hay khiếu nại gì về việc bà H1 được cấp giấy chứng nhận. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông H, bà G là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[3.7] Ông H với bà G là vợ chồng, các giao dịch chuyển nhượng và hợp đồng cho thuê nhà, quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, mặc dù bà G là người trực tiếp giao dịch, nhưng căn cứ Điều 37 Luật Hôn nhân gia đình năm 2014, quy định về nghĩa vụ chung về tài sản của vợ chồng cụ thể như sau: “*Vợ chồng có các nghĩa vụ chung về tài sản sau đây: 1. Nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch do vợ chồng cùng thỏa thuận xác lập, nghĩa vụ bồi thường thiệt hại mà theo quy định của pháp luật vợ chồng cùng phải chịu trách nhiệm...*”. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc

ông H có nghĩa vụ liên đới đối với bà G trả số tiền thuê nhà cho ông D, bà H1 là đúng quy định của pháp luật.

[3.8] Đối với các tài sản gắn liền với đất, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ đất tranh chấp ngày 14/8/2024, của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu thì trên đất tranh chấp, gồm có:

- Căn nhà chính loại III, kết cấu khung cột bê tông cốt thép, tường xây gạch bao quanh, nền gạch men, mặt tiền trước có dán gạch ceramic, mái đổ bê tông, diện tích ngang 5,6m x dài 33,87m = 189,672m²;

- Mái che phía trước cột bê tông, mái lợp tôn, có đóng la phòng trần phẳng, diện tích ngang 10m x dài 19,1m = 191m²;

- Sân lát gạch dưới mái che, diện tích ngang 5m x dài 16m = 80m²;

- Nền xi măng có diện tích 315,485m²;

- 01 (một) dãy nhà vệ sinh bên ngoài có kết cấu khung cột bê tông cốt thép, vách tường xây gạch, nền lát gạch, mái lợp tôn, diện tích ngang 3,4m x dài 8,95m = 30,43m²;

- Dãy phòng trọ thứ nhất gồm 08 phòng trọ có kết cấu khung cột bê tông cốt thép, tường xây gạch bao quanh, nền gạch men, mái đổ bê tông cốt thép (diện tích mái ngang 5,2m x dài 40,15m), các phòng trọ đều có nhà vệ sinh bên trong. Diện tích dãy phòng trọ 160,6m²;

- Dãy phòng trọ thứ hai gồm 04 phòng trọ có kết cấu khung cột bê tông cốt thép, tường xây gạch bao quanh, nền gạch men, mái đổ bê tông cốt thép (diện tích mái ngang 5,2m x dài 24,3 m), các phòng trọ đều có nhà vệ sinh bên trong. Diện tích dãy phòng trọ 97,2m², như nhận định nêu trên, “Hợp đồng giao nhận nhà” ngày 15/5/2018 có nội dung bà G đã chuyển giao các tài sản này cho vợ chồng ông Lâm Hữu D, nên buộc ông H, bà G có nghĩa vụ giao các tài sản nêu trên cho ông Lâm Hữu D, bà Đỗ Ngọc H1 là phù hợp.

[4] Từ nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Minh H và bà Điều Thị G và không chấp nhận ý kiến trình bày của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn. Xét ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Minh H và bà Điều Thị G, sửa một phần Bản án sơ thẩm số 178/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu theo hướng không buộc ông H, bà G trả tiền thuê nhà là chưa phù hợp, nên không chấp nhận; các ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên đối với nội dung còn lại được chấp nhận.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Minh H và bà Điều Thị G là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, nên chấp nhận miễn án phí.

[6] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật; nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Minh H và bà Điều Thị G; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 178/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024, của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 166, 429, 472, 474, 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 37, Điều 46 Luật hôn nhân gia đình 2014; Điểm d khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Hữu D đối với ông Trần Minh H, bà Điều Thị G.

2. Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà kinh doanh ngày 15/5/2018 giữa ông Lâm Hữu D và bà Điều Thị G.

Buộc ông Trần Minh H và bà Điều Thị G giao trả cho ông Lâm Hữu D và bà Đỗ Ngọc H1 quyền sử dụng đất tại thửa số 1001, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.175,80m² tọa lạc đường T, phường N, Thành phố B, tỉnh Bạc Liêu do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tài sản khác gắn liền với đất số: CO 642340 cấp 21/8/2018 cho bà Đỗ Ngọc H1 và quyền sử dụng đất tại thửa số 1002, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.854,1m² tọa lạc phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tài sản khác gắn liền với đất số: CO 642341 cấp 21/8/2018 cho bà Đỗ Ngọc H1.

Buộc ông Trần Minh H và bà Điều Thị G giao toàn bộ tài sản gắn liền với đất cho ông Lâm Hữu D, bà Đỗ Ngọc H1. Các tài sản gồm:

+ Căn nhà chính loại III, kết cấu khung cột bê tông cốt thép, tường xây gạch bao quanh, nền gạch men, mặt tiền trước có dán gạch ceramic, mái đổ bê tông, diện tích ngang 5,6m x dài 33,87m = 189,672m².

+ Mái che phía trước cột bê tông, mái lợp tôn, có đóng la phong trần phẳng, diện tích ngang 10m x dài 19,1m = 191m².

+ Sân lót gạch dưới mái che, diện tích ngang 5m x dài 16m = 80m².

+ Nền xi măng có diện tích 315,485m².

+ 01 dãy nhà vệ sinh bên ngoài có kết cấu khung cột bê tông cốt thép, vách tường xây gạch, nền lót gạch, mái lợp tôn, diện tích ngang 3,4m x dài 8,95m = 30,43m².

+ Dãy phòng trọ thứ nhất gồm 08 phòng trọ có kết cấu khung cột bê tông cốt thép, tường xây gạch bao quanh, nền gạch men, mái đổ bê tông cốt thép (diện tích mái ngang 5,2m x dài 40,15m), các phòng trọ đều có nhà vệ sinh bên trong. Diện tích dãy phòng trọ 160,6m².

+ Dãy phòng trọ thứ hai gồm 04 phòng trọ có kết cấu khung cột bê tông cốt thép, tường xây gạch bao quanh, nền gạch men, mái đổ bê tông cốt thép (diện tích mái ngang 5,2m x dài 24,3 m), các phòng trọ đều có nhà vệ sinh bên trong. Diện tích dãy phòng trọ 97,2m².

3. Buộc ông Trần Minh H và bà Điều Thị G trả số tiền thuê nhà chưa thanh toán cho ông Lâm Hữu D, bà Đỗ Ngọc H1 từ ngày 15/5/2018 đến ngày 15/5/2021, bằng số tiền 5.760.000.000 đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu đòi tiền thuê nhà từ 15/5/2021 đến 30/9/2024 là 6.480.000.000 đồng của ông Lâm Hữu D.

5. Buộc ông Trần Minh H, bà Điều Thị G trả lại số tiền mượn 756.523.247 đồng cho ông Lâm Hữu D, bà Đỗ Ngọc H1.

6. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Minh H và bà Điều Thị G đối với ông Lâm Hữu D về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Lâm Hữu D chuyển nhượng cho bà Đỗ Ngọc H1 vào ngày 30/7/2018 tại Văn phòng C1 đối với thửa số 1001, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.175,80m² và thửa đất số 1002, tờ bản đồ số 6; diện tích 1.854,1m² tọa lạc tại phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu và yêu cầu tuyên chính lý biến động đối với hai thửa đất trên tại cơ quan có thẩm quyền của ông H, bà G.

7. Về chi phí tố tụng gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.500.000 đồng, chi phí định giá tài sản là 36.300.000 đồng, chi phí giám định chữ ký, chữ viết là 7.000.000 đồng; tổng công là 44.800.000 đồng. Ông Lâm Hữu D đã nộp đủ số tiền này, nên buộc ông Trần Minh H và bà Điều Thị G hoàn lại cho ông Lâm Hữu D số tiền 44.800.000 đồng.

8. Về án phí: Ông Lâm Hữu D, bà Điều Thị G và ông Trần Minh H đã trên 60 tuổi và có đơn yêu cầu miễn án phí nên không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định pháp luật.

9. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

10. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành

án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 9 của Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của 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 Tp. Bạc Liêu;
- CCTHADS Tp. Bạc Liêu;
- Đường sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

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

Trương Thanh Dũng