

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÙ ĐĂNG
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: **02/2024/DSST**
Ngày: 22/01/2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSDĐ

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÙ ĐĂNG, TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Phương Hạnh

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Bà Nguyễn Thị Lê;

2/ Bà Trần Thị Chín;

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Thế Vinh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Bà Đàm Thị Thủy – Kiểm sát viên

Trong các ngày 19 đến ngày 22 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 50/2022/TLST-DS ngày 06 tháng 4 năm 2022 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 306/2023/QĐXXST – DS ngày 05 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Ông Điều C, sinh năm: 1957

Nơi cư trú: Thôn 12, xã Th, huyện B, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thế Anh, Sinh năm: 1986

Nơi cư trú: 491, quốc lộ 14, phường T, Tp. Đ, tỉnh Bình Phước

2/ Bị đơn: Ông Nguyễn Bá B, sinh năm: 1975

Nơi cư trú: Thôn 6, xã Th, huyện B, tỉnh Bình Phước

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

- Anh Điều Anh T, sinh năm: 1992

Nơi cư trú: Thôn 12, xã Th, huyện B, tỉnh Bình Phước

- Bà Điều Thị L, sinh năm: 1962

Nơi cư trú: Thôn 12, xã Th, huyện B, tỉnh Bình Phước

- Ban quản lý rừng phòng hộ B, tỉnh Bình Phước

Địa chỉ: thôn 5, xã Đồng Nai, huyện B, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê H – giám đốc

(Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Điều Anh T có mặt tại phiên tòa, nhưng Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Điều Anh T vắng mặt khi tuyên án có lý do chính đáng; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Điều Thị L và ban quản lý rừng phòng hộ B vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 10/3/2022 của ông Điều C và trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thế A trình bày:

Vào khoảng tháng 7 năm 2018, con trai của ông Điều C là anh Điều Anh T có gặp ông Nguyễn Bá B vay số tiền 200.000.000đ với cam kết hẹn sau 01 tháng trả cả gốc và lãi. Đến hạn trả nợ anh Điều Anh T không có tiền trả nên ông Nguyễn Bá B gọi ông Điều C đến nhà ông Nguyễn Bá B để ký giấy vay tiền mới với số tiền nợ là 262.000.000đ, trong đó bao gồm 200.000.000đ tiền gốc và 62.000.000đ tiền lãi. Đồng thời, ông Điều C đồng ý giao cho ông Nguyễn Bá B tạm thời quản lý diện tích đất 1,2ha (có tứ cận giáp với đất của ông Điều X, Điều Tr, Điều B và Điều C), trên đất có 300 cây điều trồng năm 2008 do ông cùng gia đình phát rẫy, canh tác sử dụng ổn định, liên tục nhiều năm nay và cho ông Nguyễn Bá B thu hoạch điều trên đất để trừ dần vào tiền lãi của khoản tiền đã mượn. Khoảng 01 tuần sau, ông Nguyễn Bá B đi cùng một nhóm người đến diện tích đất do ông Điều C cầm cố trong giấy vay nợ và tiến hành chặt phá, cắt tận gốc hầu hết các cây điều ông Điều C trồng năm 2008, chỉ chừa lại vài cây. Sau đó, ông Nguyễn Bá B dùng máy xúc, đào mương bao quanh ranh giới, đóng cọc bê tông và giăng dây thép gai bao kín mảnh đất của ông Điều C cùng với mảnh đất liền kề hiện đang do ông Nguyễn Bá B quản lý để nhập 02 mảnh đất này làm một. Từ đó đến nay ông Nguyễn Bá B chiếm giữ mảnh đất nói trên, trồng cây điều mới và không trả đất lại cho ông Điều C. Nhận thấy các hành vi sai trái của ông Nguyễn Bá B đã xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của mình nên ông Điều C đã làm đơn tố cáo đến chính quyền và công an xã Đ, huyện B để được giải quyết. Ngày 01/3/2022 công an xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước đã mời ông Điều C và ông Nguyễn Bá B đến làm việc, đối chất. Tại Công an xã Đ, ông Nguyễn Bá B đưa ra 01 văn bản có tiêu đề là “hợp đồng sang nhượng nhà, đất” được lập ngày 21/8/2018 giữa ông Điều C cùng anh Điều Anh T và ông Nguyễn Bá B. Ông Nguyễn Bá B còn yêu cầu gia đình ông Điều C phải trả cho ông Nguyễn Bá B số tiền gốc và lãi là 614.000.000đ thì ông Nguyễn Bá B mới giao lại diện tích đất nêu trên cho gia đình ông Điều C. Do không đồng ý với mức lãi suất quá cao do ông Nguyễn Bá B đưa ra, ông Điều C làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy “hợp đồng sang nhượng nhà, đất” được lập ngày 21/8/2018 giữa ông

Điều C cùng anh Điều Anh T và ông Nguyễn Bá B. Lý do: hợp đồng này là hợp đồng cầm cố tài sản để vay nợ chứ không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; buộc ông Nguyễn Bá B trả lại tài sản là diện tích đất khoảng 1,2ha và cây điều trên đất cho gia đình ông Điều C.

Tại đơn phản tố lập ngày 24/8/2022, đơn phản tố lập ngày 20/4/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Bá B trình bày:

Ông thừa nhận trước đó ông có cho anh Điều Anh T vay tiền, vay mấy chục triệu (không nhớ rõ số tiền vay và thời gian vay). Số tiền ông cho anh Điều Anh T thì anh Điều Anh T đã trả rồi nên việc ông Điều C khai nhận số tiền 200.000.000đ là tiền vay giữa ông và anh Điều Anh T là không đúng.

Ông và ông Điều C, anh Điều Anh T có thỏa thuận việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất khoảng 01 ha tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Giá chuyển nhượng là 262.000.000đ. Việc thỏa thuận có làm giấy tờ có tiêu đề “hợp đồng sang nhượng nhà, đất”, ông Điều C và anh Điều Anh T có lãn tay. Thời gian thỏa thuận và lập giấy tờ là ngày 21/8/2018. Ông đã trả đủ tiền chuyển nhượng cho ông Điều C và đã được bàn giao diện tích đất quản lý, sử dụng sau khi trả đủ tiền chuyển nhượng. Hiện trạng đất khi được bàn giao: trên đất trồng cây điều. Đất có tứ cận: một bên giáp đất ông C, một bên giáp đất ông B, một bên giáp đất ông C, mặt còn lại giáp đất của ông. Diện tích đất nhận chuyển nhượng chưa được cấp giấy CNQSDĐ. Khi thỏa thuận việc chuyển nhượng thì giữa ông, ông Điều C và anh Điều Anh T có thỏa thuận thêm nội dung là trong 10 ngày ông Điều C, anh Điều Anh T đưa cho ông 262.400.000đ thì ông sẽ trả lại diện tích đất này. Lý do có nội dung này là do ông Điều C, anh Điều Anh T có ý muốn lấy lại diện tích đất này.

Tuy nhiên, sau 01 năm không thấy ông Điều C, anh Điều Anh T nhận chuyển nhượng lại diện tích đất này nên ông mới tiến hành rào hàng rào, trồng lại toàn bộ cây điều. Quá trình ông làm hàng rào, trồng lại cây điều mới thì không có ai ngăn cản. Nay ông Điều C khởi kiện, ông đồng ý hủy hợp đồng sang nhượng nhà, đất lập ngày 21/8/2018, đồng ý trả lại đất cho ông Điều C và yêu cầu ông Điều C trả lại số tiền chuyển nhượng 262.000.000đ, tiền giá trị chênh lệch là 240.000.000đ và bồi thường số cây điều ông đã trồng là 24.000.000đ.

Tại đơn phản tố ngày 24/8/2022 yêu cầu tiền lãi phát sinh từ ngày 21/8/2018 đến nay với lãi suất là 1,2%/ tháng; công trồng trọt chăm sóc cây điều 12.000.000đ;

Tại đơn phản tố ngày 20/4/2023 yêu cầu bồi thường công sức gieo trồng là 75.000.000đ;

Tại đơn phản tố ngày 4/1/2023 yêu cầu trả số tiền 262.000.000đ và bồi thường do hủy hợp đồng 438.000.000đ (không nộp tiền tạm ứng án phí).

Tại phiên tòa, ông yêu cầu ông Điều C và anh Điều Anh T trả lại số tiền chuyển nhượng 262.000.000đ, yêu cầu tiền lãi phát sinh từ ngày 21/8/2018 đến

nay với lãi suất là 1,2%/ tháng và yêu cầu bồi thường công sức gieo trồng là 75.000.000đ. Các nội dung khác, ông không yêu cầu giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Điều Anh T trình bày: anh là con trai của ông Điều C và bà Điều Thị L. Vào khoảng tháng 6 năm 2018 anh và ông Điều C đến nhà ông Nguyễn Bá B để hỏi về việc vay tiền. Ông Nguyễn Bá B có cho anh vay số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng). Ông Nguyễn Bá B giao đủ số tiền 200 triệu, người nhận tiền là anh. Việc vay tiền có làm giấy tờ vay, anh có đọc giấy và hai cha con anh ký nhận. Giấy vay tiền được lập 01 bản do ông Nguyễn Bá B giữ. Mục đích vay tiền là để anh có vốn làm ăn nên việc vay tiền này là vay cho anh làm ăn. Tuy nhiên, ông Nguyễn Bá B không tin tưởng để mình anh vay nên anh phải dẫn theo bố anh là ông Điều C cùng đi. Trong tờ giấy đó ghi là anh và ông Điều C vay số tiền 200 triệu, lãi suất là 4.000đ/ 1 ngày/ 1 triệu, có cầm đất là 1ha, hẹn 02 tháng trả. Trong thời gian 02 tháng thì anh có báo với ông Nguyễn Bá B là chưa có tiền trả thì ông Nguyễn Bá B mới nói là qua nhà ông ký giấy. Khi đến nhà ông Nguyễn Bá B thì ông Nguyễn Bá B nói anh và ông Điều C ký vào hợp đồng sang nhượng nhà, đất. Anh và ông Điều C không đồng ý ký vì không có sang nhượng đất, nhà nào nhưng ông Nguyễn Bá B nói cứ ký đi, khi nào anh có tiền thì trả lại nên cha con anh ký vào hợp đồng. Giữa anh, ông Nguyễn Bá B, ông Điều C không có thỏa thuận gì về việc sang nhượng đất. Về số tiền chuyển nhượng đất được ghi nhận trong hợp đồng là 262.000.000đ không phải là tiền bán đất mà là tiền anh vay 200 triệu cộng tiền lãi phát sinh. Ngày ký hợp đồng anh, ông Điều C không có nhận số tiền nào của ông Nguyễn Bá B. Do không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên anh xin thêm thời gian để trả tiền chứ không đồng ý bán đất thì ông Nguyễn Bá B mới ghi thêm đoạn “cho cha con tôi đến ngày 31/8/2018 trả tiền để lấy đất về” ở Mục V. Cam kết ghi trong hợp đồng sang nhượng nhà đất lập ngày 21/8/2018”. Mục đích của anh khi ký vào hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/8/2018 là để làm tin, cầm cố cho ông Nguyễn Bá B để đảm bảo khoản vay trước đây của ông Nguyễn Bá B và thời hạn trả tiền là ngày 31/8/2018 nên anh đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Điều C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Điều Thị L vắng mặt tại phiên tòa, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án bà Điều Thị L trình bày: Diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc là do vợ chồng khai phá, khai phá năm nào không nhớ. Đất này chưa được cấp giấy CNQSDĐ. Tứ cận của diện tích đất này: Một bên giáp Điều X; Một bên giáp ông Điều Tr; Một bên giáp Điều B và đất ông Điều C; Một bên giáp Điều N. Việc vay tiền giữa anh Điều Anh T và ông Nguyễn Bá B, bà không biết. Việc ông Điều C, anh Điều Anh T ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất với ông Nguyễn Bá B, bà không biết, việc các bên thỏa thuận thế nào bà không chứng kiến và không được nghe nói lại. Đến khi ông Nguyễn Bá B vào đất của bà cưa cây thì bà đang làm ở đó, bà hỏi ông Nguyễn Bá B thì ông Nguyễn Bá B nói là đất ông Nguyễn Bá B đã mua. Tuy nhiên, khi bà hỏi ông Điều C thì ông Điều C nói là không có bán đất chỉ có cầm cố đất. Sau này ông Nguyễn Bá B lấy

đất của vợ chồng sử dụng và thay đổi giống cây khác. Nay ông Điều C khởi kiện, bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Điều C, yêu cầu Tòa án tuyên hủy “hợp đồng sang nhượng nhà, đất” được lập ngày 21/8/2018 giữa ông Điều C cùng anh Điều Anh T và ông Nguyễn Bá B, buộc ông Nguyễn Bá B trả lại tài sản là diện tích đất khoảng 1,2ha và cây điều trên đất cho gia đình ông Điều C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ban quản lý rừng phòng hộ B, tỉnh Bình Phước vắng mặt tại phiên tòa nhưng quá trình giải quyết vụ án Ban quản lý rừng phòng hộ B trình bày: Căn cứ Quyết định số 289/QĐ-UBND ngày 15/02/2019 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt Phương án bàn giao diện tích đất rừng và đất lâm nghiệp tại Nông lâm trường Nghĩa Tr – Công ty cổ phần cao su Sông B và Ban QLRPH B; căn cứ Quyết định số 490/QĐ-UBND ngày 30/3/2023 của UBND tỉnh Bình Phước về việc công bố hiện trạng rừng tỉnh Bình Phước năm 2023 thì thửa đất 8.486,8m² có diện tích 1.343m² thuộc lô 3,7 khoảnh 8 tiểu khu 311A- Lâm phần Ban quản lý rừng phòng hộ B quản lý thuộc quy hoạch rừng sản xuất và diện tích đất 7.143,8m² đã được UBND tỉnh thu hồi đất lâm phần giao cho UBND huyện B thực hiện dự án chương trình 134 Thống Nh.

Đối với phần diện tích thuộc lâm phần đơn vị quản lý: Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ của bộ phận KT.QLBVR của đơn vị thì tại vị trí đất này Ban QLRPH B không tổ chức giao khoán cho bất kỳ cá nhân, tổ chức nào. Mặt khác, phần diện tích đất thuộc đất lâm phần Ban quản lý rừng phòng hộ B quản lý thuộc quy hoạch sản xuất và có nguồn gốc do xâm canh trái phép không được cơ quan có thẩm quyền giao. Do vậy, việc hai bên tự ý chuyển nhượng là trái phép và thuộc đối tượng phải thu hồi để trồng lại rừng. Tuy nhiên, hiện nay chưa có chủ trương cụ thể nên đối với các loại cây trồng trên đất lâu năm đang cho thu hoạch thì Ban quản lý rừng phòng hộ B đồng ý đề nghị Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước giải quyết theo thẩm quyền. Đối với đất, đương sự có nghĩa vụ phải giao trả lại cho Ban quản lý rừng phòng hộ B khi Nhà nước có yêu cầu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, HĐXX thực hiện đúng các quy định về tố tụng.

Ý kiến về giải quyết vụ án:

- Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: căn cứ vào Điều 123, 124, 129 và 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Điều C, tuyên bố hợp đồng hợp đồng sang nhượng nhà, đất lập ngày 21/8/2018 là vô hiệu. Do đó, cần buộc ông Nguyễn Bá B hoàn trả lại cho ông Điều C diện tích đất 8002,8m² tọa lạc tại thôn 12, xã Th, huyện B, tỉnh Bình Phước, buộc ông Điều C và anh Điều Anh T hoàn trả số tiền vay 262.000.000đ cho ông Nguyễn Bá B.

- Đối với yêu cầu của ông Điều C yêu cầu công nhận quyền sử dụng và quyền quản lý đối với diện tích đất 8002,8m² tọa lạc tại thôn 12, xã Th, huyện B, tỉnh Bình Phước. Xét thấy, yêu cầu bổ sung của nguyên đơn vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Căn cứ vào khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết đối với yêu cầu này.

- Đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Bá B về tiền lãi phát sinh: ông Nguyễn Bá B yêu cầu ông Điều C và anh Điều Anh T trả tiền lãi phát sinh từ ngày 21/8/2018 cho đến nay theo lãi suất 1,2%/ tháng. Quá trình giải quyết vụ án, ông Điều C thừa nhận ông đồng ý giao cho ông Nguyễn Bá B diện tích đất khoảng 1,2 ha và cho ông Nguyễn Bá B thu hoạch điều trên đất để trừ dần vào tiền lãi của khoản tiền đã mượn. Anh Điều Anh T cũng thừa nhận thời hạn để trả tiền là ngày 31/8/2018. Như vậy, có đủ căn cứ xác định hợp đồng vay có thời hạn và có lãi. Vì vậy, đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 5 Điều 466, khoản 2 Điều 468 chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Bá B.

- Đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Bá B về yêu cầu trả tiền công trồng trọt, chăm sóc cây điều với số tiền là 75.000.000đ, ông Điều C không đồng ý. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong suốt quá trình giải quyết vụ án giữa các bên không có thỏa thuận với nhau về việc ông Nguyễn Bá B được phép thay đổi hiện trạng tài sản cầm cố. Do đó, việc ông Nguyễn Bá B tự ý thay đổi giống cây trồng trên diện tích đất là không được phép. Vì vậy, yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Bá B không có cơ sở chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận phiên Toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bà Điều Thị L và ban quản lý rừng phòng hộ B (là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) vắng mặt và có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Theo quy định tại khoản 1 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bà Điều Thị L và Ban quản lý rừng phòng hộ B.

[2] Xét: ông Điều C (là nguyên đơn) khởi kiện ông Nguyễn Bá B yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc ông Nguyễn Bá B trả lại diện tích đất cùng tài sản trên đất. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự xác định quan hệ pháp luật là “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Ông Nguyễn Bá B cư trú tại thôn 6, xã Th, huyện B, tỉnh Bình Phước. Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự xác định thẩm quyền giải quyết vụ án nói trên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

[3] Xét nội dung khởi kiện của nguyên đơn ông Điều C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng sang nhượng nhà, đất lập ngày 21/8/2018):

[3.1] Xét hình thức của hợp đồng sang nhượng nhà, đất lập ngày 21/8/2021: Quá trình giải quyết vụ án ông Điều C cung cấp hợp đồng sang nhượng nhà, đất lập ngày 21/8/2018, hai bên có ký nhận và không có công chứng, chứng thực. Khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan”*. Tại Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định: *“Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau: a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này”*. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Điều C, anh Điều Anh T và ông Nguyễn Bá B không thực hiện đúng quy định về hình thức của hợp đồng.

[3.2] Về nội dung của hợp đồng:

Ông Điều C và ông Nguyễn Bá B đều thừa nhận diện tích đất tranh chấp theo kết quả đo đạc là 8002,8m². Vào thời điểm năm 2018 thuộc đất lâm phần chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lời khai của ông Điều C, ông Nguyễn Bá B phù hợp với công văn trả lời của Ban quản lý rừng phòng hộ B và Ủy ban nhân dân huyện B. Theo quy định tại khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013 quy định: *“1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây: a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại Khoản 1 Điều 168 của Luật này; b) Đất không có tranh chấp; c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; d) Trong thời hạn sử dụng đất”*. Như vậy, việc ông Nguyễn Bá B nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Điều C khi diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng chưa được cấp giấy CNQSDĐ là vi phạm pháp luật.

Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án, ông Điều C và anh Điều Anh T khai nhận giữa ông Điều C, anh Điều Anh T và ông Nguyễn Bá B không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ có quan hệ vay tiền và thế chấp, cầm cố tài sản là diện tích đất khoảng 01 ha (theo kết quả đo đạc là 8002,8m²). Số tiền ghi nhận trong hợp đồng sang nhượng nhà, đất lập ngày 21/8/2018 là tiền vay và tiền lãi cộng lại. Việc vay tiền, cầm cố tài sản thể hiện ở việc các bên có thỏa thuận ngày 31/8/2018 là thời hạn để ông Điều C, anh Điều Anh T trả lại số tiền nợ và tiền lãi phát sinh là 262.400.000đ và ông Nguyễn Bá B trả lại diện tích đất rẫy cho ông Điều C được ghi nhận tại mục V – cam kết của hợp đồng sang nhượng nhà, đất lập ngày 21/8/2018. Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Bá B không thừa nhận lời khai của ông Điều C, anh Điều Anh T. Ông Nguyễn Bá B khai nhận ngày 21/8/2018 các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông đã

giao số tiền 262.000.000đ - là tiền chuyển nhượng cho ông Điều C, anh Điều Anh T không phải là tiền vay như ông Điều C, anh Điều Anh T khai nhận và các bên có thỏa thuận đến ngày 31/8/2018 ông Điều C, anh Điều Anh T không trả cho ông số tiền 262.400.000đ thì ông có quyền lấy diện tích đất vườn của ông Điều C. Xét, tại mục V – cam kết của hợp đồng sang nhượng nhà, đất lập ngày 21/8/2018 ghi nhận nội dung: *“ông Cá và ông Tuấn hẹn đến đúng ngày 31/8/2018 sẽ có trách nhiệm thanh toán đầy đủ số tiền nợ của ông Biên. Tổng số tiền 262.400.000đ. Sau khi ông Cá trả đủ số tiền trên ông sẽ giao lại diện tích vườn rẫy cho ông Cá”*. Theo lời khai của ông Nguyễn Bá B thì nội dung này nhằm ghi nhận việc ông Điều C có nguyện vọng nhận chuyển nhượng lại diện tích đất nói trên, ghi nhận thời gian, số tiền nhận chuyển nhượng lại. Tuy nhiên, đối chiếu với mục V – cam kết của hợp đồng sang nhượng nhà, đất lập ngày 21/8/2018 lại ghi nhận là *“thanh toán đầy đủ số tiền nợ.....262.400.000đ”* mà không phải ghi nhận là *“thanh toán số tiền chuyển nhượng*” và ghi nhận việc *“sau khi ông Cá trả đủ số tiền trên ông sẽ giao lại diện tích vườn rẫy cho ông Cá”* mà không phải là ghi nhận nội dung: *“sau khi ông Cá trả đủ số tiền trên ông sẽ bán (chuyển nhượng) lại diện tích vườn rẫy cho ông Cá”*. Như vậy, lời khai của ông Nguyễn Bá B là không phù hợp với nội dung được ghi nhận tại mục V – cam kết của hợp đồng sang nhượng nhà, đất lập ngày 21/8/2018.

Bên cạnh đó, đối chiếu với quy định tại Điều 309 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Cầm cố tài sản là việc một bên (bên cầm cố) giao tài sản thuộc quyền sở hữu của mình cho bên kia (bên nhận cầm cố) để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ”* và quyền, nghĩa vụ của bên nhận cầm cố được quy định tại Điều 312 và Điều 313 của Bộ luật Dân sự năm 2015: *“Yêu cầu bên nhận cầm cố trả lại tài sản cầm cố và giấy tờ liên quan, nếu có khi nghĩa vụ được bảo đảm bằng cầm cố chấm dứt”* và *“Trả lại tài sản cầm cố và giấy tờ liên quan, nếu có khi nghĩa vụ được bảo đảm bằng cầm cố chấm dứt hoặc được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác”* thì nội dung ghi nhận tại mục V – cam kết của hợp đồng sang nhượng nhà, đất lập ngày 21/8/2018 là phù hợp. Trong khi đó, ông Nguyễn Bá B không có tài liệu chứng cứ nào khác chứng minh việc thỏa thuận nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Bá B và ông Điều C, anh Điều Anh T. Mặt khác, tại phiên tòa ông Nguyễn Bá B có lúc cũng thừa nhận ông có cho ông Điều Anh T vay số tiền và thế chấp, cầm cố tài sản. Do đó, có đủ cơ sở xác định lời khai của ông Điều C, anh Điều Anh T về việc hợp đồng nói trên là hợp đồng cầm cố tài sản để vay nợ chứ không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự thật.

Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan”*. Do đó, có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của

ông Điều C, tuyên bố hợp đồng sang nhượng nhà, đất lập ngày 21/8/2018 là vô hiệu.

Tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận... Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả*”. Do đó, cần buộc ông Nguyễn Bá B hoàn trả lại cho ông Điều C diện tích đất 8002,8m² tọa lạc tại thôn 12, xã Th, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Về số tiền ông Điều C, anh Điều Anh T đã nhận: Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*...giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan*”. Từ những tình tiết nói trên có cơ sở xác định giao dịch dân sự bị che giấu là giao dịch vay tài sản (hợp đồng vay tài sản). Tại Điều 463 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Hợp đồng vay tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên cho vay giao tài sản cho bên vay; khi đến hạn trả, bên vay phải hoàn trả cho bên cho vay tài sản cùng loại theo đúng số lượng, chất lượng và chỉ phải trả lãi nếu có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định*”. Quá trình giải quyết vụ án, anh Điều Anh T, ông Điều C thừa nhận có việc vay tiền của ông Nguyễn Bá B, thời hạn trả là ngày 31/8/2018. Việc vay tiền là tự nguyện. Anh Điều Anh T khai nhận số tiền ghi nhận trong hợp đồng sang nhượng nhà, đất lập ngày 21/8/2018 là bao gồm tiền gốc 200.000.000đ và tiền lãi là 62.000.000đ. Tuy nhiên, anh Điều Anh T không có tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời khai này nên không được chấp nhận. Mặt khác, tại phiên tòa ông Điều C đồng ý trả lại cho ông Nguyễn Bá B số tiền vay 262.000.000đ. Do đó, có đủ cơ sở buộc ông Điều C và anh Điều Anh T hoàn trả số tiền vay 262.000.000đ cho ông Nguyễn Bá B.

[4] Đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Bá B về tiền lãi phát sinh: ông Nguyễn Bá B yêu cầu ông Điều C và anh Điều Anh T trả tiền lãi phát sinh từ ngày 21/8/2018 cho đến nay (ngày xét xử) theo lãi suất 1,2%/ tháng. Ông Điều C, anh Điều Anh T không đồng ý yêu cầu của ông Nguyễn Bá B. Xét, ông Điều C, anh Điều Anh T thừa nhận nội dung được ghi nhận tại mục V – cam kết của hợp đồng sang nhượng nhà, đất lập ngày 21/8/2018 ghi nhận: “*ông Cá và ông Tuấn hẹn đến đúng ngày 31/8/2018 sẽ có trách nhiệm thanh toán đầy đủ số tiền nợ của ông Biên. Tổng số tiền 262.400.000đ*”. Theo lời khai của ông Nguyễn Bá B thì trong số tiền 262.400.000đ có 400.000.000đ là tiền lãi. Quá trình giải quyết vụ án, ông Điều C cũng thừa nhận ông đồng ý giao cho ông Nguyễn Bá B diện tích đất khoảng 1,2 ha và cho ông Nguyễn Bá B thu hoạch điều trên đất để trừ dần vào tiền lãi của khoản tiền đã mượn (bút lục số 32). Anh Điều Anh T cũng thừa nhận thời hạn để trả tiền là ngày 31/8/2018. Như vậy, có đủ căn cứ là hợp đồng vay có thời hạn và có lãi. Tại khoản 5 Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*5. Trường hợp vay có lãi mà khi đến hạn bên vay không trả hoặc trả không đầy*

đủ thì bên vay phải trả lãi như sau: a) Lãi trên nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tương ứng với thời hạn vay mà đến hạn chưa trả; trường hợp chậm trả thì còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này; b) Lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả bằng 150% lãi suất vay theo hợp đồng tương ứng với thời gian chậm trả, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”. Do đó, đối với yêu cầu trả tiền lãi phát sinh của ông Nguyễn Bá B là có cơ sở chấp nhận.

[4.1] Xét mức lãi suất ông Nguyễn Bá B yêu cầu: Theo lời khai của ông Nguyễn Bá B thì trong số tiền 262.400.000đ có 400.000.000đ là tiền lãi do ông Nguyễn Bá B chỉ ước tính còn các bên không có thỏa thuận mức lãi suất cụ thể. Tại phiên tòa, anh Điều Anh T cũng thừa nhận các bên không có thỏa thuận lãi suất cụ thể. Quá trình giải quyết vụ án, ông Điều C cũng không có khai nhận mức lãi cụ thể các bên đã thỏa thuận. Tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc trả lãi, nhưng không xác định rõ lãi suất và có tranh chấp về lãi suất thì lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều này tại thời điểm trả nợ”. Tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự quy định: “.... Trường hợp các bên có thỏa thuận về lãi suất thì lãi suất theo thỏa thuận không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền vay, trừ trường hợp luật khác có liên quan quy định khác”. Do đó, đối với lãi suất ông Nguyễn Bá B yêu cầu là 1, 2%/ tháng không được Hội đồng xét xử chấp nhận mà mức lãi được Hội đồng xét xử chấp nhận là 0,83%/ tháng và được tính cụ thể như sau: từ ngày 22/8/2018 đến ngày xét xử (ngày 22/01/2024) là 65 tháng x 0,83%/tháng x 262.000.000đ = 141.349.000đ.

Vì vậy, số tiền lãi ông Nguyễn Bá B không được HĐXX chấp nhận là: 65 tháng x 1,2%/ tháng x 262.000.000đ = 204.360.000đ – 141.349.000đ = 63.011.000đ.

[5] Đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Bá B về yêu cầu trả tiền công trồng trọt, chăm sóc cây điều với số tiền là 75.000.000đ: quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Nguyễn Bá B yêu cầu ông Điều C trả tiền công trồng trọt, chăm sóc cây điều với số tiền là 75.000.000đ. Ông Điều C không đồng ý. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/9/2022 ghi nhận trên diện tích đất 8002,8m² có 214 cây điều trồng năm 2019. Ông Nguyễn Bá B và ông Điều C đều thừa nhận 214 cây điều là do ông Nguyễn Bá B gieo trồng. Tuy nhiên, đối chiếu với quy định tại Điều 313 và Điều 314 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về quyền, nghĩa vụ của bên nhận cầm cố thì không có quy định nào ghi nhận việc bên nhận cầm cố có quyền thay đổi hiện trạng tài sản cầm cố (thay đổi giống cây trồng). Mặt khác, tại phiên tòa ông Nguyễn Bá B thừa nhận giữa ông và ông Điều C, anh Điều Anh T không có thỏa thuận với nhau về việc ông Nguyễn Bá B được phép thay đổi hiện trạng tài sản cầm cố (thay đổi giống cây trồng). Do đó, việc ông Nguyễn Bá B tự ý thay đổi giống cây trồng trên diện tích đất là không được

phép. Vì vậy, yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Bá B không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về các vấn đề khác:

[6.1] Tại phiên tòa, ông Điều C yêu cầu công nhận quyền sử dụng và quyền quản lý đối với diện tích đất 8002,8m² tọa lạc tại thôn 12, xã Th, huyện B, tỉnh Bình Phước. Xét thấy, yêu cầu bổ sung của nguyên đơn vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Căn cứ vào khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết đối với yêu cầu này.

[6.2] Tại đơn phản tố ngày 4/1/2023, ông Nguyễn Bá B yêu cầu trả số tiền 262.000.000đ và bồi thường do hủy hợp đồng với số tiền 438.000.000đ. Ngày 04/01/2023 Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước đã ban hành Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí số 69/TB-TA. Tuy nhiên, ông Nguyễn Bá B không nộp cho Tòa án biên lai đóng tiền tạm ứng án phí. Do đó, Tòa án nhân dân huyện B đã không xem xét giải quyết đối với yêu cầu này.

[6.3] Tại đơn phản tố ngày 24/8/2022 ông Nguyễn Bá B yêu cầu ông Điều C bồi thường công trồng trọt chăm sóc cây điều với số tiền là 12.000.000đ: tại phiên tòa, ông Nguyễn Bá B xin rút yêu cầu nói trên. Xét thấy, việc rút yêu cầu nói trên là hoàn toàn tự nguyện, căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Nguyễn Bá B về việc yêu cầu ông Điều C bồi thường công trồng trọt chăm sóc cây điều với số tiền là 12.000.000đ.

[6.4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc và chi phí định giá là 9.910.000đ. Khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng Dân sự quy định: *“Đương sự phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nếu yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận”*. Khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự quy định: *“Đương sự phải chịu chi phí định giá tài sản nếu yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận”*. Do yêu cầu khởi kiện của ông Điều C được chấp nhận nên ông Nguyễn Bá B phải chịu chi phí xem xét, thẩm định, đo đạc và định giá là 9.910.000đ. Quá trình giải quyết vụ án, ông Điều C đã nộp tạm ứng trước số tiền chi phí tố tụng nói trên. Căn cứ vào Điều 158 và Điều 166 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, buộc ông Nguyễn Bá B phải hoàn trả cho ông Điều C số tiền chi phí tố tụng nói trên.

[6.5] Về án phí: Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016 quy định: *“Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận”*. Do đó, bị đơn ông Nguyễn Bá B phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

Khoản 5 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016 quy định: *“Bị đơn có yêu cầu phản tố phải chịu án phí dân sự sơ*

thẩm đối với phần yêu cầu phản tố không được Tòa án chấp nhận. Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo phần yêu cầu phản tố của bị đơn được Tòa án chấp nhận”. Do đó, nguyên đơn ông Điều C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Điều Anh T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận; bị đơn ông Nguyễn Bá B chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận.

[6.6] Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 124; Điều 131; Điều 312; Điều 313; Điều 463; Điều 464 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 157; Điều 165; Điều 158; Điều 166; Điều 147; Điều 157; Điều 244; Điều 246; Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ vào Điều 167 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Điều C về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Nguyễn Bá B.

Tuyên bố hợp đồng sang nhượng nhà, đất lập ngày 21/8/2018 vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Bá B trả lại cho ông Điều C diện tích đất 8002,8m² cùng tài sản có trên đất (cây điều) (gồm các điểm 2, 3, 4,5,6,7,8,9,10,11,12 ghi nhận trong bản đồ đo đạc ký ngày 7/7/2022 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401) tọa lạc tại thôn 12, xã Th, huyện B, tỉnh Bình Phước. (trong đó có phần diện tích đất 859m² (được ghi nhận trong sơ đồ của Ban quản lý rừng phòng hộ B) tạm giao cho ông Điều C quản lý, sử dụng và giao trả lại cho Ban quản lý rừng phòng hộ B khi Nhà nước có yêu cầu)

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Bá B: buộc nguyên đơn ông Điều C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Điều Anh T trả cho bị đơn ông Nguyễn Bá B số tiền vay 262.000.000đ và tiền lãi phát sinh đến ngày xét xử (ngày 22/01/2024) là 141.349.000đ. Tổng số tiền là 403.349.000đ.

3/ Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Bá B về bồi thường thiệt hại là tiền lãi phát sinh là 63.011.000đ.

4/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Bá B về yêu cầu bồi thường công trồng trọt, chăm sóc cây điều tương đương với số tiền là 75.000.000đ.

5/ Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Nguyễn Bá B về việc yêu cầu ông Điều C bồi thường công trồng trọt chăm sóc cây điều với số tiền là 12.000.000đ.

6/ Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Bá B phải hoàn trả cho ông Điều C chi phí tố tụng (chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc, chi phí định giá) là 9.910.000đ.

7/ Về án phí: Bị đơn ông Nguyễn Bá B phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng); chịu tiền án phí dân sự đối với yêu cầu phản tố về tiền lãi không được chấp nhận là 3.750.000đ (ba triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng) và chịu tiền án phí dân sự đối với yêu cầu phản tố về tiền công trồng trọt, chăm sóc không được chấp nhận là 3.150.550đ (ba triệu, một trăm năm mươi nghìn, năm trăm năm mươi đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông đã nộp trước là 3.575.000đ theo biên lai thu tiền số 0001005 lập ngày 20/4/2023 và biên lai thu tiền số 0000533 lập ngày 25/8/2022. Ông Nguyễn Bá B nộp tiếp số tiền án phí sơ thẩm là 3.625.550đ.

Nguyên đơn ông Điều C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Điều Anh T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận 20.133.960đ, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp trước là 9.300.000đ theo biên lai thu tiền số 0000359 ký ngày 24/3/2022. Ông Điều C và anh Điều Anh T nộp tiếp số tiền án phí sơ thẩm là 10.833.960đ.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

8/ Quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 20-01-2024). Đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc vắng mặt khi tuyên án thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND t.Bình Phước ;
- VKSND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu HS – DS.

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

(đã ký)

Trần Thị Phương Hạnh