

Bản án số: 317/2025/DS-PT

Ngày: 06/11/2025

*V/v: “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Thái Bình

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Lê Phương, bà Nguyễn Thị Thủy Tiên

- Thư ký phiên tòa: Bà Lương Mai Hân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:
Ông Đinh Văn Lai - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 203/2025/TLPT-DS ngày 12 tháng 8 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 469/2025/QĐ-PT, ngày 01 tháng 10 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 343/2025/QĐ-PT, ngày 16 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Nghi Q – sinh năm 1974; (có mặt)

Địa chỉ: Số H N, phường C, quận G, thành phố Hồ Chí Minh. (nay là A đường số G, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh).

Bị đơn: Ông Phạm Văn T – sinh năm 1984; (có mặt)

Địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận. (nay là xã T, tỉnh Lâm Đồng).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận; (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11 – Lâm Đồng, vắng mặt)

Địa chỉ: A T, xã H, tỉnh Lâm Đồng.

2. Ông Cao Hiền S – sinh năm 1982; (có mặt)

3. Bà Hà Thị Kim T1 – sinh năm 1981; (có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang. (nay là xã A, tỉnh Đồng Tháp)

4. Ông Nguyễn Thanh H – sinh năm 1957; (vắng mặt)

5. Bà Huỳnh Thị Thu T2 – sinh năm 1967 (đã chết)

Cùng địa chỉ: Khu phố A, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là phường H, tỉnh Lâm Đồng)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Huỳnh Thị Thu T2: ông Nguyễn Thanh H.

6. Bà Nguyễn Thị Hồng H1 – sinh năm 1970; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số B, thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay là xã H, tỉnh Lâm Đồng)

7. Ông Võ Văn V – sinh năm 1973 (có mặt)

Địa chỉ: khu phố D, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. (nay là phường M, tỉnh Lâm Đồng).

Người làm chứng:

1. Bà Ngô Thị Khánh U, sinh năm 1979, Trưởng phòng khách hàng cá nhân – Ngân hàng S3, Chi nhánh B.

Địa chỉ: C T, phường P, tỉnh Lâm Đồng.

2. Bà Lê Thị Thu H2, sinh năm 1975.

Địa chỉ: I khu phố N, xã H, tỉnh Lâm Đồng.

3. Nguyễn Trường S1, sinh năm 1982.

Địa chỉ: A thôn P, xã T, tỉnh Lâm Đồng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn ông Trần Nghi Q trình bày: ông có quen biết một số người bạn làm việc tại Ngân hàng S3, vào thời điểm tháng 3/2022, ông Phạm Văn T có nợ Ngân hàng S3 một khoản tiền hơn 20 tỷ đồng tiền gốc cùng với lãi phát sinh, đồng thời có thể chấp toàn bộ 07 thửa đất được cấp 06 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khoản nợ đã chuyển quá hạn nên ông được giới thiệu với ngân hàng S3, ông có giao cho ông Phạm Văn T số tiền là 34 tỷ đồng để trả nợ ngân hàng và một số nợ bên ngoài. Đến ngày 08/3/2022 ông với ông Phạm Văn T cùng nhau đến Văn phòng công chứng Trương Văn C để ký kết 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- *Hợp đồng thứ nhất:* ông Phạm Văn T chuyển nhượng cho ông 05 thửa đất:

+ Thửa đất số 701^A, tờ bản đồ số 03, có diện tích 700m², đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ615865, tọa lạc tại xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

+ Thửa đất số 629, tờ bản đồ số 03, có diện tích 1040m², đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X345783, tọa lạc tại xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

+ Thửa đất số 671, tờ bản đồ số 03, có diện tích 824m², đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X345783, tọa lạc tại xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

+ Thửa đất số 02, tờ bản đồ số 96, có diện tích 229m², đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL316505, tọa lạc tại xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

+ Thửa đất số 589, tờ bản đồ số 32, có diện tích 1.154m², đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY617345, tọa lạc tại xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

- *Hợp đồng thứ hai:* ông Phạm Văn T chuyển nhượng cho ông 02 thửa đất:

+ Thửa đất số 588, tờ bản đồ số 03, có diện tích 2125m², đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY617344, tọa lạc tại xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

+ Thửa đất số 670, tờ bản đồ số 03, có diện tích 300m², đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC882855, tọa lạc tại xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì ông đã phải trả toàn bộ số tiền nợ của ông Phạm Văn T tại S3 để xóa thế chấp đối với toàn bộ 07 thửa đất trên.

Sau khi ký kết hợp đồng thì ông Phạm Văn T đã giao cho ông toàn bộ 06 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản. Các thửa đất này có 01 nhà kho diện tích 1.494,9m², còn trên thửa đất số 670 có 02 căn nhà cấp 4 diện tích 300m².

Ông khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 08/3/2022 giữa ông với ông Phạm Văn T đối với 07 thửa đất như đã trình bày ở trên là có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa ngày 04/6/2025, ông thay đổi ý kiến, thống nhất về việc đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu đối với 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và thống nhất việc bị đơn ông Phạm Văn T trả lại cho ông 34.000.000.000 đồng (ba mươi bốn tỷ đồng) cùng với tiền lãi 10%/năm tính từ tháng 3/2022 đến nay làm tròn 3 năm thành 10.200.000.000 đồng (mười tỷ hai trăm triệu đồng)

Bị đơn ông Phạm Văn T trình bày: trước đây ông có vay tiền tại Ngân hàng S3 khoảng 10 tỷ đồng, đến sau này ông được tăng hạn mức vay lên 20 tỷ đồng tiền gốc, do đó ông có thể chấp cho S3 toàn bộ tài sản của ông là 07 thửa đất được cấp tại 06 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

+ Thửa đất số 701^A, tờ bản đồ số 03, có diện tích 700m², đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ615865, tọa lạc tại xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

+ Thửa đất số 629, tờ bản đồ số 03, có diện tích 1040m², đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X345783, tọa lạc tại xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

+ Thửa đất số 671, tờ bản đồ số 03, có diện tích 824m², đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X345783, tọa lạc tại xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

+ Thửa đất số 02, tờ bản đồ số 96, có diện tích 229m², đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL316505, tọa lạc tại xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

+ Thửa đất số 589, tờ bản đồ số 32, có diện tích 1.154m², đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY617345, tọa lạc tại xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

+ Thửa đất số 588, tờ bản đồ số 03, có diện tích 2125m², đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY617344, tọa lạc tại xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

+ Thửa đất số 670, tờ bản đồ số 03, có diện tích 300m², đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC882855, tọa lạc tại xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Sau đó do ông làm ăn thua lỗ, mất khả năng thanh toán nên không còn khả năng thanh toán cho S3 khoản nợ đến hạn, cũng không có tiền để đáo hạn ngân hàng, nên ông có nhận của ông Trần Nghi Q số tiền 34 tỷ đồng để trả nợ ngân hàng cùng với một số khoản nợ khác bên ngoài. Sau đó ông có ký chuyển nhượng toàn bộ 07 thửa đất trên cho ông Trần Nghi Q vào ngày 08/3/2022 thông qua 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng được ký kết và công chứng tại Văn phòng C1 cũng vào ngày 08/3/2022.

Trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì ông Trần Nghi Q đã phải trả toàn bộ số tiền nợ của ông tại S3 để xóa thế chấp đối với toàn bộ 07 thửa đất trên.

Sau khi ký kết hợp đồng thì ông đã giao cho ông Trần Nghi Q toàn bộ 06 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cùng với tài sản.

Phía ông Trần Nghi Q đã đưa tiền chuyển nhượng đất cho ông từ trước đó để trả toàn bộ nợ gốc và lãi trong Ngân hàng S3.

Ông Q đã nộp hồ sơ sang tên qua Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, nhưng do có công văn của Chi cục Thi hành án dân sự Hàm Thuận Nam ngăn chặn nên hiện nay vẫn chưa sang tên được, do ông có nghĩa vụ phải thanh toán số tiền nợ theo bản án của Tòa án nhân dân Hàm Thuận Nam đã có hiệu lực pháp luật cho 3 người: bà Nguyễn Thị Hồng H1 số tiền hơn 2 tỷ đồng, vợ chồng bà Huỳnh Thị Thu T2 số tiền hơn 1,7 tỷ đồng, vợ chồng ông Cao Hiền S2 hơn 3 tỷ đồng. số và ngày bản án thì ông không nhớ.

Ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa ngày 04/6/2024 ông thống nhất việc nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đối với 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thống nhất tự nguyện trả cho ông Trần Nghi Q 34.000.000.000 đồng (ba mươi bốn tỷ đồng) cùng với tiền lãi 10%/năm tính từ tháng 3/2022 đến nay làm tròn 3 năm thành 10.200.000.000 đồng (mười tỷ hai trăm triệu đồng)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thanh H đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Huỳnh Thị Thu T2 trình bày: theo quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 06/2023/QĐST-DS ngày 14/3/2023 của Tòa án nhân dân Hàm Thuận Nam thì ông Phạm Văn T có nghĩa vụ trả cho ông và bà Huỳnh Thị Thu T2 số 2.077.169.799 đồng.

Từ sau khi Tòa án ban hành quyết định trên thì ông Phạm Văn T chưa trả cho ông và bà Huỳnh Thị Thu T2 được đồng nào.

Ông và bà Huỳnh Thị Thu T2 có viết đơn yêu cầu thi hành án gửi Chi cục Thi hành án dân sự Hàm Thuận Nam, đồng thời được biết ông Phạm Văn T có toàn bộ tài sản là 07 thửa đất tại vựa thanh long G trước đây ở xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Sau đó ông và bà Huỳnh Thị Thu T2 được biết toàn bộ 07 thửa đất trên đã được ông Phạm Văn T chuyển nhượng cho ông Trần Nghi Q thông qua 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/3/2022 nên có nộp đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để ngăn chặn.

Ông và bà Huỳnh Thị Thu T2 yêu cầu tòa án tuyên bố vô hiệu với 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn T với ông Trần Nghi Q vào ngày 08/3/2022.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Cao Hiền S và bà Hà Thị Kim T1 trình bày: theo quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 07/2023/QĐST-DS ngày 23/3/2023 của Tòa án nhân dân Hàm Thuận Nam thì ông Phạm Văn T có nghĩa vụ trả cho ông bà số tiền 3.217.230.000 đồng.

Từ sau khi Tòa án ban hành quyết định trên thì ông Phạm Văn T chưa trả cho ông bà được đồng nào. Ông bà có viết đơn yêu cầu thi hành án gửi Chi cục Thi hành án dân sự Hàm Thuận Nam

Sau khi ông bà làm đơn yêu cầu thi hành án thì Chi cục Thi hành án dân sự Hàm Thuận Nam có mời ông bà đến để nhận Quyết định tạm hoãn thi hành án do chờ Tòa giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Nghi Q và ông Phạm Văn T. Ông bà yêu cầu Tòa án nhân dân Hàm Thuận Nam đưa ông bà vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Ông bà có yêu cầu độc lập về việc yêu cầu tòa án tuyên bố vô hiệu với 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn T với ông Trần Nghi Q vào ngày 08/3/2022.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng H1 trình bày: Những năm trước đây, bà có quen biết và làm ăn với ông Phạm Văn T, sinh năm 1984, Ông T thường xuyên đặt bao bì cho công ty TNHH T4 của ông với tính cách là cá nhân. Ông T đã nợ số tiền gốc là 2.091.000.000 và tiền lãi là 289.000.000 đồng. Tổng cộng là 2.380.000.000 đồng nhưng vẫn không trả. Giao dịch mua bán giữa bà với ông T trao đổi bằng hình thức lấy hàng và trả bằng tiền mặt. Hai bên không thiết lập giao kết hợp đồng kinh tế. Mặc khác trong quá trình hòa giải hay lập tờ trình bản thân ông T cũng khai là cá nhân ông mua bán và đặt hàng với bà. Vì vậy để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà, ngày 11/3/2022 bà đã làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam buộc ông T phải trả số tiền gốc là 2.091.000.000 và tiền lãi là 289.000.000 đồng. Tổng cộng là 2.380.000.000. Ngày 07/11/2022 Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam đem vụ án ra xét xử, hiện nay bà đã làm đơn yêu cầu cơ quan thi hành án huyện H thi hành án của bản án của bà. Trong quá trình, cơ quan Thi hành án huyện H đang thi hành bản án của bà thì ông Trần Nghi Q người liên quan với vụ án ông Phạm Văn T đã làm đơn khởi kiện.

Chi cục Thi hành án huyện Hàm Thuận Nam trình bày: Căn cứ các Bản án, Quyết định số: 01/2022/QĐCNHGT-DS 02/6/2022; số: 35/2022/DSST ngày 07/11/2022; số 06/2023/QĐST-DS ngày 14/3/2023 và số: 07/2023/QĐST-DS ngày 23/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam đã có hiệu lực pháp luật đối với: ông Phạm Văn T, địa chỉ: thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận là người phải thi hành án trả cho các công dân tổng số tiền là 40.547.399.799đ (Bốn mươi tỷ năm trăm bốn mươi bảy triệu ba trăm chín mươi chín nghìn bảy trăm chín mươi chín đồng) và tiền lãi do chậm thi hành án.

Ngày 08/12/2022 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Nam đã thụ lý hồ sơ, ban hành Quyết định thi hành án số: 213/QĐ-CCTHADS ngày 08 tháng 12 năm 2022. Để tránh việc đương sự tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, ngày 08 tháng 12 năm 2022 Chấp hành viên Chi cục Thi hành án

dân sự huyện Hàm Thuận Nam đã ban hành Quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản số: 15/QĐ-CCTHADS và Công văn phối hợp thi hành án số: 287/CCTHADS gửi Chi nhánh Văn phòng Đ.

Chi nhánh Văn phòng Đ cung cấp thông tin về việc ông Phạm Văn T đang làm thủ tục chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho ông Trần Nghi Q đối với toàn bộ 07 thửa đất tọa lạc tại xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Để giải quyết việc thi hành án theo quy định pháp luật. Căn cứ khoản 5 Điều 20, Điều 66, Điều 69 Luật Thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2014), Chấp hành viên đã ban hành Quyết định tạm dừng số: 15/QĐ-CCTHADS ngày 08/12/2022. Khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định: "Việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan quản lý đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính".

Vì vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong trường hợp này chưa hoàn tất thủ tục đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng Đ, nên hợp đồng chuyển nhượng chưa có hiệu lực. Do đó tài sản vẫn thuộc quyền sở hữu của người phải thi hành án là ông Phạm Văn T.

Căn cứ khoản 11 Điều 1 Nghị định số: 33/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 3 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2015 của Chính phủ, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Nam đã ban hành Thông báo số: 261/TB-CCTHADS ngày 03/3/2023 và đã thông báo cho đương sự thực hiện quyền yêu cầu hủy giấy tờ, giao dịch liên quan đến tài sản thi hành án.

Ý kiến của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Nam về yêu cầu của ông Phạm Văn T: Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam xử lý theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn V: không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Cao Hiền S, bà Hà Thị Kim T3, ông Nguyễn Thanh H, bà Huỳnh Thị Thu T2

Quá trình thu thập thông tin từ Ngân hàng Thương mại cổ phần S4 (sau đây gọi tắt là S3) thể hiện như sau:

Ông Phạm Văn T có ký Hợp đồng tín dụng số 201901136632 ngày 09/09/2020 với hạn mức là 20.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai mươi tỷ đồng).

- Từ khi ký kết hợp đồng tín dụng đến thời điểm tháng 3/2022, ông Phạm Văn T có thời điểm chậm thanh toán nợ vay (thời gian chậm thanh toán cao nhất là 7 ngày) nhưng chưa vi phạm nghĩa vụ trả nợ tại S3 - Chi nhánh B.

- Đầu năm 2022, tình hình kinh doanh của ông T suy giảm nên thường xuyên thanh toán nợ vay trễ hạn, ông T đang tìm người mua tài sản thế chấp để tất toán khoản vay và ông T có thông tin với Ngân hàng là ông Q muốn mua tài sản của mình. Đồng thời, ông Q cũng có liên lạc với Ngân hàng về việc sẽ mua tài sản của ông T. Vì vậy, Ngân hàng biết việc ông Phạm Văn T bán các tài sản đang thế chấp cho ông Trần Nghi Q.

- Ngày 07/03/2022, ông Phạm Văn T đã hoàn tất nghĩa vụ trả nợ tại S3 - Chi nhánh B với tổng số tiền thanh toán là 20.084.062.048 đồng (trong đó, gốc: 20.000.000.000 đồng và lãi: 84.062.048 đồng).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2025, Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11 - Lâm Đồng) đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 điều 39, Điều 143, 144, 157 và Điều 266, 267, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Các Điều 124, 398, 407, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự
- Luật thi hành án dân sự;
- 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;

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh H, ông Cao Hiền S, bà Hà Thị Kim T1.

Tuyên bố vô hiệu đối với 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/3/2022 giữa ông Phạm Văn T với ông Trần Nghi Q, được công chứng tại Văn phòng C2 đối với 07 thửa đất cùng tọa lạc tại xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận:

+ Thửa đất số 701^A, tờ bản đồ số 03, có diện tích 700m², đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ615865

+ Thửa đất số 629, tờ bản đồ số 03, có diện tích 1040m², đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X345783

+ Thửa đất số 671, tờ bản đồ số 03, có diện tích 824m², đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X345783

+ Thửa đất số 02, tờ bản đồ số 96, có diện tích 229m², đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL316505

+ Thửa đất số 589, tờ bản đồ số 32, có diện tích 1.154m², đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY617345

+ Thửa đất số 588, tờ bản đồ số 03, có diện tích 2125m², đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY617344

+ Thửa đất số 670, tờ bản đồ số 03, có diện tích 300m², đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC882855

[2] ghi nhận sự tự nguyện của đương sự về việc ông Phạm Văn T trả cho ông Trần Nghi Q số tiền 44.200.000.000 đồng (bốn mươi bốn tỷ hai trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 17/6/2025, nguyên đơn Trần Nghi Q kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn cho rằng bản án sơ thẩm đã không thể hiện đúng ý chí của nguyên đơn, dẫn tới việc ra bản án không đúng, không xét yêu cầu của nguyên đơn. Bản thân nguyên đơn vẫn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng, vì nguyên đơn nhận chuyển nhượng tài sản để làm cơ sở kinh doanh, hiện nguyên đơn vẫn đang quản lý kinh doanh. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn có trình bày ý kiến là nếu hoàn lại ngay và đầy đủ tiền nguyên đơn đã đưa ra và tiền thiệt hại lâu nay thì nguyên đơn cũng đồng ý giao lại tài sản, chứ không phải nguyên đơn đồng ý để tòa xử buộc bị đơn trả lại tiền, trường hợp không trả tiền ngay thì nguyên đơn vẫn giữ ý kiến về công nhận hợp đồng. Do đó khi biết được nội dung xét xử của Tòa án cấp sơ thẩm thì nguyên đơn mới biết như vậy là không đúng ý chí nguyên đơn và quyền lợi của nguyên đơn bị xâm hại. Nên nguyên đơn mới kháng cáo, chứ nếu ý chí của nguyên đơn đúng như tòa sơ thẩm nêu thì nguyên đơn đã không kháng cáo.

- Bị đơn có ý kiến là thống nhất với ý kiến của nguyên đơn, bản thân bị đơn thực sự đã chuyển nhượng tài sản cho nguyên đơn bằng việc là nguyên đơn trả hầu hết số nợ của bị đơn, trả nợ Ngân hàng, lấy sổ ra chuyển nhượng. Nếu nguyên đơn không đưa tiền trả nợ cho bị đơn và hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng thì Ngân hàng cũng phát mãi tài sản này để thu hồi nợ.

- Ông Cao Hiền S đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Thư ký, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; người tham gia tố tụng chấp hành pháp luật. Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ qua hai lần mở phiên tòa. Do đó Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn có đơn kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã không thể hiện đúng ý chí của ông, từ đó dẫn tới ra bản án không đúng, không xét yêu cầu của nguyên đơn, làm ảnh hưởng nghiêm trọng quyền lợi của nguyên đơn. Nguyên đơn có đơn đề nghị Tòa án triệu tập thêm một số người làm chứng là đại diện Ngân hàng S3, các người mà nguyên đơn đã đưa tiền, cùng bị đơn trả nợ, để làm rõ việc nguyên đơn thực sự đã bỏ tiền ra mua tài sản của bị đơn.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

[3.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, có mặt bà Ngô Thị Khánh U là Trưởng phòng khách hàng cá nhân Ngân hàng S3 – Chi nhánh B. Bà U xác định biết việc ông Q liên hệ với Ngân hàng để mua tài sản của ông T bằng việc ông Q đưa tiền để tất toán các khoản nợ. Ngân hàng cũng muốn tìm đối tác mua lại tài sản để thu hồi nợ. Bà U xác định ông Q đã cùng ông T đến Ngân hàng, nộp tiền vào tổng cộng là 20.084.062.048 đồng, để giải chấp tài sản, nhằm lấy giấy tờ đất ra thực hiện việc chuyển nhượng.

Bà Lê Thị Thu H2 xác định ông Q đã đi cùng ông T để đứng ra trả nợ cho bà số tiền ông T nợ là 2.500.000.000 đồng, bà biết ông Q trả với mục đích mua tài sản của ông T.

Ông Nguyễn Trường S1 xác định ông Q đã đi cùng ông T để đứng ra trả nợ cho ông số tiền ông T nợ là 1.500.000.000 đồng, ông biết ông Q trả với mục đích mua tài sản của ông T.

[3.2] Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, có các tình tiết, chứng cứ mới, nguyên đơn nêu rõ ý kiến là yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng. Các người làm chứng có mặt đều trình bày nguyên đơn là người bỏ tiền ra để đưa cho bị đơn trả nợ, nhằm thực hiện việc chuyển nhượng tài sản. Bị đơn thừa nhận sự việc chính xác như nguyên đơn khai. Nguyên đơn và bị đơn đều công nhận tổng số tiền nguyên đơn đã bỏ ra là 34 tỷ đồng (ngoài những người làm chứng có mặt tại phiên tòa thì còn có các khoản nợ đã chi trả khác). Nguyên đơn và bị đơn khai vì tại phiên tòa sơ thẩm bị áp lực về việc ghi hợp đồng chuyển nhượng 3 tỷ, bị cho rằng có dấu hiệu trốn thuế nên mới trình bày là đồng ý tuyên vô hiệu. Đồng thời do việc hỏi, trả lời tại phiên tòa cũng không rõ ràng nên không

thể hiện đúng ý chí của nguyên đơn về việc được nhận lại tiền ngay nếu cho rằng vô hiệu. Thực tế khi chuyển nhượng, bị đơn không có nhận tiền mà tiền chuyển nhượng phần lớn được trả cho các chủ nợ. Nay cả hai xác định là yêu cầu công nhận hợp đồng, vì việc các bên chuyển nhượng là hợp pháp, chỉ nhằm trả nợ ngân hàng và các chủ nợ khác.

[3.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Võ Văn V là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày: Ông V là bạn của ông Q, do ông Q muốn mua tài sản của ông T, nên có mượn một phần tiền từ ông V. Ông Q hẹn sau khi mua xong tài sản sẽ thế chấp vào lại Ngân hàng để trả nợ lại cho ông V. Do khi ký hợp đồng xong bị tranh chấp, sợ bị mất tiền nên ông V đã khởi kiện ông T, lý do khởi kiện ông T là vì số tiền ông V đưa đều đã trả nợ cho ông T và ông T cũng biết việc này. Do đó mới có việc là ông T thừa nhận số nợ là 34 tỷ (gồm cả tiền của ông V và ông Q), nên Tòa án ra quyết định công nhận thỏa thuận buộc ông T trả cho ông V số tiền 34 tỷ. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông không được hỏi rõ nên chưa trình bày hết. Nay ông có ý kiến là thực chất việc ông Q mua tài sản của ông T là ngay tình, ông T cũng chỉ vì bị Ngân hàng thúc bách và nợ nần quá nhiều do bị dịch Covid nên chấp nhận bán tài sản, chứ không phải các bên có gì khuất tất. Nên ông đề nghị công nhận hợp đồng giữa ông Q và ông T, để ông Q có thể thực hiện việc vay tiền trả lại cho ông. Còn đối với quyết định của Tòa án về việc công nhận nợ giữa ông và ông T thì các bên sẽ tự thỏa thuận giải quyết với nhau.

[3.4] Từ các tình tiết mới tại phiên tòa phúc thẩm như đã nêu ở mục [3.1] và [3.2], [3.3], xét thấy có đủ căn cứ để xác định việc chuyển nhượng tài sản giữa ông Trần Nghi Q và ông Phạm Văn T là có trên thực tế. Ông Q đã bỏ ra tổng cộng 34 tỷ đồng để nhận chuyển nhượng các tài sản trên. Các người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án đều khởi kiện và có quyết định của Tòa án sau thời điểm ông Q ký chuyển nhượng cho ông T (ngày 08/3/2022). Việc chuyển nhượng được thực hiện khi chưa có bản án quyết định nào của Tòa án buộc ông Phạm Văn T phải trả nợ, cũng không có quyết định nào của cơ quan có thẩm quyền ngăn chặn, hạn chế quyền chuyển nhượng của ông Phạm Văn T. Hợp đồng giữa hai bên đã được công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng của hai bên có đầy đủ điều kiện để có hiệu lực pháp luật theo quy định tại điều 117 Bộ luật dân sự, phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên từ khi ký hợp đồng.

Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm hợp đồng đó được công chứng hoặc chứng thực (trường hợp bắt buộc phải công chứng hoặc chứng thực), hoặc là thời điểm hợp đồng được giao kết (trường hợp không bắt buộc phải công chứng hoặc chứng thực). Khi đó, quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng đã phát sinh và phải được thực hiện, hợp đồng chỉ có thể bị sửa đổi hoặc hủy bỏ theo thỏa thuận của các bên hoặc theo quy định của pháp luật, theo

quy định tại Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2015.

Quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013 và Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015 không đề cập tới giao dịch về quyền sử dụng đất (hình thức hay thời điểm có hiệu lực), mà chỉ xác định nghĩa vụ chuyển giao và thời điểm hoàn tất nghĩa vụ chuyển giao tài sản của bên có nghĩa vụ trong những giao dịch này. Những quy định này điều chỉnh hành vi của các bên trong giai đoạn thực hiện hợp đồng, không điều chỉnh nội dung liên quan đến giao kết hợp đồng hay hiệu lực hợp đồng. Không có quy định nào thể hiện “*hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính*”

Khoản 1 Điều 5 Luật công chứng năm 2014 quy định: “*Văn bản công chứng có hiệu lực kể từ ngày được Công chứng viên ký và đóng dấu của tổ chức hành nghề công chứng*”.

Như vậy, việc chưa đăng ký vào sổ địa chính chỉ là chưa hoàn tất xong các thủ tục về chuyển nhượng chứ không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có hiệu lực.

Khoản 11 Điều 1 Nghị định số: 33/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 3 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2015 của Chính phủ quy định: “Trường hợp tài sản đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án, biện pháp cưỡng chế thi hành án mà phát sinh các giao dịch liên quan đến tài sản đó thì tài sản đó bị kê biên, xử lý để thi hành án. Chấp hành viên có văn bản yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đối với tài sản đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đối với tài sản đó”

Quy định trên là áp dụng cho trường hợp tài sản đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời.... Trường hợp của ông Q và ông T thì khi các ông thực hiện giao dịch, không có bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, và cũng không có bản án tuyên buộc trách nhiệm của ông T, nên không bị điều chỉnh theo quy định trên.

[3.5] Về việc hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Q và ông T ghi giá trị tổng cộng là 3 tỷ đồng. Hội đồng xét xử xét thấy việc chuyển nhượng là có thật, và bản chất vụ việc là ông Q mua lại tài sản từ Ngân hàng. Nếu không có việc ông Q bỏ tiền ra để trả vào ngân hàng thì ngân hàng sẽ phát mãi tài sản, ông T thực tế cũng không có nguồn thu nhập từ bán tài sản. Do đó không có dấu hiệu của việc lập hợp đồng để trốn thuế. Trường hợp này cơ quan thuế sẽ căn cứ vào khung giá đất và giá trị hợp đồng đã ghi để tính đúng, tính đủ thuế theo quy định.

[4] Từ phân tích ở mục [3], xét thấy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Trần Nghi Q và ông Phạm Văn T có đầy đủ điều kiện để có hiệu lực. Việc chuyển nhượng là ngay tình, nhằm mục đích thanh toán nợ Ngân hàng và các

khoản nợ khác. Hai bên đã thanh toán đủ và giao nhận tài sản, đã nộp hồ sơ đăng ký chuyển nhượng cho cơ quan có thẩm quyền. Hợp đồng không phải giả tạo và cũng không vi phạm các quy định khác làm cho vô hiệu. Do đó kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ, cần sửa án sơ thẩm, chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn, công nhận các hợp đồng chuyển nhượng.

Do các hợp đồng được Tòa án công nhận có hiệu lực, nên việc Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận (cũ) ban hành Quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản số: 15/QĐ-CCTHADS ngày 08/12/2022 và Công văn phối hợp thi hành án số: 287/CCTHADS ngày 20/3/2023 gửi Chi nhánh Văn phòng Đ không còn cần thiết. Hội đồng xét xử kiến nghị Phòng thi hành án dân sự khu vực 11, tỉnh Lâm Đồng hủy bỏ quyết định và văn bản trên.

Đối với một số người được Tòa án công nhận hoặc tuyên xử buộc ông T phải trả nợ sau khi ông T đã thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q thì quyền lợi được giải quyết theo pháp luật về thi hành án đối với tài sản khác của ông T nếu có.

Các Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng C1, thể hiện ở tài liệu có trong hồ sơ và trong phần nội dung của bản án sơ thẩm, nhưng phần quyết định của bản án sơ thẩm lại ghi là Văn phòng C2. Tòa án cấp phúc thẩm điều chỉnh, tuyên lại cho đúng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do bản án bị sửa nên Tòa án cấp phúc thẩm xác định lại án phí theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận, nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là ông Trần Nghi Q, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11 – tỉnh Lâm Đồng).

Căn cứ vào:

- Khoản 3 điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 điều 39, Điều 143, 144, 157 và Điều 266, 267, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Các Điều 117, 398, 401, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015.
- Khoản 1 Điều 5 Luật Công chứng năm 2014.

- 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;

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận hiệu lực đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 02432 ngày 08/3/2022 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 02433 ngày 08/3/2022, giữa ông Phạm Văn T với ông Trần Nghi Q, được công chứng tại Văn phòng C1 đối với 07 thửa đất cùng tọa lạc tại xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay là xã T, tỉnh Lâm Đồng):

+ Thửa đất số 701^A, tờ bản đồ số 03, có diện tích 700m², đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ615865, ngày 27/5/2004

+ Thửa đất số 629, tờ bản đồ số 03, có diện tích 1040m², đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X345783, ngày 15/10/2003

+ Thửa đất số 671, tờ bản đồ số 03, có diện tích 824m², đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X345783, ngày 15/10/2003

+ Thửa đất số 02, tờ bản đồ số 96, có diện tích 229m², đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL316505, ngày 16/8/2012.

+ Thửa đất số 589, tờ bản đồ số 32, có diện tích 1.154m², đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY61734,5 ngày 22/5/2015.

+ Thửa đất số 588, tờ bản đồ số 03, có diện tích 2125m², đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY617344, ngày 22/5/2015.

+ Thửa đất số 670, tờ bản đồ số 03, có diện tích 300m², đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC882855, ngày 02/10/2010.

Ông Trần Nghi Q có quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để thực hiện các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị Phòng thi hành án dân sự khu vực 11, tỉnh Lâm Đồng hủy bỏ Quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản số: 15/QĐ-CCTHADS ngày 08/12/2022 và Công văn phối hợp thi hành án số: 287/CCTHADS ngày 20/3/2023 gửi Chi nhánh Văn phòng Đ.

[2] Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thanh H, ông Cao Hiền S, bà Hà Thị Kim T1 về việc yêu cầu tuyên vô hiệu đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 02432 ngày 08/3/2022 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 02433 ngày 08/3/2022, giữa ông Phạm Văn T với ông Trần Nghi Q, được công chứng tại Văn phòng C1 đối với 07 thửa đất cùng tọa lạc tại xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay là xã T, tỉnh Lâm Đồng).

[3] Về án phí:

Ông Phạm Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Trần Nghi Q tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0013723 ngày 17/3/2023 và 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0013305 ngày 14/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Hàm Thuận Nam.

Ông Cao Hiền S và bà Hà Thị Kim T1 phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 theo biên lai thu tiền số 0019265 ngày 10/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Hàm Thuận Nam (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15), ông S và bà T1 đã nộp đủ.

Ông Nguyễn Thanh H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Về chi phí tố tụng: ông Phạm Văn T phải hoàn trả cho ông Trần Nghi Q toàn bộ chi phí tố tụng là 16.778.700 đồng (mười sáu triệu bảy trăm bảy mươi tám ngàn bảy trăm đồng).

[5] Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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 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 (06/11/2025).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh LD;
- TAND KV 11-LĐ;
- Phòng THADS KV 11-LĐ;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, Tổ HCTP.

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

Phạm Thái Bình