

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **56/2022/DS-PT**

Ngày 26-04-2022

“V/v “ *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng  
QSDĐ liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi  
hành án và Tranh chấp hợp đồng vay tài sản* ” .

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Đinh Thị Kiều Lương

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Lệ Trang

Bà Hoàng Thị Thu Minh

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Lâm Vũ – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh  
Đồng Nai.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:** Ông  
Nguyễn Đình Th - Kiểm sát Viên.

Ngày 26 tháng 04 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét  
xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 01/2022/TLPT-DS ngày 22 tháng  
03 năm 2022 về Việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ liên quan đến tài  
sản bị cưỡng chế để thi hành án và Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”; Do bản án sơ  
thẩm số 26/2021/DS-ST ngày 15/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc  
có kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 43/2022/QĐXX-PT ngày  
05 tháng 4 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 101/2022/QĐ-PT ngày  
18/4/2022, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn: Ông Phạm Đại Ngh,** sinh năm 1956.

Địa chỉ: khu 7, thị trấn G, huyện X, tỉnh Đ. Người đại diện theo ủy quyền  
của nguyên đơn do ông Nguyễn Đình T, sinh năm 1982. Tại giấy ủy quyền số:  
**7903** quyền số 08-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/8/2019.

Địa chỉ: khu phố Cẩm Tân, phường X, thành phố L, tỉnh Đ.

**\* Đồng bị đơn: Bà Ngô Thanh H,** sinh năm 1973

**Ông Lê Đức Th,** sinh năm 1972.

Địa chỉ: khu 3, thị trấn G, huyện X, tỉnh Đ. Ông Th ủy quyền cho bà Ngô  
Thanh H đại diện, tại Hợp đồng ủy quyền số: 124, quyền số 01-TP/CC-

SCC/HĐGD ngày 11/9/2020.

**\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

**1. Chi cục thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Đ.**

Địa chỉ: khu 7, thị trấn thị trấn G, huyện X, tỉnh Đ.

**2. Bà Huỳnh Kim Th, sinh năm 1975.**

Địa chỉ: ấp Tr, xã X, huyện X, tỉnh Đ.

**3. Văn phòng Công chứng Vũ Thụy V.**

Người đại diện **bà Vũ Thụy V** - Trưởng văn phòng.

Địa chỉ: 89-91, Trần Phú, khu phố 6, thị trấn thị trấn G, huyện X, tỉnh Đ.

**4. Ông Nguyễn Đình Y, sinh năm 1955.**

**5. Bà Hồ Thị T, sinh năm 1969.**

**6. Ông Nguyễn Đình Tâm M, sinh năm 1990.**

**7. Bà Nguyễn Thị Thùy Nh, sinh năm 1993.**

**8. Ông Nguyễn Đình H, sinh năm 1997**

**9. Bà Nguyễn Thị Tố Tr, sinh năm 1994.**

Cùng địa chỉ: ấp Tr, xã X, huyện X, tỉnh Đ.

**10. Ông Dương Ngô Anh D, sinh năm 1973**

Địa chỉ: ấp Tr, xã X, huyện X, tỉnh Đ.

**11. Ông Nguyễn Tấn Ph, sinh năm 1983.**

Địa chỉ: tổ 14, ấp Tr, xã X, huyện X, tỉnh Đ

**12. Bà Hà Nguyễn Hoa V, sinh năm 1985.**

Địa chỉ: ấp 3, , xã X, huyện X, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông Phát, bà V có bà Đỗ Thị Ý Ph, sinh năm 1994.

Địa chỉ: ấp T, xã Tr, xã X, huyện X, tỉnh Đ đại diện. Tại Hợp đồng ủy quyền số: 164, quyền số 01/2021-SCT/CK,ĐC ngày 02/11/2021.

*Người kháng cáo:* Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

**Bà Huỳnh Kim Th, sinh năm 1975.**

**Ông Nguyễn Tấn Ph, sinh năm 1983**

**Bà Hà Nguyễn Hoa V, sinh năm 1985**

*(Bà Th, bà Ph có mặt, Chi cục thi hành án dân sự huyện X, Văn phòng công chứng Vũ Thụy V, Ông Y, bà T, bà H, ông M, bà Nh, bà Trinh, ông H và ông D, ông T có đơn xin xét xử vắng mặt).*

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện đề ngày 23/8/2019 và đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 20/10/2021; bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phạm Đại Ngh do ông Nguyễn Đình T đại diện trình bày:*

Ngày 14/8/2019 ông Ngh có đơn khởi kiện tại Tòa án huyện Xuân Lộc về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3038, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/6/2017 giữa ông và bà Ngô Thanh H, ông Lê Đức Th. Đối với diện tích đất 203,5m<sup>2</sup> (trên đất có 01 căn nhà xây cấp 4), tại thửa đất 195, tờ bản đồ số 9, tại ấp Tr, xã X, huyện X, tỉnh Đ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CC815619 do Sở Tài nguY và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 18/12/2015 cho ông Nguyễn Đình Y và bà Hồ Thị T đứng tên với giá chuyển nhượng là 250.000.000đ (*Hai trăm, năm mươi triệu đồng*).

Nhưng thực chất diện tích đất 203,5m<sup>2</sup> bà H, ông Th chuyển nhượng cho ông Nghĩa thì trước đó bà Hồ Thị T, ông Nguyễn Đình Y có nợ tiền bà Ngô Thanh H và đã làm hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà H để nhờ bà H đứng tên vay ngân hàng dùm, nhưng sau đó bà H không vay ngân hàng được nên bà H mới dẫn bà T, ông Y đến nhà ông Ngh vay 250.000.000đ (*Hai trăm, năm mươi triệu đồng*) nên mới có Vệc bà H ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông để bà T, ông Y vay tiền. Việc ông Ngh có đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng số: 3038 với mục đích đảm bảo cho số nợ vay và Việc này cũng được sự đồng ý cả ông Y, bà T nếu ông Y, bà T không có khả năng thanh toán nợ cho ông thì ông sẽ sang lại diện tích đất trên theo giá thỏa thuận. Trong quá trình giải quyết vụ kiện do bà Ngô Thanh H có nợ bà Huỳnh Kim Th nên tài sản mà bà H chuyển nhượng cho ông Ngh bị Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc kê biên và bà Th có yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 3038 giữa ông Ngh với bà H.

Vì quyền lợi của mình sau khi biết bà Th yêu cầu hủy hợp đồng số 3038 nên ông Y, bà T cũng đã có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2032 ngày 05/5/2017 giữa bà H với ông Nguyễn Đình Y, bà Hồ Thị T và hợp đồng chuyển nhượng số 3038 giữa ông Ngh ký với ông Lê Đức Th và bà Ngô Thanh H đối với diện tích đất 203,5m<sup>2</sup> (trên đất có 01 căn nhà xây cấp 4), tại thửa đất 195, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp Tr, xã X, huyện X, tỉnh Đ do ông Y, bà T đứng tên. Từ khi chuyển nhượng đến nay ông Y và bà T vẫn ở và quản lý sử dụng diện tích đất trên cho đến nay.

Nay ông Ngh yêu cầu Tòa hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3038 quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/6/2017 giữa ông Nghĩa ký với bà Ngô Thanh H, ông Lê Đức Th và ông Nghĩa yêu cầu bà T, ông Y phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông nợ vay là 250.000.000đ (*Hai trăm, năm mươi triệu đồng*),

với mức lãi là 1% tháng, tiền lãi được tính từ ngày 01/9/2020 cho đến ngày xét xử.

Đối với yêu cầu của bà Huỳnh Kim Th, ông Nguyễn Đình Y và bà Hồ Thị T yêu cầu hủy Hợp đồng số 3038, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/6/2017 giữa ông và bà Ngô Thanh H, ông Lê Đức Th đồng ý. Ông không yêu cầu gì về hậu quả của Việc hủy hợp đồng trên.

*\* Bị đơn Bà Ngô Thanh H, ông Lê Đức Th do bà H đại diện trình bày:*

Ngày 05/5/2017 do bà Hồ Thị T và ông Nguyễn Đình Y có nhu cầu cần vay tiền để trả nợ, nhưng vì đất ông bà không có thổ cư nên vay Ngân hàng không được nhiều để trang trải nợ, qua một người giới thiệu bà T, ông Y gặp bà vay tiền nhưng bà không có tiền chỉ cho bà T, ông Y vay 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*) và bà hứa do quen biết với Ngân hàng bà sẽ giúp bà T, ông Y vay được số tiền nhiều hơn, nhưng với điều kiện ông bà phải làm hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 203,5m<sup>2</sup> cho bà để bà có cơ sở đứng vay dùm bà T, ông Y. Sau khi được sự đồng ý của bà T, ông Y bà giao cho ông bà số tiền vay 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*) và các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2032 ngày 05/5/2017 giữa bà và ông Nguyễn Đình Y, bà Hồ Thị T đối với diện tích đất 203,5m<sup>2</sup> tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC815619 do ông Y, bà T đứng tên. Sau khi ký hợp đồng xong bà đang chờ hoàn tất thủ tục vay thì các chủ nợ thường xuyên đến nhà bà T, ông Y quây phá nên bà giới thiệu bà T đến gặp ông Phạm Đại Ngh vay 250.000.000đ (*Hai trăm, năm mươi triệu đồng*) và có yêu cầu bà phải ký hợp đồng chuyển nhượng lại diện tích đất 203,5m<sup>2</sup> cho ông Nghĩa để bà T, ông Y vay tiền và hoàn trả cho bà 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*), bà đồng ý nên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3038, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/6/2017 giữa vợ chồng bà và ông Phạm Đại Ngh. Nhưng thật sự giữa bà và ông Ngh ký hợp đồng trên là để đảm bảo cho số nợ vay của bà T, ông Y. Nay ông Ngh, bà T, ông Y yêu cầu hủy 02 hợp đồng số 2032 ngày 05/5/2017 giữa bà và ông Nguyễn Đình Y, bà Hồ Thị T và hợp đồng số 3038 ngày 28/6/2017 giữa vợ chồng bà và ông Phạm Đại Ngh bà đồng ý.

Đối với nợ vay bà T, ông Y nợ bà 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*) sau khi vay tiền ông Ngh bà T đã thanh toán cho bà đã xong nên bà không có ý kiến hay yêu cầu gì.

- Đối với yêu cầu của bà Huỳnh Kim Th yêu cầu hủy Hợp đồng số 3038, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/6/2017 giữa vợ chồng bà và ông Ngh bà đồng ý. Bà không yêu cầu gì về hậu quả của Việc hủy hợp đồng trên.

*\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị T trình bày:*

Ông Y, bà T xác nhận lời trình bày trên của ông Phạm Đại Ngh và bà Ngô Thanh H là đúng. Vệc vợ chồng bà vay tiền bà H 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*) và ông Nghĩ 250.000.000đ (*Hai trăm, năm mươi triệu đồng*) là đúng. Hiện tiền nợ bà H ông, bà đã thanh toán, nợ vay ông Ngh ông, bà đã đóng được 02 tháng tiền lãi, nợ gốc chưa thanh toán. Việc vợ chồng bà ký 02 hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 203.5m<sup>2</sup> số 2032 và số 3038 cho ông Ngh, bà H và ông Th nhằm để đảm bảo cho nợ vay mà bà và ông Y vay của bà H và ông Ngh. Vào tháng 5 năm 2018 ông, ông, bà có đơn yêu cầu Tòa án huyện X tuyên hủy 02 hợp đồng trên, nhưng vì lúc đó kinh tế quá khó khăn ông bà phải lo làm ăn không có thời gian đi lại nên ông bà đã rút yêu cầu khởi kiện. Nay được biết ông Ngh có đơn khởi kiện bà H tại Tòa án và các bên có tranh chấp đối với hợp đồng số 3083 ngày 28/6/2017 nên ông, bà có đơn yêu cầu độc lập ngày 23/02/2021 yêu cầu Tòa án hủy 02 hợp đồng số 2032 và hợp đồng số 3083 vì hai hợp đồng trên là giả tạo. Ông, bà sẽ có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phạm Đại Ngh nợ vay 250.000.000đ (*Hai trăm, năm mươi triệu đồng*) và đồng ý trả tiền lãi vay theo yêu cầu ông Ngh là 1% tháng tính từ ngày 01/9/2020 cho đến ngày xét xử.

- Đối với yêu cầu của bà Huỳnh Kim Th yêu cầu hủy Hợp đồng số 3038, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/6/2017 giữa ông Phạm Đại Ngh và bà Ngô Thanh H, ông Lê Đức Th thì bà và ông Y đồng ý, ông, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của Việc hủy 02 hợp đồng trên.

+ Bà Huỳnh Kim Th trình bày:

Ngày 17/11/2020 bà có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án huyện Xuân Lộc hủy hợp đồng số 3038, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/6/2017 giữa ông, bà Ngô Thanh H, ông Lê Đức Th ký với ông Phạm Đại Ngh, bà cho rằng hợp đồng chuyển nhượng trên là không ngay tình nhằm tạo điều kiện cho bà H, ông Th trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà. Bà không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng trên.

+ Phòng công chứng Vũ Thụy Vy trình bày:

- Vào ngày 05/5/2017, Văn phòng công chứng Vũ Thụy V có tiếp nhận yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hồ Thị T, ông Nguyễn Đình Y (bên chuyển nhượng) và bà Ngô Thanh H (bên nhận chuyển nhượng). Đối với diện tích đất 203,5 m<sup>2</sup>, tại thửa đất 195, tờ bản đồ số 9, tại ấp Tr, xã X, huyện X, tỉnh Đ cho bà Ngô Thanh H, tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CC 815619 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 18/12/2015 cho ông Nguyễn Đình Y và bà Hồ Thị T. Sau khi kiểm tra, xem xét các giấy tờ do các bên cung cấp, sự thỏa thuận của các bên là tự nguyện, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Văn phòng công chứng tiến hành soạn Th hợp

đồng dựa trên sự thỏa thuận tự nguyện của các bên. Văn phòng công chứng ra hợp đồng số 2032, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/5/2017 giữa bà Hồ Thị T, ông Nguyễn Đình Y và bà Ngô Thanh H là đúng quy định pháp luật, xác định đúng năng lực chủ thể, các bên hoàn toàn tự nguyện, ký và lăn tay trước mặt công chứng viên, đương sự xác nhận chữ ký của mình là đúng. Vì vậy Văn phòng công chứng Vũ Thụy V xác định Văn phòng công chứng hợp đồng số 2032, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/5/2017 giữa ông bà Hồ Thị T, ông Nguyễn Đình Y và bà Ngô Thanh H là đúng quy định pháp luật.

- Hợp đồng thứ 02 vào ngày 28/6/2017 Văn phòng công chứng Vũ Thụy V có tiếp nhận yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Đại Ngh và bà Ngô Thanh H, ông Lê Đức Th cũng diện tích đất nói trên tại hợp đồng số 3038, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/6/2017. Hợp đồng trên Văn phòng cũng thực hiện theo đúng quy định pháp luật.

Nay các bên đương sự có tranh chấp văn phòng không có ý kiến Tòa án huyện Xuân Lộc cứ giải quyết theo đúng quy định pháp luật. Vì lý do công Văn phòng nên xin vắng mặt.

+ *Chi Cục thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc trình bày:*

Vào ngày 03/4/2019 và ngày 08/3/2019 Chi Cục thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc tổ chức thi hành 02 quyết định số 661/QĐ-CCTHADS và quyết định số 526/QĐ-CCTHADS đối với Bản án số: 15/2019/DS-PT ngày 21/3/2019 của Tòa án tỉnh Đồng Nai và Bản án số 06/2018/DS-ST ngày 20/9/2018 của Tòa án huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai. Theo quyết định thi hành án thì bà Ngô Thanh H và ông Lê Đức Th có nghĩa vụ thi hành:

Bà H phải trả cho ông Nguyễn Tấn Ph và bà Hà Nguyễn Thị Hoa V số tiền 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*), trả cho bà Huỳnh Kim Th số tiền 1.672.845.000đ (*Một tỷ, sáu trăm bảy mươi hai triệu, tám trăm bốn mươi lăm nghìn đồng*). Trong quá trình tổ chức thi hành án bà H, ông Th có điều kiện thi hành nhưng không tự nguyện. Qua cung cấp thông tin về tài sản của bà H, ông Th nên Chi cục thi hành án biết ông bà có tài sản là diện tích đất 203,5m<sup>2</sup>, tại thửa đất 195, tờ bản đồ số 9, tại ấp Tr, xã X, huyện X, tỉnh Đ, tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CC 815619 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 18/12/2015 cho ông Nguyễn Đình Y và bà Hồ Thị T chuyển nhượng cho bà H vào ngày 05/5/2017 nên Chi cục thi hành án dân sự huyện X có ban hành quyết định số 12/QĐ-CCTHADS ngày 14/8/2019. Ngày 22/8/2019 ban hành Thông báo số: 104/TB-CTHA về Văn phòng Công chứng về quyết định kê biên của thi hành án, đồng thời thông báo quyền khởi kiện, tranh chấp về quyết định kê biên của thi hành án để các đương sự khởi kiện đến Tòa án huyện Xuân Lộc giải quyết theo thẩm quyền.

Do ông Nghĩa khiếu nại và có đơn khởi kiện tại Tòa án nên Chi cục thi hành án dân sự huyện X đã ban hành 02 Quyết định hoãn thi hành án số 03 và 04 ngày 25/12/2019 của Chi cục trưởng Chi cục thi hành án dân sự huyện X và chờ xét xử của Tòa án.

Nay Chi cục thi hành án dân sự huyện X đề nghị Tòa án huyện X căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ để giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và xin vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Tấn Ph, bà Hà Nguyễn Hoa Vdo bà Đỗ Thị Ý Ph đại diện trình bày:

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận số: 06/2018/QĐST-DS ngày 20/9/2018 của Tòa án huyện Xuân Lộc, trong phần nội dung Quyết định có tuY buộc bà Ngô Thanh H có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Tấn Ph và bà Hà Nguyễn Hoa V số tiền nợ là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng), từ thời gian Quyết định trên có hiệu lực cho đến nay bà H chưa thanh toán cho ông bà. Ngày 08/3/2019 sau khi ông, bà có đơn yêu cầu thi hành án tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc đến ngày 11/4/2019 Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc có ra Quyết định số: 11/QĐ-CCTHADS và Quyết định số 12/QĐ-CCTHADS về Việc cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất của bà H.

Nay ông Ph, bà V có ý kiến: Hội đồng xét xử nên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3038, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/6/2017 giữa bà H, ông Th và ông Phạm Đại Ngh, vì hợp đồng trên nhằm mục đích tạo điều kiện cho bà H và ông Th trốn tránh nghĩa vụ thanh toán nợ vay cho bà V và ông Phát. Ông Phát, bà V không có yêu cầu độc lập trong vụ án trên.

+ Ông Nguyễn Đình Y, ông Nguyễn Đình Tâm M, bà Nguyễn Thị Thùy Nh, ông Nguyễn Đình H, bà Nguyễn Thị Tố Tr và ông Dương Ngô Anh D có đơn xin vắng và không có ý kiến gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 26/2021/DS-ST ngày 15/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc đã tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Đại Ngh và yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Kim Th và bà Hồ Thị T, ông Nguyễn Đình Y.

- TuY bổ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2032 ngày 05/5/2017 giữa ông Nguyễn Đình Y và bà Hồ Thị T với bà Ngô Thanh H và hợp đồng số 3038 ngày 28/6/2017 ông Lê Đức Th và bà Ngô Thanh H với ông Phạm Đại Ngh đối diện tích đất 203,5m<sup>2</sup>, thửa đất số 195, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp Tr, xã X, huyện X, tỉnh Đ, tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CC 815619 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 18/12/2015 cho ông Nguyễn Đình Y và bà Hồ Thị T là vô hiệu do giả tạo.

- Ông Phạm Đại Ngh, bà Ngô Thanh H, ông Lê Đức Th, ông Nguyễn Đình Y, bà Hồ Thị T và bà Huỳnh Kim Th không yêu cầu xem xét thiệt hại xảy ra sau khi hủy hợp đồng nên không xem xét giải quyết.

- Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Nguyễn Đình Y và bà Hồ Thị T có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành thủ tục điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất theo quy định.

- Ông Nguyễn Đình Y và bà Hồ Thị T có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phạm Đại Ngh số tiền vay là: 289.250.000đ (*Hai trăm tám mươi chín triệu, hai trăm năm mươi ngàn đồng*).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuY về chi phí tố tụng, án phí, quyền thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

\* Ngày 21/12/2021, Nguyễn Tấn Ph, bà Hà Nguyễn Hoa V, bà Huỳnh Kim Th có đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số 26/2021/DSST ngày 15/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc, theo hướng sửa một phần bản án sơ thẩm đề nghị không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T ông Y về việc tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2032 ngày 5/5/2017 đối với thửa đất số 195 tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại ấp Tr, xã X, huyện X, tỉnh Đ

**- *Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:***

### **1. Về tố tụng:**

- Vệc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: thông qua kiểm sát Vệc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án tới thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Kể từ khi thụ lý vụ án đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, Thẩm phán đảm bảo đúng thời hạn chuẩn bị xét xử 02 tháng theo luật định, đảm bảo Vệc cấp tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định.

- Vệc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự như đảm bảo đúng thành phần Hội đồng xét xử gồm có 03 Thẩm phán, các thành Viên của Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa có mặt đúng với quyết định đưa vụ án ra xét xử, Hội đồng xét xử đảm bảo sự vô tư, khách quan giải quyết vụ án, không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng theo Điều 52 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đồng thời, thủ tục phiên tòa từ khi bắt đầu cho đến thời điểm này được Hội đồng xét xử phúc thẩm thực hiện đầy đủ, đúng quy định trình tự về phiên tòa phúc thẩm.

\* Vệc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:



- Đối với đương sự: Từ khi thụ lý cũng như tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 236 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

## **2. VỀ VIỆC GIẢI QUYẾT VỤ ÁN**

**Về thủ tục kháng cáo:** Ngày 21/12/2021 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Kim Th, ông Nguyễn Tấn Ph, bà Hà Nguyễn Hoa V kháng cáo và đóng tạm ứng án phí. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì kháng cáo của ông Ph, bà V và bà Th còn trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục chung.

**\*Về nội dung kháng cáo:** Sửa một phần bản án sơ thẩm số 26/2021/DS-ST ngày 15/10/2021 theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Hồ Thị T và Nguyễn Đình Y về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 195, tờ bản đồ số 9 xã X.

**3. Về nội dung:** Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2032 ngày 05/5/2017, ông Nguyễn Đình Y, bà Hồ Thị T chuyển nhượng thửa đất số 195, tờ bản đồ số 9 có diện tích 203,5m<sup>2</sup> tại xã X, huyện X cho bà Ngô Thanh H, được công chứng chứng thực tại Văn phòng Công chứng Thụy V và tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3083 ngày 28/6/2017, bà Ngô Thanh H, ông Lê Đức Th chuyển nhượng thửa đất số 195, tờ bản đồ số 9 diện tích 203,5m<sup>2</sup> tại xã X, huyện X cho ông Phạm Đại Ngh, được công chứng chứng thực tại Văn phòng Công chứng Thụy V, được thực hiện theo đúng quy định pháp luật (bút lục số 73, 74, 165, 166).

Căn cứ vào các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án thể hiện như giấy vay nhận tiền giữa ông Y bà T với bà H và giữa ông Y, bà T với ông Ngh ngày 05/05/2017 và ngày 28/5/2017, cùng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2032 ngày 05/5/2017 giữa ông Nguyễn Đình Y và bà Hồ Thị T với bà Ngô Thanh H và hợp đồng số 3038 ngày 28/6/2017 ông Lê Đức Th và bà Ngô Thanh H với ông Phạm Đại Ngh đối diện tích đất 203,5m<sup>2</sup>, thửa đất số 195, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp Tr, xã X, huyện X, tỉnh Đ, tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CC 815619 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 18/12/2015 cho ông Nguyễn Đình Y và bà Hồ Thị T, thì Việc các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là hợp đồng giả cách nhằm che dấu một giao dịch khác là hợp đồng vay tài sản. Trong quá trình giải quyết vụ án ông Ngh, bà H, ông Th đều đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2032 ngày 05/5/2017 và số 3083 ngày 28/6/2017 (bút lục số: 184, 184, 188, 189, 192). Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình Y, bà Hồ Thị T yêu cầu độc lập về việc hủy hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2032 ngày 05/5/2017 và số 3083 ngày 28/6/2017 là có cơ sở. Đối với nội dung đơn kháng

cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Th, ông Ph, bà V đề nghị sửa án theo hướng chỉ hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà H, ông Th với ông Ngh, không chấp nhận yêu cầu của bà T, ông Y hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông bà với bà H vì Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H, ông Th với ông Ngh là nhằm tẩu tán tài sản. Xét yêu cầu kháng cáo của đương sự là không có cơ sở chấp nhận bởi lẽ bà H nợ tiền của bà Th, ông Ph, bà V được TAND huyện X và TAND tỉnh Đồng Nai giải quyết bằng bản án của Tòa án từ năm 2017, 2018, 2019, Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H phát sinh trước ngày bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Từ những phân tích nêu trên:

**Đề nghị Hội đồng xét xử:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Kim Th, ông Nguyễn Tấn Ph, bà Hà Nguyễn Hoa V

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 26/2021/DS-ST ngày 15/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc.

Những yêu cầu, kiến nghị đề khắc phục V phạm tố tụng ở giai đoạn phúc thẩm: Không.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Ph, bà V, bà Th làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định; nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Tại phiên tòa bà V, bà Th, ông Ph giữ nguyên nội dung yêu cầu kháng cáo đề nghị hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T ông Y về việc tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2032 ngày 5/5/2017 đối với thửa đất số 195 tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại ấp Tr, xã X, huyện X, tỉnh Đ.

[2] Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Ph, bà V và bà Th.

Diện tích đất 203.5m<sup>2</sup> tại thửa đất số 195 tờ bản đồ số 9, ấp Tr, xã X, huyện X, tỉnh Đ có nguồn gốc của ông Nguyễn Đình Y và bà Hồ Thị T, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 815619 ngày 18/12/2015 có thời hạn sử dụng hết ngày 28/02/2017. Trong quá trình sử dụng đất ngày 05/05/2017, ông Y bà T có vay của bà H số tiền 100.000.000đ, để bảo đảm cho khoản vay trên ông Y và bà T ký hợp đồng chuyển

nhượng số 2032 cho bà H, ông Th. Đến ngày 28/06/2017, đến thời hạn trả nợ cho bà H ông Th, do không có tiền trả nợ, bà T ông Y được bà H giới thiệu qua ông Ngh vay số tiền 250.000.000đ, ông Y bà T đồng ý cho bà H, ông Th ký hợp đồng số 3038 chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 195 tờ bản đồ số 9, ấp ấp Tr, xã X, huyện X, tỉnh Đ là thửa đất mà ông Y bà T đã lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Th và bà H (đã được cập nhật trang 4 để đảm bảo cho khoản nợ 100.000.000đ trước đó) cho ông Ngh nhằm để đảm bảo cho nợ.

Căn cứ và các giấy vay tiền, trả tiền giữa bà T, ông Y với H, giữa ông Ngh với ông Y bà T vào ngày 05/5/2017 và 28/6/2017 thì Việc bà T ông Y lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2032 ngày 5/5/2017 và bà H ông Th với ông Ngh lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3083 ngày 28/6/2021 đối với thửa đất số 195 tờ bản đồ số 9 là hợp đồng giả tạo, đồng thời tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CC 815619 ngày 18/12/2015 có thời hạn sử dụng hết ngày 28/02/2017, nhưng tháng tháng 5/2017 các bên thực hiện Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là V phạm quy định pháp luật.

Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng từ bà T, ông Y chuyển nhượng cho bà H ông Th đã được cập nhật trang 4 cho bà H ông Th, sau đó bà H ông Th tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng cho ông Ngh được công chứng, chứng thực nhưng giữa các bên không thực hiện Việc chuyển giao nhà đất cho nhau cũng như việc đăng ký quyền sử dụng đất để sang tên như quy định tại Điều 3 của hợp đồng chuyển nhượng mà vẫn do ông Y bà T quản lý sử dụng. Từ đó cho thấy Việc bà T, ông Y, bà H, ông Th và ông Ngh ký với nhau các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà để thực hiện Việc vay tiền như các đương sự trình bày là có căn cứ.

Mặt khác hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà T, ông Y bà H và ông Ngh có công chứng chỉ là chuyển nhượng đất, hai bên không ký hợp đồng mua bán nhà nhưng trên thửa đất tranh chấp có 01 căn nhà của vợ chồng bà T sinh sống nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì thực tế bà T ông Y, bà H, và ông Th chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không thực hiện Việc thanh toán tiền đất, còn Việc bà H và bà T ông Y giao tiền với nhau 100.000.000đ bằng một quan hệ vay mượn khác và hai bên thừa nhận có giao nhận và bà T ông Y đã dùng chính số tiền mượn của ông Ngh trả đủ cho bà H. Riêng số tiền 250.000.000đ bà T ông Y vay của ông Ngh, tại cấp sơ thẩm ông Ngh yêu cầu ông Y và bà T có nghĩa vụ thanh toán cho ông 250.000.000đ (*Hai trăm, năm mươi triệu đồng*) và tiền lãi tính từ ngày 01/9/2020 đến ngày 15/12/2021 là:

39.250.000đ (Ba mươi chín triệu, hai trăm năm chục ngàn đồng). Tổng là: 289.250.000đ (Hai trăm tám mươi chín triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng). Ông Y bà T đồng ý trả số tiền trên cho ông Ngh đồng thời ông Ngh đồng ý hoàn trả cho ông Nguyễn Đình Y và bà Hồ Thị T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CC 815619 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 18/12/2015 cho ông Y, bà T Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là phù hợp.

Từ những căn cứ trên, Cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2032 được ký ngày 05/05/2017 giữa bà T, ông Y với bà H và hợp đồng số 3038 ngày 28/06/2017 giữa ông Ngô Đức Th và bà Ngô Thanh H với ông Phạm Đại Ngh đối với cùng thửa đất số 195 tờ bản đồ số 9 xã X bị vô hiệu do giả tạo là có căn cứ.

Do vậy, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Tấn Ph, bà Hà Nguyễn Hoa V và bà Huỳnh Kim Th. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 26/2021/DS-ST ngày 15/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc.

Đối với những yêu cầu khác trong bản án không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận ông Nguyễn Tấn Ph, bà Hà Nguyễn Hoa V và bà Huỳnh Kim Th mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa về nội dung kháng cáo của bị đơn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

**1.** Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Tấn Ph, bà Hà Nguyễn Hoa V và bà Huỳnh Kim Th. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 26/2021/DS-ST ngày 15/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ vào khoản 3 và 12 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 108, khoản 1 Điều 147, Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273, Điều 278 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 122, 124, 131, 407, 463, 466, 468, 249 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Áp dụng điểm a khoản 5 Điều 27, 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.

**TuY xử:**

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Đại Ngh và yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Kim Th và bà Hồ Thị T, ông Nguyễn Đình Y.

- TuY bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2032 ngày 05/5/2017 giữa ông Nguyễn Đình Y và bà Hồ Thị T với bà Ngô Thanh H và hợp đồng số: 3038 ngày 28/6/2017 ông Lê Đức Th và bà Ngô Thanh H với ông Phạm Đại Ngh đối diện tích đất 203,5m<sup>2</sup>, thửa đất số 195, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp Tr, xã X, huyện X, tỉnh Đ, tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CC 815619 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 18/12/2015 cho ông Nguyễn Đình Y và bà Hồ Thị T bị vô hiệu do giả tạo.

- Ông Phạm Đại Ngh, bà Ngô Thanh H, ông Lê Đức Th, ông Nguyễn Đình Y, bà Hồ Thị T và bà Huỳnh Kim Th không yêu cầu xem xét thiệt hại xảy ra sau khi hủy hợp đồng nên không xem xét giải quyết.

- Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Nguyễn Đình Y và bà Hồ Thị T có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành thủ tục điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất theo quy định.

3. Ông Nguyễn Đình Y và bà Hồ Thị T có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phạm Đại Ngh số tiền vay là: 289.250.000đ (*Hai trăm tám mươi chín triệu, hai trăm năm mươi ngàn đồng*).

**4. Về án phí:**

**4.1. Về án phí sơ thẩm**

Hoàn trả ông Ngh 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí ông Ngh đã nộp tại biên lai số 0003368 ngày 04/12/2019 đối với yêu cầu “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” và 6.250.000đ (*Sáu triệu, hai trăm năm mươi ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí ông Ngh đã nộp tại biên lai số 0005827 ngày 21/10/2021 đối với yêu cầu “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”

Buộc bà Ngô Thanh H, ông Lê Đức Th phải nộp 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm và phải nộp 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự đối với yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Kim Th và bà Hồ Thị T.

Hoàn trả bà Hồ Thị T 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí, bà T đã nộp tiền tạm ứng án phí yêu cầu độc lập là 300.000 đ (*Ba trăm ngàn đồng*) tại biên lai số: 004759 ngày 23/02/2021.

Buộc bà Hồ Thị T, ông Nguyễn Đình Y phải nộp 14.462.500đ (*Mười bốn triệu, bốn trăm sáu mươi hai ngàn, năm trăm đồng*). Ông Nguyễn Đình Y được miễn

nộp án phí theo quy định pháp luật. Nên buộc bà T phải nộp 7.231.250 đồng (*Bảy triệu, hai trăm ba mươi một ngàn, hai trăm năm mươi đồng*).

Hoàn trả bà Huỳnh Kim Th 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí yêu cầu độc lập là 300.000 đ (*Ba trăm ngàn đồng*) tại biên lai số: 0004465 ngày 17/11/2020.

**4.2. Về án phí phúc thẩm:** ông Nguyễn Tấn Ph, bà Hà Nguyễn Hoa V và bà Huỳnh Kim Th mỗi người phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại các biên lai 0006078 ngày 29/12/2021, biên lai số 0006176 ngày 22/02/2022 biên lai số 0006083 ngày 30/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

**5. Về chi phí tố tụng:** Ông Phạm Đại Ngh không yêu cầu nên không đặt ra xem xét.

**6. Về thi hành án:** Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, mà người phải thi hành án chưa thanh toán số tiền nêu trên, thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Mức lãi suất chậm trả được tính theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

**7. Về hiệu lực của bản án:** Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuY án./.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND H. Xuân Lộc;
- Chi cục THADS H. Xuân Lộc;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**Đinh Thị Kiều Lương**



