

Bản án số: 52/2019/DS-PT

Ngày 05-3-2019

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và
hợp đồng đặt cọc

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán: Ông Phạm Phước Thiên

Bà Phan Ngọc Hoàng Đình Thục

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Thanh Sang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An:** Ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 05 tháng 3 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 64/2019/TLPT-DS ngày 24 tháng 01 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 45/2018/DS-ST ngày 14 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 80/2019/QĐ-PT ngày 19 tháng 02 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Võ Văn T, sinh năm 1976; Địa chỉ cư trú: Số 22 T, phường 2, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Cao Thanh T, sinh năm 1980; Địa chỉ cư trú: Số 24, Cách Mạng Tháng 8, phường 1, thành phố T, tỉnh Long An. (Giấy ủy quyền ngày 11/9/2018). Có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Trương Thanh H, sinh năm 1970.

2. Bà Phạm Thị P, sinh năm 1978.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị P: Ông Trương Thanh H

(đồng nguyên đơn) (Giấy ủy quyền ngày 04/3/2019).

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

1. Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Long An.

Địa chỉ trụ sở chi nhánh : Ấp T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Văn H, sinh năm 1969. Chức danh: Phó Giám đốc Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Long An (Giấy ủy quyền ngày 24/8/2019). Có đơn xin xét xử vắng mặt ngày 24/8/2018.

2. Văn phòng công chứng N.

Địa chỉ trụ sở văn phòng: Số 17A, đường N, Ấp T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Long A. Có đơn xin vắng mặt ngày 04/3/2019.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Trương Thanh H và bà Phạm Thị P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn T và những lời trình bày tiếp theo của đại diện nguyên đơn là ông Cao Thanh T, như sau:

Ngày 27/4/2018, ông Võ Văn T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trương Thanh H và bà Phạm Thị P các thửa số 658 diện tích 137,4m² loại đất ONT; thửa số 757 diện tích 70m² loại đất lúa; thửa số 756 diện tích 138m² loại đất ONT cùng tờ bản đồ số 21 tọa lạc ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Long An với giá là 925.000.000đ.

Hai bên có làm hợp đồng đặt cọc do Văn phòng công chứng N chứng thực và có làm hợp đồng thỏa thuận mua bán đất viết tay do ông Trương Thanh H ký tên vào ngày 27/4/2018. Sau khi làm hợp đồng, ông T có giao cho ông H và bà P số tiền cọc là 225.000.000đ, hai bên thỏa thuận sau khi ông T đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ giao số tiền còn lại cho ông H. Ông H và bà P phải chịu tất cả các chi phí làm thủ tục sang tên cho ông T. Trong hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận phạt cọc và mất cọc.

Ngày 17/5/2018, ông T và ông H, bà P có làm thêm phụ lục hợp đồng đặt cọc. Ông T có đưa thêm cho ông H, bà P số tiền đặt cọc 200.000.000đ. Ông H, bà P giao phần đất này cho ông T quản lý. Ông T có tiến hành san lấp toàn bộ diện tích phần đất này, ông T đã san lấp cát 44 xe x 10m³ x 170.000đ = 74.800.000đ.

Ông T đã nhiều lần yêu cầu ông H và bà P làm thủ tục sang tên nhưng ông H và bà P không thực hiện.

Nay ông T yêu cầu ông Trương Thanh H và bà Phạm Thị P làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 658 diện tích 130,5m² loại đất ONT, thửa số 757 diện tích 68m² loại đất lúa, thửa số 756 diện tích 138m² loại đất ONT cùng tờ bản đồ số 21 tọa lạc ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Long An (theo Mạnh trích đo địa chính số 77 -2018 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 16/8/2018), ông T trả số tiền còn lại 500.000.000đ. Trường hợp ông H, bà P không làm thủ tục chuyển nhượng 03 thửa đất này thì ông yêu cầu ông H, bà P hoàn trả số tiền cọc 425.000.000đ, phạt cọc 425.000.000đ và tiền san lấp cát là 74.800.000đ.

Tại đơn khởi kiện, ông T yêu cầu ông H và bà P trả tiền cát lấp là 85.000.000đ nay ông T thay đổi, rút một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông H và bà P trả số tiền lấp cát là 74.800.000đ.

2. Bị đơn ông Trương Thanh H và bà Phạm Thị P do ông Vũ Khắc Đ đại diện trình bày:

Ngày 27/4/2018 ông H và bà P có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn T các thửa đất số 658 diện tích 137,4m² loại đất ONT; thửa số 757 diện tích 70m² loại đất lúa; thửa số 756 diện tích 138m² loại đất ONT cùng tờ bản đồ số 21 tọa lạc ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Long An với giá là 925.000.000đ.

Khi lập hợp đồng đặt cọc giữa ông H, bà P và ông T thỏa thuận chuyển nhượng nguyên thửa (không có đo đạc lại), ông T có đặt cọc cho ông H và bà P 02 lần với số tiền 425.000.000đ (lần 1 là 225.000.000đ, lần 2 là 200.000.000đ). Ông H và ông T thỏa thuận đến khi ông T đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T sẽ giao cho ông H số tiền còn lại. Ông H là người chịu tất cả chi phí chuyển nhượng. Trong hợp đồng đặt cọc hai bên có thỏa thuận phạt cọc và mất cọc.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được là do ông T yêu cầu đo đạc lại, khi đo có tranh chấp quyền sử dụng đất với các chủ đất giáp ranh của ông H. Ông H thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T nguyên thửa thì không cần đo lại diện tích đất. Ông T không cho ông H biết mà tự ý đổ cát lấp.

Ông H và bà P không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông T với lý do: Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H và ông T hết hiệu lực thi hành, theo hợp đồng đặt cọc hai bên phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời gian 30 ngày (tính từ ngày 17/5/2018) mà ông T đã vi phạm hợp đồng. Ông T đổ cát lấp vào phần đất của ông H mà không có hỏi ý kiến của ông H nên ông H không đồng ý hoàn trả số tiền lấp cát là 74.800.000đ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Bùi Văn H đại diện Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh huyện T có đơn xin vắng mặt nhưng tại Công văn ngày 08/8/2018 và ngày 24/8/2018 có ý kiến như sau: Ngày 29/12/2017 ông Trương Thanh H và bà Phạm Thị P có đến Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện T vay tiền và có thể chấp các thửa đất số

658 diện tích 137,4m² loại đất ONT; thửa số 757 diện tích 70m² loại đất lúa; thửa số 756 diện tích 138m² loại đất ONT cùng tờ bản đồ số 21 tọa lạc ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Long An. Hiện nay, ông H và bà P chưa trả nợ cho ngân hàng nên Ngân hàng còn nhận thế chấp các thửa đất trên. Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và ông H, bà P chưa đến hạn nên ngân hàng không yêu cầu thanh toán nợ.

3.2. Đại diện Văn phòng công chứng N vắng mặt nhưng tại văn bản ngày 08/10/2018 có ý kiến như sau: Hợp đồng đặt cọc số 822/2018 ngày 27/4/2018 giữa ông Võ Văn T và ông Trương Thanh H, bà Phạm Thị P là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2018/DS-ST ngày 14 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T căn cứ Điều 26, 35, 39, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn T về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” với ông Trương Thanh H và bà Phạm Thị P.

2. Buộc ông Trương Thanh H và bà Phạm Thị P trả cho ông Võ Văn T số tiền cọc 425.000.000đ, phạt cọc 425.000.000đ, chi phí lập cát 48.456.000đ, tổng cộng là 898.456.000đ (Tám trăm chín mươi tám triệu, bốn trăm năm mươi sáu nghìn đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông T yêu cầu ông H và bà P trả số tiền cát lấp là 26.344.000đ (Hai mươi sáu triệu, ba trăm bốn mươi bốn nghìn đồng).

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn T về việc yêu cầu ông Trương Thanh H và bà Phạm Thị P hoàn trả số tiền 10.200.000đ (Mười triệu, hai trăm nghìn đồng) và yêu cầu ông H, bà P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 658, 757, 756 cùng tờ bản đồ số 21 tọa lạc ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Long An (thực tế là giấy thỏa thuận mua bán đất lập ngày 27/4/2018). Ông Võ Văn T được quyền khởi kiện lại đối với yêu cầu đình chỉ này.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án; chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 29/11/2018, ông Trương Thanh H và bà Phạm Thị P kháng cáo yêu cầu bác yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Trương Thanh H trình bày: Ông xác định không tiếp tục giao kết hợp đồng chuyển nhượng với ông T và chỉ trả cho ông T 425 triệu đồng tiền cọc, còn yêu cầu phạt cọc của ông T thì ông không đồng ý. Ông cũng không hoàn trả giá

trị phần cát lấp vì ông T chưa nhận chuyển nhượng đã kêu xe đổ cát và đăng bán đất khi chưa có ý kiến của ông. Ngoài ra, ông H thừa nhận theo thỏa thuận thì ông có nghĩa vụ lo các thủ tục để giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Ông Cao Thanh T trình bày: Ông không đồng ý với ý kiến của ông H. Hai bên thỏa thuận ông H có nghĩa vụ làm thủ tục để giao kết và thực hiện hợp đồng nhưng ông H không có động thái thực hiện nghĩa vụ. Không giải chấp các thửa đất chuyển nhượng đang thế chấp để ký kết hợp đồng và hôm nay ông H xác định không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng nên là người có lỗi. Do vậy, ông H ngoài việc phải trả tiền cọc còn phải bị phạt cọc theo như thỏa thuận.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo: Việc hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng khi đất đang thế chấp là trái pháp luật nên hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu. Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Ông H cho rằng thỏa thuận chuyển nhượng là nguyên thừa, không đo đạc nhưng ông T yêu cầu đo đạc dẫn đến tranh chấp với các hộ giáp ranh nên không ký kết được hợp đồng là lỗi của ông T. Tuy nhiên, ông H trình bày không có gì chứng minh trong khi nghĩa vụ lo thủ tục ký kết và thực hiện hợp đồng là của ông H mà ông H lại không giải chấp các thửa đất chuyển nhượng dẫn đến không ký được hợp đồng là lỗi của ông H. Cáp sơ thẩm xử buộc trả cọc và phạt cọc là có căn cứ. Về phần cát lấp, hai bên không có thỏa thuận trong hợp đồng, ông T tự ý san lấp cát không được ông H đồng ý là lỗi của ông T, cáp sơ thẩm xử buộc ông H hoàn trả giá trị là không đúng nên cần chấp nhận một phần kháng cáo, không chấp nhận yêu cầu trả giá trị cát lấp cho ông T là phù hợp. Đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm như trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H đồng ý trả tiền cọc 425 triệu cho ông T nên ghi nhận sự tự nguyện của ông H.

[2] Về kháng cáo không đồng ý chịu phạt cọc, phải trả cho ông T số tiền 425 triệu đồng.

[3] Căn cứ hợp đồng đặt cọc, phụ lục hợp đồng đặt cọc và các bên thống nhất xác định thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày 27/4/2018 thì ông H, bà P có nghĩa vụ lo thủ tục để ký kết hợp đồng chuyển nhượng và chuyển quyền các thửa đất cho ông T. Ông H cho rằng thỏa thuận chuyển nhượng là nguyên thừa, không đo đạc nhưng ông T yêu cầu đo đạc dẫn đến tranh chấp với các hộ giáp ranh nên không ký kết được hợp đồng là lỗi của ông T. Tuy nhiên, ngoài lời trình bày này của ông H thì không có gì chứng minh có việc ông T yêu cầu đo

đặc và có việc tranh chấp với những người sử dụng đất giáp ranh dẫn đến không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Trong khi ông H xác định nghĩa vụ lo các thủ tục ký kết hợp đồng và chuyển quyền các thửa đất là của ông H mà ông H lại không giải chấp các thửa đất chuyển nhượng tại Ngân hàng do ông thế chấp vay tiền dẫn đến không ký được hợp đồng. Tại tòa phúc thẩm, ông H không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng cho ông T. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định việc không giao kết và sang tên được các thửa đất thỏa thuận chuyển nhượng là lỗi của ông H, bà P nên cấp sơ thẩm xử phạt cọc đối với ông H, bà P là có căn cứ. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn về phần này.

[4] Về kháng cáo không đồng ý hoàn trả giá trị phần cát lấp cho ông T.

[5] Xét thấy, khi bị đơn nhận thêm 200 triệu đồng, bị đơn đồng ý giao đất cho ông T và việc ông T đổ cát lấp bị đơn biết nhưng không ngăn cản. Hơn nữa, việc san lấp cát là làm tăng giá trị các thửa đất của bị đơn, bị đơn hoàn toàn sử dụng được phần cát lấp này nên cấp sơ thẩm buộc bị đơn hoàn trả giá trị phần cát lấp là có căn cứ. Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên và kháng cáo của bị đơn về phần này là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Về án phí sơ thẩm, do bị đơn đồng ý trả lại tiền đặt cọc 425 triệu đồng cho nguyên đơn nên bị đơn không phải chịu án phí đối với số tiền cọc. Bị đơn chỉ chịu án phí sơ thẩm đối với tiền phạt cọc 425 triệu đồng và tiền cát san lấp 48.456.000đ. Bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

[7] Đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 02/2019/QĐ-BPKCTT ngày 25/01/2019; số 03/2019/QĐ-BPKCTT ngày 31/01/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An: xét thấy, các quyết định này không thuộc trường hợp phải hủy bỏ theo quy định tại khoản 1 Điều 138 Bộ luật tố tụng dân sự nên tiếp tục có hiệu lực thi hành. Tòa án nhân dân tỉnh Long An sẽ hủy bỏ quyết định này theo quy định tại Điều 138 Bộ luật tố tụng dân sự.

[8] Các phần khác không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí.

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 165, 483 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, khoản 4 Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

1. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trương Thanh H và bà Phạm Thị P đồng ý hoàn trả tiền cọc cho ông Võ Văn T 425.000.000đ (Bốn trăm hai mươi lăm triệu đồng);

Buộc ông Trương Thanh H và bà Phạm Thị P phải hoàn trả cho ông Võ Văn T số tiền là 473.456.000đ (Bốn trăm bảy mươi ba triệu bốn trăm năm mươi

sáu ngàn đồng) (bao gồm tiền phạt cọc 425.000.000đ; giá trị cát lấp 48.456.000đ).

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, tất cả các khoản tiền trên 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.

2. Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 02/2019/QĐ-BPKCTT ngày 25/01/2019; số 03/2019/QĐ-BPKCTT ngày 31/01/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiếp tục có hiệu lực thi hành.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn T yêu cầu ông Trương Thanh H và bà Phạm Thị P trả giá trị cát lấp là 26.344.000đ (Hai mươi sáu triệu, ba trăm bốn mươi bốn nghìn đồng).

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn T về việc yêu ông Trương Thanh H và bà Phạm Thị P hoàn trả số tiền 10.200.000đ (Mười triệu, hai trăm nghìn đồng) và yêu cầu ông H, bà P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 658, 757, 756 cùng tờ bản đồ số 21 tọa lạc ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Long An (thực tế là giấy thỏa thuận mua bán đất lập ngày 27/4/2018). Ông Võ Văn T được quyền khởi kiện lại đối với yêu cầu đình chỉ này.

5. Về án phí sơ thẩm:

5.1 Ông Võ Văn T phải chịu số tiền 1.317.200đ (Một triệu, ba trăm mười bảy nghìn, hai trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 20.325.000đ theo biên thu số 0006429 và 0006430 ngày 12/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T. Hoàn trả cho ông T số tiền chênh lệch là 19.007.800đ (Mười chín triệu, không trăm lẻ bảy nghìn, tám trăm đồng).

5.2 Ông Trương Thanh H và bà Phạm Thị P phải nộp 22.938.240đ (Hai mươi hai triệu, chín trăm ba mươi tám ngàn, hai trăm bốn chục đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

6. Chi phí khác: Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tổng cộng số tiền là 7.481.000đ, ông H và bà P phải chịu toàn bộ, ông T đã nộp tạm ứng. Buộc ông Trương Thanh H và bà Phạm Thị P phải nộp số tiền 7.481.000đ (Bảy triệu, bốn trăm tám mươi một nghìn đồng) để hoàn trả cho ông Võ Văn T. Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của ông Võ Văn T, nếu chậm thi hành, ông H và bà P còn phải trả thêm tiền lãi cho ông T theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

7. Về án phí phúc thẩm: Ông Trương Thanh H và bà Phạm Thị P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả cho ông H, bà P mỗi người 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo thứ tự biên thu số 0006707 và 0006706 cùng ngày 15/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

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

9. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc