

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TÂN UYÊN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 106/2023/DS-ST
Ngày: 30-9-2023
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TÂN UYÊN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Bích Hạnh

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Tống Văn Tâm;

Ông Huỳnh Sơn Tây.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Yên - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Giáp - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 247/2022/TLST-DS ngày 22 tháng 11 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 114/2023/QĐXX-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Go Sa C; địa chỉ: Số N, tổ M, ấp Thạnh H, xã Thạnh B, huyện Tân B, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Võ Quang B, sinh năm 1971; địa chỉ: T Hoàng Hoa Th, phường Hiệp Th, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: Số C đường Tân Thới H M (14 mới), quận H, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 21/6/2023); có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1961; địa chỉ: Tổ M, khu phố Khánh L, phường Tân Phước Kh, thị xã (nay là thành phố) U, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

- Ông Võ Thanh S, sinh năm 1994; thường trú: 91, ĐX 127, tổ T, phường A, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: Số 600, đường Phạm Ngọc Th, phường M, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 19/10/2022); có mặt.

- Ông Nguyễn Phước L, sinh năm 1985; thường trú: M, khu phố C, đường ĐX C, phường A, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: Số 600, đường Phạm Ngọc Th, phường M, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 19/10/2022); xin vắng mặt.

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

1. Bà Đỗ Ngọc A, sinh năm 1960; địa chỉ: Tổ N, khu phố Khánh L, phường Tân Phước Kh, thị xã (nay là thành phố) U, tỉnh Bình Dương; xin vắng mặt.

2. Anh Nguyễn Thanh T, sinh năm 1983; địa chỉ: Tổ N, khu phố Khánh L, phường Tân Phước Kh, thị xã (nay là thành phố) U, tỉnh Bình Dương; xin vắng mặt.

3. Chị Nguyễn Thị Thu Th, sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ N, khu phố Khánh L, phường Tân Phước Kh, thị xã (nay là thành phố) U, tỉnh Bình Dương; xin vắng mặt.

Người làm chứng: Ông Đào Văn B, sinh năm 1960; địa chỉ: SC, đường B, khu phố N, phường Hiệp Bình Ch, thành phố Thủ Đ, Thành phố Hồ Chí Minh; xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Võ Quang B trình bày:

Năm 2007 Công ty Cổ phần Go Sa C có thành lập chi nhánh Công ty Cổ phần Go Sa C tại tổ N, khu phố Khánh L, thị trấn (nay là phường) Tân Phước Kh, huyện (nay là thành phố) U, tỉnh Bình Dương nên quen biết với ông Nguyễn Văn L. Do có nhu cầu mở rộng nhà xưởng chi nhánh của công ty nên vào ngày 16/6/2011 giữa Công ty Cổ phần Go Sa C và vợ chồng ông L lập Biên bản thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 4229m², tờ bản đồ 09 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện U cấp ngày 29/7/1999 cho hộ ông Nguyễn Văn L, với giá chuyển nhượng 800.000đ/m². Tổng giá trị chuyển nhượng là 3.383.200.000 đồng, bên công ty đã đặt cọc số tiền 383.000.000 đồng. Sau đó đến ngày 04/10/2011 thì hai bên thống nhất ký Phụ lục thỏa thuận để điều chỉnh giá cả và hình thức thanh toán. Tiếp đến ngày 24/11/2011 hai bên lại tiếp tục ký Phụ lục thỏa thuận để điều chỉnh giá cả và hình thức thanh toán, bên Công ty Cổ phần Go Sa C thanh toán thêm số tiền 1.000.000.000 đồng, hai bên thống nhất ngày 25/11/2011 ra Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương để ký hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất nhưng không ký được do vợ con ông L không đến và công ty chưa có chủ trương chấp thuận của UBND tỉnh Bình Dương cho mở rộng nhà máy. Công ty đòi lại tiền thì ông L nói đã dùng tiền mua đất, cất nhà cho con hết nên không có tiền trả lại.

Ngày 01/3/2012 hai bên lại tiếp tục ký Biên bản thỏa thuận mua đất – thuê đất nông nghiệp số: 12/BBTT-GSC-12. Sau khi bàn bạc hai bên thống nhất ký biên bản thỏa thuận như sau: Bên A (ông L) bán cho bên B (Công ty Cổ phần Go Sa C) diện tích 1729m² trong tổng diện tích 4229m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Văn L ngày 29/7/1999, đất tại khu phố Khánh L, thị trấn (nay là phường) Tân Phước Kh, huyện (nay là thành phố) U, tỉnh Bình Dương, giá thanh toán bằng số tiền bên ông L đã nhận 1.383.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm tám mươi ba triệu đồng) (đã thanh toán). Phần diện tích đất còn lại 2500m² bên A cho bên B thuê làm kho bãi chứa gỗ, thời gian thuê là 01 năm (kể từ ngày 01/3/2012 đến 01/3/2013), giá thuê 7.000.000 đồng/tháng, thanh toán vào ngày 15 tây hàng tháng. Do chưa xin được chủ trương mở rộng nên đến ngày 31/01/2013 thì hai bên lại lập Biên bản thỏa thuận mua đất – thuê đất nông nghiệp, nội dung thỏa thuận: Bên A (ông L) bán cho bên B (Công ty Cổ phần Go Sa C) diện tích 1729m² trong tổng diện tích 4229m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Văn L ngày 29/7/1999, đất tại khu phố Khánh L, thị trấn (nay là phường) Tân Phước Kh, huyện (nay là thành phố) U, tỉnh Bình Dương, giá bên B thanh toán cho ông A bằng số tiền bên ông L đã nhận trước đây là 1.383.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm tám mươi ba triệu đồng) (đã thanh toán). Phần diện tích đất còn lại 2500m² trong tổng diện tích 4229m² bên A cho bên B thuê làm kho bãi chứa gỗ, thời gian thuê là 01 năm (kể từ ngày 01/3/2013 đến 01/3/2014), giá thuê 5.000.000 đồng/tháng, thanh toán vào ngày 15 tây hàng tháng. Sau đó bên công ty vẫn tiếp tục thuê đất của ông L đến ngày 15/5/2018 hai bên lập Biên bản thanh lý hợp đồng thuê, theo biên bản thanh lý ông L hứa sẽ hỗ trợ công ty trong việc tách phần đất có diện tích 1.729m² mà công ty đã chuyển nhượng của ông L với giá 1.383.000.000 đồng. Sau khi thanh lý hợp đồng thuê, ông L yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất trả lại đất trống như hiện trạng ban đầu, công ty đã thực hiện tháo dỡ công trình trên đất để trả lại đất cho ông L. Kể từ ngày 15/5/2018 ông L trực tiếp quản lý, sử dụng đất nhưng không làm thủ tục tách thửa phần đất đã chuyển nhượng cho công ty. Nhiều lần công ty liên lạc với ông Nguyễn Văn L, ông L đều trì hoãn và lấy đủ lý do để không thực hiện để làm thủ tục tách thửa cho công ty nên Công ty Cổ phần Go Sa C đã gửi đơn đến UBND phường Tân Phước Kh, thị xã (nay là thành phố) U giải quyết. Ngày 03/01/2020 UBND phường Tân Phước Kh giải quyết, theo biên bản hòa giải hai bên đã trình bày, ông L cũng đã thừa nhận đã nhận của công ty số tiền 1.383.000.000 đồng với diện tích 1700m² thuộc một phần thửa đất số 77, tờ bản đồ số 09 tuy nhiên sau đó ông L cũng không thực hiện thủ tục tách thửa nên Công ty Cổ phần Go Sa C khởi

kiện yêu cầu Tòa án Công nhận hiệu lực của Biên bản thỏa thuận mua đất - thuê đất nông nghiệp với diện tích đất 1700m² thuộc thửa đất số 77, tờ bản đồ số 09 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00061/QSĐĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện U cấp ngày 29/7/1999 cho hộ ông Nguyễn Văn L và buộc ông Nguyễn Văn L có trách nhiệm giao trả cho Công ty Cổ phần Go Sa C diện tích đất 1700m². Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên hủy Biên bản thỏa thuận mua đất - thuê đất nông nghiệp ngày 31/1/2013 giữa Công ty Cổ phần Go Sa C với ông Nguyễn Văn L với diện tích đất 1729m² thuộc một phần thửa đất số 77, tờ bản đồ số 09 đất tọa lạc tại phường Tân Phước Kh, thị xã (nay là thành phố) U theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00061/QSĐĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện U cấp ngày 29/7/1999 (nay là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp CGN: SC12086 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/02/2022 cho hộ ông Nguyễn Văn L). Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Đỗ Ngọc A có trách nhiệm liên đới trả cho Công ty Cổ phần Go Sa C số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng), trong đó số tiền ông L đã nhận là 1.383.000.000 đồng và tiền lãi là 117.000.000 đồng. Ngoài ra, không yêu cầu thêm khoản nào khác. Nguyên đơn xác định chỉ tranh chấp với bị đơn hợp đồng là Biên bản thỏa thuận mua đất - thuê đất nông nghiệp mà hai bên đã ký ngày 31/1/2013, các văn bản ký trước ngày 31/01/2013 không tranh chấp, nguyên đơn xác định không còn chứng nào khác để cung cấp cho Tòa án. Sau khi vợ chồng ông Nguyễn Văn L và bà Đỗ Ngọc A thanh toán xong số tiền trên thì giữa hai bên không còn nợ gì nhau.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Võ Thanh S trình bày: Bị đơn thống nhất với toàn bộ lời trình bày của người đại diện nguyên đơn, giữa Công ty Cổ phần Go Sa C và vợ chồng ông Nguyễn Văn L có ký kết Biên bản thỏa thuận vào ngày 16/6/2011, nội dung thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 4229m², tờ bản đồ 09, diện tích đất này thuộc thửa số 77, đất tọa lạc tại thị trấn (nay là phường) Tân Phước Kh, huyện (nay là thành phố) U, tỉnh Bìn Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Văn L vào ngày 29/7/1999, giá chuyển nhượng mua bán là 1.200.000 đồng/m² chứ không phải 800.000 đồng/m² như nguyên đơn trình bày. Biên bản thỏa thuận ngày 16/6/2011 ghi bên bán hộ ông Nguyễn Văn L, bên mua là Công ty Cổ phần Go Sa C, đối với biên bản này thì vợ L bà Đỗ Ngọc A cũng tham gia ký tên. Sau khi ký Biên bản thỏa thuận ngày 16/6/2011 thì bên Công ty Cổ phần Go Sa C không xin được chủ trương mở rộng nhà xưởng của công ty nên sau đó hai bên nhiều lần ký lại Phụ lục thỏa thuận để điều chỉnh giá cả và hình thức thanh toán; Biên bản thỏa thuận mua bán và thuê đất đối với thửa đất trên như trình bày của nguyên đơn nhằm tạo điều kiện cho bên nguyên đơn Công ty Cổ phần Go Sa C có thời gian để xin chủ trương của UBND tỉnh Bình Dương nhưng công ty không xin được chủ trương nên hai bên

không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được. Do không xin được chủ trương nên vào ngày 15/5/2018 giữa công ty và ông L đã ký biên bản thanh lý hợp đồng thuê đất, bên công ty cũng đã tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất để trả lại đất cho gia đình ông L, yêu cầu ông L trả lại tiền. Ông L thừa nhận ông L có nhận của Công ty Cổ phần Go Sa C số tiền 1.383.000.000 đồng để thỏa thuận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 77, tờ bản đồ số 09, đất tọa lạc tại thị trấn (nay là phường) Tân Phước Kh, huyện (nay là thành phố) U, tỉnh Bình Dương nhưng do đang gặp khó khăn nên chưa trả lại được số tiền trên cho Công ty Cổ phần Go Sa C nên công ty khởi kiện yêu cầu Tòa án Công nhận hiệu lực của Biên bản thỏa thuận mua đất - thuê đất nông nghiệp với diện tích đất 1700m² thuộc thửa đất số 77, tờ bản đồ số 09 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00061/QSDĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện U cấp ngày 29/7/1999 cho hộ ông Nguyễn Văn L và buộc ông Nguyễn Văn L có trách nhiệm giao trả cho Công ty Cổ phần Go Sa C diện tích đất 1700m². Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn ông L có đơn yêu cầu phản tố như sau:

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 16/6/2011 giữa ông Nguyễn Văn L và Công ty Cổ phần Go Sa C vô hiệu với lý do công ty đã vi phạm thời hạn thực hiện các nội dung của hợp đồng, đồng thời đây là tài sản hộ gia đình, một mình ông L không có quyền định đoạt, lỗi để dẫn đến hợp đồng vô hiệu là lỗi của cả hai bên nên ông L đồng ý trả lại cho Công ty Cổ phần Go Sa C số tiền cọc là 1.383.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm tám mươi ba triệu đồng);

Buộc Công ty Cổ phần Go Sa C trả cho ông Nguyễn Văn L số tiền sử dụng mặt bằng từ ngày 01/01/2015 đến ngày 15/5/2018 với giá thuê 50.000.000 đồng/năm với số tiền là 168.750.000 đồng (Một trăm sáu mươi tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng);

Buộc Công ty Cổ phần Go Sa C trả cho ông Nguyễn Văn L số tiền 20.000.000 đồng mà ông L đã hỗ trợ cho công ty làm các thủ tục. Tuy nhiên, sau khi Tòa án thụ lý giải quyết vụ án hai bên đã ngồi lại thỏa thuận, hòa giải được với nhau, bị đơn thống nhất và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bên nguyên đơn, đề nghị Tòa án tuyên hủy Biên bản thỏa thuận mua đất - thuê đất nông nghiệp ngày 31/1/2013 giữa Công ty Cổ phần Go Sa C với ông Nguyễn Văn L đối với diện tích đất 1729m² thuộc một phần thửa đất số 77, tờ bản đồ số 09 đất tọa lạc tại thị trấn (nay là phường) Tân Phước Kh, thị xã (nay là thành phố) U theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00061/QSDĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện U cấp ngày 29/7/1999 cho hộ ông Nguyễn Văn L (nay là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp CGN: SC12086 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/02/2022 cho hộ ông Nguyễn Văn L), bên ông L sẽ có

trách nhiệm thanh toán cho bên nguyên đơn Công ty Cổ phần Go Sa C số tiền 1.500.000.000 đồng, trong đó số tiền ông L đã nhận 1.383.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm tám mươi ba triệu đồng) và tiền lãi chậm thanh toán là 117.000.000 đồng. Do hai bên đã thống nhất được với nhau về toàn bộ nội dung vụ án nên bên bị đơn ông Nguyễn Văn L xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn. Đối với quyền sử dụng đất mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng được cấp cho hộ ông Nguyễn Văn L tuy nhiên vào thời điểm cấp quyền sử dụng đất chỉ có vợ chồng ông Linh và 03 người con là Nguyễn Văn T (đã chết) chưa có vợ con, Nguyễn Thanh T và Nguyễn Thị Thu Th, không liên quan đến 02 con là Nguyễn Thanh Tr và Nguyễn Thanh T nên đề nghị Tòa án không đưa anh Tr và anh T vào tham gia tố tụng đối với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Phước L trình bày:

Đối với vụ án bị đơn ông Nguyễn Văn L có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 16/6/2011 giữa ông Nguyễn Văn L và Công ty Cổ phần Go Sa C vô hiệu với lý do công ty đã vi phạm thời hạn thực hiện các nội dung của hợp đồng, đồng thời đây là tài sản hộ gia đình, một mình ông L không có quyền định đoạt, lỗi để dẫn đến hợp đồng vô hiệu là lỗi của cả hai bên nên ông L đồng ý trả lại cho Công ty Cổ phần Go Sa C số tiền cọc là 1.383.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm tám mươi ba triệu đồng); Buộc Công ty Cổ phần Go Sa C trả cho ông Nguyễn Văn L số tiền sử dụng mặt bằng từ ngày 01/01/2015 đến ngày 15/5/2018 với giá thuê 50.000.000 đồng/năm với số tiền là 168.750.000 đồng (Một trăm sáu mươi tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) và buộc Công ty Cổ phần Go Sa C trả cho ông Nguyễn Văn L số tiền 20.000.000 đồng mà ông L đã hỗ trợ cho công ty làm các thủ tục. Tuy nhiên, sau khi Tòa án thụ lý giải quyết vụ án hai bên đã ngồi lại thỏa thuận hòa giải được với nhau, hai bên đã đi đến thống nhất toàn bộ nội dung vụ án. Bị đơn thống nhất và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bên nguyên đơn, bên ông L sẽ có trách nhiệm thanh toán cho bên nguyên đơn Công ty Cổ phần Go Sa C số tiền 1.500.000.000 đồng, trong đó số tiền ông L đã nhận 1.383.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm tám mươi ba triệu đồng) và tiền lãi chậm thanh toán là 117.000.000 đồng. Do hai bên đã thống nhất được với nhau về toàn bộ nội dung vụ án nên bên bị đơn ông L xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Ngọc A trình bày:

Bà A là vợ ông Nguyễn Văn L người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Bà A thống nhất với toàn bộ lời trình bày của ông Nguyễn Văn L, bà A đồng ý trả số tiền 1.500.000.000 đồng, trong đó số tiền ông L đã nhận 1.383.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm tám mươi ba triệu đồng) và tiền lãi là 117.000.000 đồng cho Công ty Cổ phần Go Sa C. Bà A xác nhận quyền sử dụng đất mà ông L thỏa thuận chuyển nhượng cấp cho hộ gia đình nhưng đây là tài sản

chung của ông L và bà Đỗ Ngọc A, không liên quan đến các con của ông L và bà A.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thanh T và chị Nguyễn Thị Thu Th trình bày:

Anh T và chị Th là con của ông Nguyễn Văn L, quyền sử dụng đất mà ông L bán cho Công ty Cổ phần Go Sa C cấp cho hộ gia đình, ông L tự ý bán là không đúng. Việc mua bán giữa ông L và Công ty Cổ phần Go Sa C anh T và chị Th không biết. Anh T, chị Th nhận thấy công ty đã vi phạm thỏa thuận, công ty đặt cọc mua đất từ năm 2012 nhưng vẫn không ra công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng. Khi hòa giải ở phường thì công ty cho rằng không đủ tiền để mua đất nên theo lẽ thường thì ông L được toàn quyền sở hữu số tiền mà công ty đã đặt cọc nhưng gia đình anh T, chị Th không muốn lấy số tiền đó nên anh T, chị Th đồng ý trả lại số tiền mà ông L đã nhận của công ty. Anh T, chị Th thống nhất với toàn bộ lời trình bày của bị đơn ông Nguyễn Văn L, người đại diện theo ủy quyền của ông L trong quá trình giải quyết vụ án.

Người làm chứng ông Đào Văn B trình bày: Vào năm 2011 giữa Công ty Cổ phần Go Sa C và ông Nguyễn Văn L có thỏa thuận việc mua bán đất, ông L hứa toàn quyền đại diện gia đình đứng ra giao dịch bán cho Công ty Cổ phần Go Sa C thửa đất có diện tích 4229 m². Ông L và vợ là Đỗ Ngọc A cùng ký biên bản bán đất và thỏa thuận ngày 16/6/2011, nhưng do thửa đất của ông L bán là đất nông nghiệp và không có đường. Do vậy Công ty Cổ phần Go Sa C đi xin chủ trương của tỉnh Bình Dương không được và không làm được thủ tục sang tên. Công ty Cổ phần Go Sa C đã thanh toán cho ông L số tiền 1.383.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm tám mươi ba triệu đồng). Do không xin được chủ trương mở rộng nhà xưởng nên công ty yêu cầu ông L trả lại số tiền 1.383.000.000 đồng, thì ông L nói không có tiền trả. Ông L Cam kết trả bằng phần đất theo tỉ lệ số tiền ông L đã nhận nhưng sau đó ông L không thực hiện, nhiều lần công ty liên hệ với ông L thì ông L lấy cớ trì hoãn không thực hiện. Năm 2020 Công ty Cổ phần Go Sa C gửi đơn đến UBND phường Tân Phước Kh, thị xã (nay là thành phố) U tranh chấp với ông L, tại biên bản giải quyết ngày 03/01/2020 của UBND phường Tân Phước Kh, ông L cũng đã thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng cho công ty thửa đất số 77, tờ bản đồ số 09 và ông L có nhận của công ty số tiền 1.383.000.000 đồng. Do ông L không thực hiện đúng thỏa thuận, cũng không trả lại tiền nên Công ty Cổ phần Go Sa C khởi kiện. Sự việc nay đã lâu, đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với số tiền bị đơn phản tố, ông B khẳng định Công ty Cổ phần Go Sa C đã thanh toán cho ông L được thể hiện trong Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 15/5/2018. Ông B xác nhận không có quyền lợi liên quan trong vụ án này.

Ý kiến đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng vắng mặt nhưng đã có văn bản trình bày ý kiến, lời khai và đã có đơn xin giải quyết vụ án vắng mặt. Căn cứ vào các Điều 227, Điều 228, Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng là đúng quy định.

Về nội dung vụ án: Các đương sự thống nhất việc ký kết Biên bản thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 4229m², tờ bản đồ 09 thuộc thửa đất số 77, tờ bản đồ số 09, tại thị trấn (nay là phường) Tân Phước Kh, huyện (nay là thành phố) U vào ngày 16/6/2011, quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Văn L ngày vào 29/7/1999. Sau khi ký biên bản thỏa thuận ngày 16/6/2011, thì hai bên có ký các Phụ lục thỏa thuận để điều chỉnh giá cả và hình thức thanh toán, sau đó đến ngày 31/1/2013 hai bên ký Biên bản thỏa thuận mua đất - thuê đất đối với thửa đất trên và bên bị đơn đã nhận của nguyên đơn số tiền 1.383.000.000 đồng đây là tình tiết không cần chứng minh theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên nhân dẫn đến các bên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên được là do bên nguyên đơn không xin được chủ trương mở rộng nhà xưởng của công ty, bên nguyên đơn đã thanh lý hợp đồng thuê đất đối với thửa đất trên vào ngày 15/5/2018, đã tháo dỡ tài sản trên đất để trả lại đất cho ông L. Tuy nhiên, bên bị đơn chưa trả lại tiền cho nguyên đơn nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án Công nhận hiệu lực của Biên bản thỏa thuận mua đất - thuê đất nông nghiệp với diện tích đất 1700m² thuộc thửa đất số 77, tờ bản đồ số 09 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00061/QSĐĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện U cấp ngày 29/7/1999 cho hộ ông Nguyễn Văn L và buộc ông Nguyễn Văn L có trách nhiệm giao trả cho nguyên đơn diện tích đất 1700m². Bị đơn có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 16/6/2011 giữa ông Nguyễn Văn L và Công ty Cổ phần Go Sa C vô hiệu, buộc Công ty Cổ phần Go Sa C trả tiền thuê mặt bằng từ ngày 01/01/2015 đến ngày 15/5/2018 với số tiền là 168.750.000 đồng và số tiền 20.000.000 đồng mà ông L đã hỗ trợ cho công ty làm các thủ tục. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên hủy Biên bản thỏa thuận mua đất - thuê đất nông nghiệp với diện tích đất 1729m² thuộc một phần thửa đất số 77, tờ bản đồ số 09 đất tọa lạc tại phường Tân Phước Kh, thị xã (nay là thành phố) U theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00061/QSĐĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện U cấp ngày 29/7/1999 (nay là sổ vào sổ cấp GCN: CS12087 ngày 22/02/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho hộ ông Nguyễn Văn L) và buộc ông Nguyễn Văn L và bà Đỗ Ngọc A trả cho Công ty Cổ phần Go Sa C tổng số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu

đồng), trong đó số tiền ông L đã nhận là 1.383.000.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán là 117.000.000 đồng, bị đơn ông Nguyễn Văn L và vợ bà Đỗ Ngọc A đồng ý nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự. Đối với bị đơn có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố, xét thấy việc xin rút yêu cầu phản tố của bị đơn là tự nguyện phù hợp với quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn. Từ những phân tích trên, căn cứ vào các Điều 30, 35, 39, 92, 217, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Tòa án nhận định.

Về thủ tục tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn Công ty Cổ phần Go Sa C khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn Linh yêu cầu công nhận hiệu lực của Biên bản thỏa thuận mua đất - thuê đất nông nghiệp ngày 31/1/2013 đối với diện tích đất 1729m² thuộc thửa đất số 77, tờ bản đồ số 09 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00061/QSDĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện U cấp ngày 29/7/1999 cho hộ ông Nguyễn Văn L. Do đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Quyền sử dụng đất tọa lạc tại phường Tân Phước Kh, huyện (nay là thành phố) Tân Uyên, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng vắng mặt nhưng đã có lời khai trình bày ý kiến và có đơn xin vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, những tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ để giải quyết vụ án vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng theo quy định tại Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

[3] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án Công nhận hiệu lực của Biên bản thỏa thuận mua đất - thuê đất nông nghiệp ngày 31/1/2013 giữa nguyên đơn Công ty Cổ phần Go Sa C với bị đơn ông Nguyễn Văn L, buộc ông L có trách nhiệm giao trả cho Công ty Cổ phần Go Sa C diện tích đất 1700m² thuộc thửa đất số 77, tờ bản đồ số 09 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00061/QSDĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện U cấp ngày 29/7/1999 cho ông

Nguyễn Văn L (nay là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp CGN: SC12086 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/02/2022 cho hộ ông Nguyễn Văn L). Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu ông L giao diện tích đất trên mà yêu cầu Tòa án tuyên hủy Biên bản thỏa thuận mua đất - thuê đất nông nghiệp số: 20/BBTT-GSC_12 ngày 31/1/2013 giữa Công ty Cổ phần Go Sa C và ông Nguyễn Văn L, buộc vợ chồng ông L, bà Đỗ Ngọc A có trách nhiệm liên đới trả số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng), trong đó số tiền đã nhận là 1.383.000.000 đồng và tiền lãi suất chậm thanh toán là 117.000.000 đồng, bị đơn ông Nguyễn Văn L thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Nguyễn Văn L đồng ý cùng với bà Đỗ Ngọc A có trách nhiệm trả cho Công ty Cổ phần Go Sa C số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng), Hội đồng xét xử xét thấy: Các đương sự thống nhất hai bên có ký kết Biên bản thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 4229m², tờ bản đồ 09 thuộc thửa đất số 77, tờ bản đồ số 09, tại thị trấn (nay là phường) Tân Phước Kh, huyện (nay là thành phố) U vào ngày 16/6/2011, quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Văn L vào ngày 29/7/1999. Sau khi ký biên bản thỏa thuận ngày 16/6/2011, thì hai bên có ký các Phụ lục thỏa thuận để điều chỉnh giá cả và hình thức thanh toán, sau đó đến ngày 31/1/2013 hai bên ký Biên bản thỏa thuận mua đất - thuê đất đối với thửa đất trên và bên bị đơn đã nhận của nguyên đơn số tiền 1.383.000.000 đồng đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thống nhất đề nghị Tòa án tuyên hủy Biên bản thỏa thuận mua đất - thuê đất nông nghiệp số: 20/BBTT_GSC-12 ngày 31/1/2013 giữa Công ty Cổ phần Go Sa C và ông Nguyễn Văn L, bị đơn ông Nguyễn Văn L và vợ bà Đỗ Ngọc A thống nhất cùng liên đới trả cho nguyên đơn số tiền 1.500.000.000 đồng theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Sau khi ký kết biên bản thỏa thuận ngày 16/6/2011 và các Phụ lục thỏa thuận để điều chỉnh giá cả và hình thức thanh toán, sau đó đến ngày 31/1/2013 hai bên ký thỏa thuận ký Biên bản thỏa thuận mua đất - thuê đất trong đó công ty mua phần đất có diện tích 1729m², thuộc một phần thửa đất số 77, tờ bản đồ số 09 và thuê diện tích đất 2500m² còn lại thuộc thửa số 77, tờ bản đồ số 09 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00061/QSĐĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện U cấp ngày 29/7/1999 cho hộ ông Nguyễn Văn L nhưng hai bên không thể ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được do vị trí khu đất trên thuộc quy hoạch đất ở, không phải đất sản xuất - kinh doanh nên không được mở rộng dự án dẫn đến công ty không xin được chủ trương mở rộng nhà xưởng được, nguyên đơn thừa nhận tại đơn khởi kiện bổ sung theo thông báo của Tòa án (bút lục 40). Do vậy, việc hai bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng và tách thửa đối với diện tích đất theo thỏa thuận trong biên bản ngày 31/1/2013 là có lỗi bên nguyên đơn.

[5] Đối với quyền sử dụng đất mà bị đơn ông Nguyễn Văn L thỏa thuận chuyển nhượng cho bên nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn L vào ngày 29/7/1999 nên quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã đưa các thành viên hộ gia đình là vợ ông L bà Đỗ Ngọc A, các con ông L, anh Nguyễn Thanh T, chị Nguyễn Thị Thu Th, anh Nguyễn Thanh Tr và anh Nguyễn Thanh T vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, qua thu thập chứng cứ tại cơ quan Công an thành phố Tân Uyên (bút lục 265) tại thời điểm năm 1999, hộ ông Nguyễn Văn L chỉ có 05 thành viên gồm ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1961 chủ hộ, bà Đỗ Ngọc A, sinh năm 1960 vợ, các con Nguyễn Văn T, sinh năm 1981, Nguyễn Thanh T, sinh năm 1983 và Nguyễn Thị Thu Th, sinh năm 1985. Theo Biên bản xác minh ngày 06/9/2023 tại Công an phường Tân Phước Kh thì Nguyễn Văn T là Nguyễn Thanh T, ông L cung cấp giấy chứng tử của Nguyễn Thanh T chết ngày 01/3/1999, chưa có vợ con. Quá trình giải quyết vụ án ông L, bà A xác nhận quyền sử dụng đất mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng cấp cho hộ ông Nguyễn Văn L nhưng đây là tài sản chung của ông L và vợ là bà Đỗ Ngọc A, không liên quan đến các con của L. Hội đồng xét xử xét thấy, tại thời điểm năm 1999 thành viên hộ ông L không có tên Nguyễn Thanh Tr và Nguyễn Thanh T nên Hội đồng xét xử không đưa anh Tr và anh T tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với vụ án.

[6] Đối với vụ án Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ đối với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương về điều kiện tách đối với thửa đất số 77, tờ bản đồ số 09 tại phường Tân Phước Kh, thành phố U theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngày 25/7/2023 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương có văn bản số 3059/STNMT-VPĐKĐĐ giao Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Tân Uyên cung cấp chứng cứ. Ngày 27/7/2023 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Tân Uyên có văn bản cung cấp chứng cứ, thửa đất số 77, tờ bản đồ số 09 tại phường Tân Phước Kh không tiếp giáp đường, có thông tin quy hoạch theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và bản đồ kế hoạch sử dụng đất năm 2023 của thành phố Tân Uyên là đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp và đất giao thông. Căn cứ quy định tại điểm d, đ khoản 2 Điều 3 Quyết định số 12/2023/QĐ-UBND ngày 15/5/2023 của UBND tỉnh Bình Dương, thì thửa đất nêu trên không đủ điều kiện tách thửa.

[7] Các đương sự thống nhất chỉ yêu cầu giải quyết tranh chấp đối với hợp đồng là Biên bản thỏa thuận mua đất - thuê đất nông nghiệp số: 20/BBTT-GSC_12 ngày 31/1/2013 giữa Công ty Cổ phần Go Sa C và ông Nguyễn Văn L, ngoài ra không tranh chấp gì khác nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[8] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Ngọc A

có trách nhiệm thanh toán số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng), trong đó số tiền đã nhận 1.383.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm tám mươi ba triệu đồng) và tiền lãi chậm thanh toán là 117.000.000 đồng, bị đơn đồng ý nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự.

[9] Đối với vụ án bị đơn ông Nguyễn Văn L có yêu cầu phản tố yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 16/6/2011 giữa ông Nguyễn Văn L và Công ty Cổ phần Go Sa C vô hiệu, buộc Công ty Cổ phần Go Sa C trả tiền thuê mặt bằng từ ngày 01/01/2015 đến ngày 15/5/2018 với số tiền là 168.750.000 đồng và số tiền 20.000.000 đồng mà ông L đã hỗ trợ cho công ty làm các thủ tục, tổng cộng số tiền là 188.750.000 đồng (Một trăm tám mươi tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng). Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố vì cho rằng hai bên đã thỏa thuận, thống nhất với nhau, không có việc nguyên đơn còn nợ bị đơn số tiền như trên. Hội đồng xét xử xét thấy, việc rút yêu cầu phản tố của bị đơn là sự tự nguyện phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[10] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[11] Về án phí sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải chịu án phí sơ thẩm. Tuy nhiên, bị đơn ông Nguyễn Văn L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Ngọc A là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 217, Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 229, khoản 2 Điều 244, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 166, 167, 168, 188 của Luật Đất đai;

Căn cứ vào Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Nghị quyết số 01/2019/NQ-NĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn L với nguyên đơn Công ty Cổ phần Go Sa C về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 16/6/2011 vô hiệu và số tiền 188.750.000 đồng (Một trăm tám mươi tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần Go Sa C về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Nguyễn Văn L.

2.1. Hủy Biên bản thỏa thuận mua đất - thuê đất nông nghiệp số: 20/BBTT-GSC_12 ngày 31/1/2013 giữa Công ty Cổ phần Go Sa C và ông Nguyễn Văn L.

2.2. Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Đỗ Ngọc A có trách nhiệm liên đới thanh toán cho Công ty Cổ phần Go Sa C số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng), trong đó số tiền đã nhận là 1.383.000.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán là 117.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì còn phải trả tiền lãi, theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

3. Về chi phí đo đạc, định giá: Công ty Cổ phần Go Sa C phải chịu số tiền 6.977.000 đồng (Sáu triệu chín trăm bảy mươi bảy nghìn đồng), khấu trừ vào số tiền tạm ứng Công ty Cổ phần Go Sa C đã nộp xong.

4. Về án phí sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn L và bà Đỗ Ngọc A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty Cổ phần Go Sa C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn trả lại số tiền 26.745.000 đồng (Hai mươi sáu triệu bảy trăm bốn mươi lăm nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0006469 ngày 16/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Nếu vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

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, 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Tân Uyên;
- Chi cục THADS thành phố Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HS.

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

Bùi Thị Bích Hạnh

