

Bản án số: 02/2021/DS-ST

Ngày: 23-3-2021

V/v tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÀU BÀNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Huỳnh Kim Xuyên.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Dương Thành Công.

Ông La Văn Châu.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Phan Thị Phương, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:* Bà Võ Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 08/2018/TLST-DS ngày 16 tháng 01 năm 2018 về tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2021/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Chu Thị Hà Ph, sinh năm 1991; cư trú tại: số 547, khu 8, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Chị Lê Thị L, sinh năm 1991; cư trú tại: tổ 10, ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 21 tháng 12 năm 2017), có mặt.

- *Bị đơn:* Chị Chu Thị Thu H, sinh năm 1984 và anh Hoàng Xuân Th, sinh năm 1981; cùng cư trú tại: ấp 1, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn anh Hoàng Xuân Th:* Chị Chu Thị Thu H, sinh năm 1984; cư trú tại: ấp 1, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 04 tháng 5 năm 2018), có mặt.

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

1. Ông Chu Quang Th, sinh năm 1954 và bà Lê Thị D, sinh năm 1962; cùng hộ khẩu thường trú: đội 7, thôn V, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Thanh Hóa; cùng

tạm trú: ấp 4, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, cùng vắng mặt (có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt).

2. Anh Phạm Lưu B, sinh năm 1985; cư trú tại: số 547, khu 8, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt (có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt).

3. Chị Trương Thị Ngọc B, sinh năm 1991; cư trú tại: ấp 3, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

4. Chị Phạm Thị V, sinh năm 1981 và anh Phạm Hùng Ph, sinh năm 1978; cùng cư trú tại: ấp 1, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương, cùng có mặt.

5. Anh Nguyễn Văn C, sinh năm 1975; cư trú tại: tổ 4, ấp B, xã B, huyện U, tỉnh Bình Dương, vắng mặt (có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt).

- *Người làm chứng:*

1. Anh Nguyễn Văn K, sinh năm 1976; cư trú tại: ấp 3, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt (có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt).

2. Bà Bùi Thị T, sinh năm 1968; cư trú tại: ấp 1, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt (có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt).

3. Chị Hoàng Thị H, sinh năm 1988; cư trú tại: ấp 3, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt (có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại Đơn khởi kiện ngày 26 tháng 12 năm 2017, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 03 tháng 7 năm 2019 của nguyên đơn chị Chu Thị Hà Ph, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, chị Lê Thị L là người đại diện hợp pháp của chị Chu Thị Hà Ph trình bày:

Chị Ph là em của chị Chu Thị Thu H. Cha mẹ của chị Ph và chị H là ông Chu Quang Th và bà Lê Thị D. Chồng chị Ph là anh Phạm Lưu B, anh chị kết hôn năm 2012.

Khoảng cuối năm 2014, để có tiền nhận chuyển nhượng đất của ông Th và bà D, vợ chồng chị H và anh Hoàng Xuân Th đề nghị chị Ph nhận chuyển nhượng một phần đất thuộc thửa đất số 209, tờ bản đồ số 15 tọa lạc ấp 1, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương, đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị H, diện tích khoảng 320 m<sup>2</sup> (chiều ngang 05m, dài hết đất; vị trí giáp chị Phạm Thị V; đất trống), giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng; chị Ph đồng ý. Ngày 26 tháng 11 năm 2014, chị Ph giao trước cho vợ chồng chị H 100.000.000 đồng; khoảng tháng 3 năm 2015, chị Ph giao tiếp cho vợ chồng chị H 50.000.000 đồng; vì là chị em nên hai bên không làm giấy tờ. Sau khi nhận đủ tiền, vợ chồng chị H cầm cọc giao đất cho chị Ph (không có giấy tờ), có ông Th và bà D chứng kiến. Do ở xa, ban đầu chị Ph nhờ chị H trông coi đất; sau này chị Ph nhờ ông Th và bà D trông coi đất.

Từ năm 2015 đến năm 2017, chị Ph nhiều lần yêu cầu vợ chồng chị H tiến hành thủ tục sang tên nhưng vợ chồng chị H hứa hẹn, viện lý do đất đang thế chấp nên không thực hiện; hai bên dẫn đến mâu thuẫn. Để làm bằng chứng việc chuyển nhượng, chị Ph yêu cầu vợ chồng chị H ký Giấy nhận tiền ngày 18 tháng 01 năm 2017 và Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20 tháng 01 năm 2017.

Tại Biên bản hòa giải ngày 17 tháng 01 năm 2018 của Ủy ban nhân dân xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương, chị H hứa sẽ tách sổ cho chị Ph. Thời điểm 2017, Nhà nước cho phép tách thửa không cần thổ cư đối với thửa đất số 209, tờ bản đồ số 15.

Ngày 09 tháng 02 năm 2017, chị Ph ký giấy nhận cọc với chị Trương Thị Ngọc B để chuyển nhượng lại một phần đất tranh chấp cho chị B, diện tích ngang 05m dài 30m với giá 650.000.000 đồng; chị Ph nhận cọc của chị B 150.000.000 đồng. Ngày 09 tháng 02 năm 2018, chị Ph và chị B ký hợp đồng chuyển nhượng và biên bản nhận tiền, chị B giao số tiền còn lại là 500.000.000 đồng cho chị Ph; hai bên thỏa thuận chậm nhất đến ngày 09 tháng 3 năm 2018, chị Ph hoàn tất thủ tục sang tên cho chị B. Đến hạn, do chị Ph không hoàn tất thủ tục pháp lý cho chị B nên chị Ph đã hoàn lại cho chị B 1.600.000.000 đồng, gồm số tiền đã nhận là 650.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng và tiền phạt vi phạm hợp đồng là 650.000.000 đồng.

Việc vợ chồng chị H không thực hiện sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Ph đã xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của chị Ph, gây thiệt hại cho chị Ph nên chị Ph khởi kiện vợ chồng chị H.

Nay, chị Ph yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Ph và vợ chồng chị H có hiệu lực pháp luật; công nhận phần đất chị Ph đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng chị H năm 2015, diện tích thực tế 310,8 m<sup>2</sup> thuộc quyền sở hữu hợp pháp của chị Ph.

Đối với yêu cầu chị H có nghĩa vụ bồi thường cho chị Ph tổng số tiền 1.600.000.000 đồng, tại phiên tòa chị Ph rút yêu cầu này, chị Ph sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Tại các Bản tự khai ngày 06 tháng 3 năm 2018, ngày 30 tháng 9 năm 2019, ngày 14 tháng 7 năm 2020, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn đồng thời là người đại diện hợp pháp của bị đơn anh Hoàng Xuân Th là chị Chu Thị Thu H trình bày:

Về quan hệ huyết thống, chị H thống nhất lời trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn. Chị H và anh Th là vợ chồng, kết hôn năm 2006.

Phần đất diện tích 640 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 209, tờ bản đồ số 15, đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ CH00342 ngày 30 tháng 8 năm 2011 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bình Dương cấp cho chị H, nguồn gốc do chị H nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Kim Ngọc V và bà Lê Thị H năm 2011; hiện trạng đất trống; đây là tài sản chung của vợ chồng chị H.

Chị H thừa nhận chữ ký và chữ viết tên của chị H trong Giấy nhận tiền ngày 18 tháng 01 năm 2017; thừa nhận chữ ký và chữ viết tên của chị H và anh Th trong Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20 tháng 01 năm 2017; thừa nhận đã nhận 150.000.000 đồng của chị Ph, nhưng đây là số tiền chị H vay của chị Ph, không phải tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nhà đất vợ chồng chị H đang ở hiện nay tại ấp 1, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương do vợ chồng chị H nhận chuyển nhượng lại của cha mẹ là ông Th và bà D năm 2014, đã sang tên cho chị H, giá chuyển nhượng 530.000.000 đồng; vợ chồng chị H trả trước 300.000.000 đồng (do vợ chồng chị H vay của chị Ph 100.000.000 đồng, cha mẹ cho 100.000.000 đồng và vay của em chồng là chị Hoàng Thị H 100.000.000 đồng), nợ lại cha mẹ 230.000.000 đồng. Đến Tết năm 2016, chị H trả tiếp cho cha mẹ 100.000.000 đồng, nợ lại 130.000.000 đồng.

Tháng 8 năm 2015, vợ chồng chị H về nhà đất nhận chuyển nhượng của cha mẹ ở và kinh doanh. Do cần tiền sửa chữa nhà và kinh doanh nên chị H đã vay tiếp của chị Ph nhiều lần với số tiền 50.000.000 đồng; tổng số tiền vợ chồng chị H vay của chị Ph là 150.000.000 đồng. Các lần vay tiền không có giấy tờ. Khoảng tháng 10 năm 2015, chị Ph yêu cầu vợ chồng chị H trả nợ, nếu không phải chuyển nhượng cho chị Ph một phần thửa đất số 209, tờ bản đồ số 15. Chị H không đồng ý chuyển nhượng và không có giao đất cho chị Ph.

Ngày 19 tháng 01 năm 2017, bà D yêu cầu chị H trả ngay khoản nợ 180.000.000 đồng, nếu không trả thì chịu phạt gấp đôi là 360.000.000 đồng hoặc chuyển nhượng đất cho chị Ph. Điều này được thể hiện tại Giấy yêu cầu trả tiền ngày 19 tháng 01 năm 2017, số tiền chị H nợ bà D là 160.000.000 đồng, gồm 130.000.000 đồng nợ tiền chuyển nhượng đất và 30.000.000 đồng chị H vay của bà D để làm mái vòm; số tiền chị H nợ chị Ph là 20.000.000 đồng để mua nội thất (là khoản nợ riêng không liên quan số nợ 150.000.000 đồng). Đến ngày 23 tháng 01 năm 2017 (ngày 25 Tết), chị H đã trả số nợ 160.000.000 đồng cho bà D, chưa trả số nợ 20.000.000 đồng cho chị Ph.

Việc vợ chồng chị H ký tên trong Giấy nhận tiền ngày 18 tháng 01 năm 2017 và Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20 tháng 01 năm 2017 là do bà D và chị Ph gây sức ép nhằm đảm bảo số nợ 150.000.000 đồng chị H vay của chị Ph. Thời điểm này, chị Ph biết thửa đất số 209, tờ bản đồ số 15 chị H đang thế chấp thì không thể chuyển nhượng; mặt khác tỉnh Bình Dương đang có kế hoạch tạm ngưng tất cả các thủ tục tách thửa. Hiện nay, chị H đã trả nợ cho Ngân hàng và xóa thế chấp.

Giữa vợ chồng chị H và chị Ph hoàn toàn không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ là vay tiền; việc chị Ph tự ý chuyển nhượng đất của chị H cho chị B rồi yêu cầu chị H bồi thường là không đúng quy định của pháp luật.

Nay, vợ chồng chị H không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Ph. Vợ chồng chị H đồng ý trả khoản nợ 150.000.000 đồng và lãi phát sinh từ tháng 12 năm 2014 đến nay cho chị Ph; đối với Hợp đồng đặt cọc chuyển

nhượng quyền sử dụng đất ngày 20 tháng 01 năm 2017 chỉ là giả cách, che giấu cho khoản vay này nên vợ chồng chị H yêu cầu tuyên vô hiệu.

Tại Bản tự khai ngày 04 tháng 01 năm 2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Chu Quang Th và bà Lê Thị D trình bày: ông Th và bà D là cha mẹ của chị Ph và chị H; ông bà khai thống nhất với lời khai và yêu cầu khởi kiện của chị Ph và không tranh chấp gì trong vụ án.

Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 08 tháng 10 năm 2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Lưu B trình bày: anh B là chồng của chị Ph. Số tiền 150.000.000 đồng mà chị Ph đã giao cho vợ chồng chị H, có 100.000.000 đồng là tiền cha mẹ chị Ph cho riêng chị Ph, 50.000.000 đồng là tiền tích góp của vợ chồng. Nay, anh B không tranh chấp gì đối với số tiền 150.000.000 đồng này; anh thống nhất với lời trình bày của chị Ph, yêu cầu Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Ph.

Tại Bản tự khai ngày 17 tháng 8 năm 2020 và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trương Thị Ngọc B trình bày:

Chị B là bạn của chị Ph. Ngày 09 tháng 02 năm 2017, chị B có nhận chuyển nhượng của chị Ph diện tích ngang 05m dài 30m, thuộc thửa đất số 209, tờ bản đồ số 15, đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị H; giá chuyển nhượng 650.000.000 đồng. Ngày 09 tháng 02 năm 2017, chị B đặt cọc cho chị Ph 150.000.000 đồng. Ngày 09 tháng 02 năm 2018, chị B giao đủ cho chị Ph số tiền còn lại là 500.000.000 đồng. Chị Ph hứa sang tên đất chuyển nhượng cho chị B nhưng chị Ph không thực hiện dù chị B nhiều lần yêu cầu. Ngày 15 tháng 02 năm 2019, chị B và chị Ph thống nhất chị Ph bồi thường cho chị B số tiền 1.600.000.000 đồng, gồm số tiền đã nhận 650.000.000 đồng, tiền phạt cọc 300.000.000 đồng và tiền phạt vi phạm hợp đồng 650.000.000 đồng. Chị Ph trả dần cho chị B; đến ngày 28 tháng 6 năm 2019, chị B đã nhận đủ số tiền 1.600.000.000 đồng.

Nay, chị B không liên quan gì đến tranh chấp giữa chị Ph và vợ chồng chị H; chị B không yêu cầu, tranh chấp gì trong vụ án.

Tại Bản tự khai ngày 12 tháng 11 năm 2020, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị V trình bày:

Chị V và anh Phạm Hùng Ph là vợ chồng, kết hôn năm 2006. Vợ chồng chị V không có mối quan hệ gì với chị Ph và vợ chồng chị H.

Phần đất diện tích 320 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 152, tờ bản đồ số 15 tọa lạc ấp 1, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ H 00398 ngày 28 tháng 5 năm 2007 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bình Dương cấp cho chị V, nguồn gốc do vợ chồng chị V nhận chuyển nhượng, là tài sản chung của vợ chồng chị V, đất trống. Phần đất này giáp với thửa đất số 209, tờ bản đồ số 15 của chị H, giáp vị trí phía Nam của thửa đất số 209. Năm 2019, vợ chồng chị V rào đất bằng hàng rào kẽm gai theo cọc mốc có sẵn, có hỏi

ý kiến vợ chồng chị H và được vợ chồng chị H đồng ý vì vợ chồng chị H là người quản lý, sử dụng đất.

Theo Mệnh trích lục địa chính ngày 01 tháng 12 năm 2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, có 25 m<sup>2</sup> nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo chỉ ranh của chị H, vợ chồng chị V không biết có sự lấn chiếm đất hay không. Hiện nay, vợ chồng chị V và vợ chồng chị H không tranh chấp gì về ranh đất; khi nào tranh chấp vợ chồng chị V sẽ yêu cầu giải quyết sau. Đối với tranh chấp giữa chị Ph và vợ chồng chị H, vợ chồng chị V không có ý kiến gì.

Tại Bản tự khai ngày 13 tháng 11 năm 2020 và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Hùng Ph trình bày: anh Ph thống nhất với lời khai của chị V và không tranh chấp gì trong vụ án.

Tại Bản tự khai ngày 17 tháng 11 năm 2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn C trình bày:

Anh C không có mối quan hệ gì với chị Ph và vợ chồng chị H.

Phần đất diện tích 1.379,9 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 154, tờ bản đồ số 15 tọa lạc ấp 1, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ CS02922 ngày 26 tháng 02 năm 2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho anh C, nguồn gốc do anh C nhận chuyển nhượng, đất trống. Phần đất này giáp với thửa đất số 209, tờ bản đồ số 15 của chị H, giáp vị trí phía Bắc của thửa đất số 209. Quá trình sử dụng đất giữa hai bên không có tranh chấp, ranh đất giữa hai bên được xác định là hai cọc sắt đầu đất và cuối đất.

Anh C không có ý kiến gì đối với Mệnh trích lục địa chính ngày 01 tháng 12 năm 2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B và tranh chấp giữa chị Ph và vợ chồng chị H.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và về việc giải quyết vụ án:

Quá trình giải quyết vụ án, việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 117, Điều 122 và Điều 131 của Bộ luật Dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; tuyên bố Giấy nhận tiền ngày 18 tháng 01 năm 2017 và Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20 tháng 01 năm 2017 vô hiệu; các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tại phiên tòa, nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ bồi thường cho nguyên đơn số tiền 1.600.000.000 đồng, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của nguyên đơn.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phân tích, đánh giá và nhận định:

[1] Về thủ tục thụ lý việc khởi kiện và khởi kiện bổ sung của nguyên đơn đã thực hiện đúng theo các quy định về khởi kiện và thụ lý vụ án của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật: nguyên đơn cho rằng diện tích đất 310,8 m<sup>2</sup> bị đơn đã chuyển nhượng cho nguyên đơn năm 2015; đến năm 2017, hai bên mới tiến hành ký Giấy nhận tiền ngày 18 tháng 01 năm 2017 và Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20 tháng 01 năm 2017; do bị đơn không thực hiện sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nên hai bên phát sinh tranh chấp. Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3] Về thẩm quyền: tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một loại tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đất tranh chấp tọa lạc ấp 1, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương; theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng.

[4] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Th và bà D, anh B và anh C vắng mặt tại phiên tòa và có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Người làm chứng anh K, bà T và chị H vắng mặt tại phiên tòa và có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; trước đó họ đã có lời khai trực tiếp với Tòa án, căn cứ khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[5] Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, các đương sự đều thống nhất kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án thực hiện và thống nhất kết quả thẩm định giá, là cơ sở để Hội đồng xét xử giải quyết vụ án.

[6] Xét các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Ph

[6.1] Về yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Ph và vợ chồng chị H có hiệu lực pháp luật; công nhận diện tích thực tế 310,8 m<sup>2</sup> thuộc quyền sở hữu hợp pháp của chị Ph.

[6.1.1] Theo hồ sơ khởi kiện, nguyên đơn nộp kèm tài liệu Giấy nhận tiền ngày 18 tháng 01 năm 2017 và Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20 tháng 01 năm 2017. Giấy nhận tiền có chữ ký, chữ viết họ tên của chị Ph và chị H; hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký, chữ viết họ tên của chị Ph, chị H và anh Th. Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, chị H thừa nhận chữ ký, chữ viết họ tên của vợ chồng chị H trong các tài liệu này. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

#### [6.1.2] Xét lời khai của các đương sự

Nguyên đơn chị Ph khai, khoảng cuối năm 2014 đến đầu năm 2015, để có tiền nhận chuyển nhượng đất của cha mẹ là ông Th và bà D nên vợ chồng chị H đã chuyển nhượng cho chị Ph phần đất diện tích 310,8 m<sup>2</sup> với giá 150.000.000 đồng; chị Ph đã trả đủ tiền cho vợ chồng chị H; vợ chồng chị H đã cầm cọc giao đất cho chị Ph; việc chuyển nhượng và giao đất đều không có giấy tờ. Từ năm 2015 đến năm 2017, vợ chồng chị H viện nhiều lý do không làm thủ tục sang tên dù chị Ph nhiều lần yêu cầu. Vì vậy, chị Ph yêu cầu vợ chồng chị H ký giấy nhận tiền và hợp đồng đặt cọc để làm bằng chứng.

Bị đơn dù thừa nhận chữ ký trong giấy nhận tiền và hợp đồng đặt cọc, thừa nhận đã nhận 150.000.000 đồng của chị Ph nhưng bị đơn khai đây là số tiền vay của chị Ph, không phải tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng đặt cọc này chỉ là giả tạo, che giấu cho khoản vay này.

Xét thấy, Giấy nhận tiền ngày 18 tháng 01 năm 2017 chị H thừa nhận chị H viết, nội dung chị H nhận của chị Ph 150.000.000 đồng năm 2015, lý do chị H bán đất với diện tích 300 m<sup>2</sup> tại ấp 1, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương, thửa đất số 209, tờ bản đồ số 15. Đối với Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20 tháng 01 năm 2017, nội dung bên A (chị H và anh Th) đồng ý chuyển nhượng cho bên B (chị Ph) thửa đất số 209, tờ bản đồ số 15 với giá cố định không thay đổi là 150.000.000 đồng, cuối hợp đồng bị đơn ghi rõ *“chúng tôi đã đọc và đồng ý, đã nhận chuyển nhượng đủ tiền là 150.000.000 đồng”*. Bị đơn khai giấy nhận tiền do bà D và chị Ph đọc cho bị đơn viết và gây sức ép để bị đơn ký hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo số nợ 150.000.000 đồng nhưng bị đơn không có gì chứng minh; bị đơn cũng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự để nhận thức rõ các nội dung nào trái với ý chí của mình mà cân nhắc trước khi ký vào các giấy tờ này. Người làm chứng anh K và bà T khai khi ký tên trong giấy nhận tiền không đọc nội dung nên họ không biết việc giao nhận tiền vì mục đích gì. Mặt khác, bị đơn thừa nhận tại Biên bản hòa giải ngày 17 tháng 01 năm 2018 của Ủy ban nhân dân xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương, bị đơn (chị H) hứa làm thủ tục tách thửa đất hoặc đồng sở hữu đối với thửa đất số 209, tờ bản đồ số 15 cho nguyên đơn. Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, ngoài lời khai, bị đơn không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho các lời khai của bị đơn và chứng minh số tiền 150.000.000 đồng là số tiền vay nên lời khai của bị đơn là không có cơ sở. Lời khai của nguyên đơn phù hợp với giấy nhận tiền và hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thể hiện rõ có sự kiện bị đơn đồng ý chuyển nhượng một phần diện tích thuộc thửa đất số 209, tờ bản đồ số 15 cho nguyên đơn.

#### [6.1.3] Xét Giấy nhận tiền ngày 18 tháng 01 năm 2017 và Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20 tháng 01 năm 2017

Về nội dung, giấy nhận tiền và hợp đồng có nội dung vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117 của Bộ luật Dân sự. Cụ thể:



- Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 08 tháng 10 năm 2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh B là chồng của nguyên đơn chị Ph xác định số tiền chuyển nhượng đất 150.000.000 đồng mà nguyên đơn đã giao cho vợ chồng bị đơn có 50.000.000 đồng là tiền tích góp của vợ chồng. Thời điểm nguyên đơn giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng bị đơn là trong thời kỳ hôn nhân của nguyên đơn và anh B nhưng không có chữ ký anh B trong hợp đồng là không đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 35 của Luật Hôn nhân và gia đình.

- Về đối tượng của hợp đồng là phần đất chuyển nhượng:

Nguyên đơn xác định vợ chồng bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn phần đất thuộc một phần thửa 209, tờ bản đồ số 15, diện tích khoảng 320 m<sup>2</sup> (chiều ngang 05m, dài hết đất; vị trí giáp chị V, đất trồng), khi phát sinh tranh chấp diện tích đo đạc thực tế 310,8 m<sup>2</sup>; việc chuyển nhượng đã thực hiện xong năm 2015. Tuy nhiên, đối chiếu Giấy nhận tiền ngày 18 tháng 01 năm 2017 và Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20 tháng 01 năm 2017, các bên không thỏa thuận cụ thể vị trí và tứ cận phần đất chuyển nhượng; diện tích chuyển nhượng ghi trong giấy nhận tiền và hợp đồng không giống nhau, giấy nhận tiền ghi diện tích là 300 m<sup>2</sup>, vị trí 5m x 60m; hợp đồng ghi chuyển nhượng “toàn bộ thửa đất số: 209, tờ bản đồ số 15”, nhưng diện tích lại là 320 m<sup>2</sup> (thửa đất số 209 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 640 m<sup>2</sup>). Nguyên đơn khai giấy nhận tiền do chị H viết ghi diện tích 300 m<sup>2</sup> và cạnh chiều dài 60m là chưa chính xác; diện tích chuyển nhượng đúng được ghi trong hợp đồng 320 m<sup>2</sup>, còn nội dung chuyển nhượng “toàn bộ thửa đất số: 209, tờ bản đồ số 15” là chữ đánh máy có sẵn của mẫu hợp đồng. Điều này là không có cơ sở bởi lẽ đối tượng của hợp đồng là một trong những nội dung cơ bản và quan trọng nhất của hợp đồng theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 398 của Bộ luật Dân sự, cả nguyên đơn và bị đơn đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, lẽ ra hai bên phải điều chỉnh, bổ sung những nội dung không phù hợp để đảm bảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện trên thực tế. Vì vậy, cả nguyên đơn và bị đơn đã vi phạm quy định tại Điều 408 của Bộ luật Dân sự.

Cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận thời điểm ký kết hợp đồng, đất chuyển nhượng bị đơn đang thế chấp tại tổ chức tín dụng để vay nợ. Đối chiếu với trang bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị H thì thấy, ngày 02 tháng 02 năm 2017 xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 16 tháng 3 năm 2012; ngày 09 tháng 02 năm 2017 thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP S - CN Bình Dương - PGD B và ngày 16 tháng 4 năm 2018 xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 09 tháng 02 năm 2017. Việc bị đơn ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là vi phạm khoản 8 Điều 320 của Bộ luật Dân sự, không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 321 của Bộ luật Dân sự. Nguyên đơn biết rõ nhưng vẫn ký kết nên cũng có lỗi.

Về quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương tại thời điểm các bên ký kết chuyển nhượng: nguyên

đơn khai đây là một trong những lý do bị đơn không sang tên đất chuyển nhượng cho nguyên đơn. Theo nguyên đơn, năm 2017 Nhà nước cho phép tách thửa không cần thổ cư, không phân biệt tuyến đường; bị đơn khai thời điểm ký hợp đồng, tỉnh Bình Dương có kế hoạch tạm ngưng các thủ tục tách thửa theo Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27 tháng 9 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

Theo Biên bản xác minh ngày 17 tháng 12 năm 2020 của Tòa án tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B: thửa đất số 209, tờ bản đồ số 15 (đất trồng cây lâu năm) thuộc quy hoạch đất ở tại nông thôn. Từ ngày 01 tháng 01 năm 2017 đến ngày 09 tháng 10 năm 2017, việc tách thửa thực hiện theo Quyết định số 38/2014/QĐ-UBND ngày 22 tháng 10 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc quy định diện tích tối thiểu đối với đất ở được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Bình Dương và Chỉ thị số 09/CT-UBND ngày 28 tháng 3 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc tách thửa đối với các loại đất không phải là đất ở trên địa bàn tỉnh Bình Dương; theo đó việc tách thửa đối với thửa đất số 209 phải đảm bảo diện tích đất sau khi trừ HŁATĐB phải từ 100 m<sup>2</sup> trở lên, thửa đất tiếp giáp đường và có kích thước bề rộng và chiều sâu của thửa đất tối thiểu là 04m. Từ ngày 10 tháng 10 năm 2017 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017, việc tách thửa thực hiện theo Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27 tháng 9 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương; theo đó việc tách thửa đối với thửa đất số 209 phải đảm bảo thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại sau khi trừ HŁATĐB phải từ 1.000 m<sup>2</sup> trở lên, thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại sau khi tách phải tiếp giáp đường do Nhà nước quản lý, đảm bảo có bề rộng và chiều sâu của thửa đất tối thiểu là 04m; trường hợp tách thửa đất nông nghiệp theo quy hoạch sử dụng đất là đất ở, đất phi nông nghiệp hoặc tách thửa đất ở còn phải đảm bảo tại vị trí tách thửa đã đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, các tuyến cấp điện, chiếu sáng, thông tin viễn thông, cấp thoát nước) phù hợp với quy hoạch xây dựng, đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật trong khu vực. Tuy nhiên, việc tách thửa trên địa bàn huyện Bàu Bàng thực hiện phải thông qua Hội đồng tư vấn để xem xét, giải quyết việc tách thửa do các thửa đất chưa được đầu tư đầy đủ các công trình hạ tầng kỹ thuật.

Về hình thức, giấy nhận tiền và hợp đồng dù được lập thành văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực là không tuân thủ về mặt hình thức hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 117, khoản 2 Điều 119 của Bộ luật Dân sự và điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai.

Dù nguyên đơn đã trả đủ tiền chuyển nhượng cho bị đơn (tức đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch) nhưng Tòa án không có cơ sở công nhận hiệu lực hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự, không có cơ sở công nhận diện tích 310,8 m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn chị Ph. Bởi lẽ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên theo Giấy nhận tiền ngày 18 tháng 01 năm 2017 và Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng

quyền sử dụng đất ngày 20 tháng 01 năm 2017 không đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự cả về nội dung và hình thức theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự nên vô hiệu.

[6.1.4] Giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu

Quá trình tố tụng, bị đơn có Đơn phản tố ngày 07 tháng 5 năm 2018 và Đơn phản tố ngày 20 tháng 12 năm 2018 đối với nguyên đơn; tuy nhiên bị đơn đều rút đơn phản tố trước khi nộp tiền tạm ứng án phí nên Tòa án không thụ lý.

Xét ý kiến của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong phạm vi tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên, đồng thời nhằm giải quyết một cách toàn diện và triệt để vụ án nên Hội đồng xét xử quyết định giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu. Do nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi khi xác lập giao dịch dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự. Theo đó, bị đơn chị H và anh Th có trách nhiệm liên đới trả cho nguyên đơn chị Ph số tiền 150.000.000 đồng.

[6.2] Về yêu cầu chị H có nghĩa vụ bồi thường cho chị Ph tổng số tiền 1.600.000.000 đồng: tại phiên tòa, nguyên đơn rút yêu cầu này; xét việc rút yêu cầu này của nguyên đơn 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 đã rút này của nguyên đơn, nếu có tranh chấp thì có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

[7] Xét ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc tuân theo pháp luật tố tụng và về việc giải quyết vụ án là phù hợp.

[8] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử quyết định không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn chị Ph với bị đơn chị H và anh Th theo Giấy nhận tiền ngày 18 tháng 01 năm 2017 và Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20 tháng 01 năm 2017 vô hiệu; buộc chị H và anh Th có trách nhiệm liên đới trả cho chị Ph số tiền 150.000.000 đồng.

[9] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không ai có yêu cầu, tranh chấp gì trong vụ án nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Riêng mối quan hệ giữa vợ chồng chị H và anh Th với vợ chồng chị V và anh Ph, đến thời điểm xét xử sơ thẩm hai bên không có tranh chấp về quyền sử dụng đất (ranh đất); khi nào tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

[10] Về án phí và chi phí tố tụng khác

[10.1] Về án phí

Nguyên đơn chị Ph phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 3 Điều 26 và điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Bị đơn chị H và anh Th phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

[10.2] Về chi phí tố tụng khác: nguyên đơn chị Ph phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá và chi phí thẩm định giá là 14.387.220 đồng, trừ vào 14.387.220 đồng đã được chị Ph tạm ứng tại Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 158, khoản 1 Điều 165 và khoản 2 Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chị Ph đã thực hiện xong.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 166, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229 và khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào điểm c khoản 1, khoản 2 Điều 117, khoản 2 Điều 119, khoản 2 Điều 131, khoản 8 Điều 320, điểm a khoản 2 Điều 398 và Điều 408 của Bộ luật Dân sự; điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai và khoản 1 Điều 35 của Luật Hôn nhân và gia đình;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26 và điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 và điểm b khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của chị Chu Thị Hà Ph đối với số tiền bồi thường thiệt hại 1.600.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm triệu đồng), nếu có tranh chấp thì có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Chu Thị Hà Ph đối với chị Chu Thị Thu H và anh Hoàng Xuân Th về việc tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Chu Thị Hà Ph với chị Chu Thị Thu H và anh Hoàng Xuân Th theo Giấy nhận tiền ngày 18 tháng 01 năm 2017 và Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20 tháng 01 năm 2017 vô hiệu.

Buộc chị Chu Thị Thu H và anh Hoàng Xuân Th có trách nhiệm liên đới trả cho chị Chu Thị Hà Ph số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

#### 4. Về án phí và chi phí tố tụng khác

##### 4.1. Về án phí:

Chị Chu Thị Hà Ph phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 6.653.980 đồng (sáu triệu sáu trăm năm mươi ba nghìn chín trăm tám mươi đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.050.000 đồng (bốn triệu không trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai số AA/2016/0002780 ngày 10 tháng 01 năm 2018 và 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) theo biên lai số AA/2016/00021131 ngày 18 tháng 7 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bình Dương, hoàn lại cho chị Chu Thị Hà Ph số tiền chênh lệch là 27.396.020 đồng (hai mươi bảy triệu ba trăm chín mươi sáu nghìn không trăm hai mươi đồng).

Chị Chu Thị Thu H và anh Hoàng Xuân Th phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

4.2. Về chi phí tố tụng khác: chị Chu Thị Hà Ph phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá và chi phí thẩm định giá là 14.387.220 đồng (mười bốn triệu ba trăm tám mươi bảy nghìn hai trăm hai mươi đồng), trừ vào 14.387.220 đồng (mười bốn triệu ba trăm tám mươi bảy nghìn hai trăm hai mươi đồng) đã được chị Chu Thị Hà Ph tạm ứng tại Tòa. Chị Chu Thị Hà Ph đã thực hiện xong.

#### 5. Về nghĩa vụ thi hành án

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

6. Về quyền kháng cáo: các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Bình Dương;

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

- VKSND huyện Bàu Bàng;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện B;
- Đường sự;
- Cổng thông tin điện tử của Tòa án (nếu có);
- Lưu: Hồ sơ, VP.

**Huỳnh Kim Xuyên**