

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DẦU TIẾNG
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 113/2022/DS-ST
Ngày: 29-9-2022
V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất, hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DẦU TIẾNG TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Ngọc Tuyên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Thu Thu;
2. Ông Trần Văn Liêm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đinh Thị Yến - Kiểm sát viên.

Vào ngày 29 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 368/2019/TLST-DS ngày 21 tháng 10 năm 2019 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 111/2022/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 82/2022/QĐST-DS ngày 20 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phan Thị Tuyết N, sinh năm 1969. Địa chỉ: Ấp Chợ, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Trần Văn D, sinh năm 1974. Địa chỉ: Ấp S, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Vũ Thị Hồng N1, sinh năm 1975. Địa chỉ: Ấp S, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Xin vắng mặt.

2. Ông Đặng Huỳnh L, sinh năm 1980. Địa chỉ: Số 132 đường K, phường V, thành phố O, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

3. Bà Cao Thị Thanh X, sinh năm 1981. Địa chỉ: Số 149/15, đường 30/4, tổ 10, khu 6, phường P, thành phố O, tỉnh Bình Dương. Xin vắng mặt.

4. Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện B. Địa chỉ: Khu phố I, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bình Dương. Xin vắng mặt.

- *Người tham gia tố tụng khác:*

Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Lương Tài V, sinh năm 1975. Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Xin vắng mặt.

2. Ông Huỳnh Văn H, sinh năm 1963. Địa chỉ: Ấp S, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Xin vắng mặt.

3. Bà Thạch Thị Mỹ H1, sinh năm 1971. Địa chỉ: Ấp S, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, khởi kiện bổ sung, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Phan Thị Tuyết N trình bày:*

Năm 2004, nguyên đơn có mua của ông Nguyễn Văn M một phần đất tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương diện tích khoảng 12.000m² bao gồm thửa 706, 707 và thửa đất 289. Thời điểm này việc mua bán được thực hiện thông qua chủ đất là ông Trần Văn G và ông Trần Văn S1. Hai bên có làm giấy tay ghi nhận. Quá trình thực hiện việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nhiều trục trặc và chỉ có thửa 706, 707 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên nguyên đơn vào năm 2005. Riêng thửa 289 thì do chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên nguyên đơn vẫn để như vậy.

Năm 2015, ông Đặng Huỳnh L có nhu cầu mua đất nên có liên hệ với nguyên đơn. Nguyên đơn có báo rõ cho ông L về phần đất nêu trên của nguyên đơn có một phần đất ngoài sổ thuộc thửa 289. Ông L xác định sẽ mua theo sổ nên nguyên đơn đồng ý và làm hợp đồng đặt cọc bán cho ông L hai phần đất thuộc thửa 706, 707. Năm 2016, nguyên đơn đã ra sổ cho ông L hai phần đất thuộc thửa 706, 707. Đối với thửa đất 289, nguyên đơn đã xúc tiến việc làm sổ từ năm 2015 và nguyên đơn có nói với ông L khi nào nguyên đơn hoàn tất việc làm sổ xong nếu ông L có nhu cầu mua thì nguyên đơn sẽ chuyển nhượng cho ông L (hai bên chỉ nói miệng chứ không ghi giấy tờ). Thực tế, phần đất thuộc thửa 289 thì ông L có xin tạm sử dụng để quản lý đất thay cho nguyên đơn nên nguyên đơn vẫn để nguyên trong hàng rào B40 chứ không rào riêng ra (trước đó, nguyên đơn đã rào bao quanh toàn bộ các phần đất của nguyên đơn).

Cuối năm 2017, lúc này phần đất thuộc thửa 289 nguyên đơn vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận thì nguyên đơn biết được việc ông L bán đất cho vợ chồng ông D và đến năm 2018 thì được cấp giấy chứng nhận. Nguyên đơn có báo cho ông D biết là phần đất mà ông D mua đất của ông L trong hàng rào có một phần đất thuộc thửa 289 là của nguyên đơn nhưng ông D gạt đi nói là không mua đất của nguyên đơn. Cũng năm 2018 nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 289. Nguyên đơn có yêu cầu ông D trả lại phần

đất thuộc thửa 289 nhưng ông D không đồng ý lại còn thách thức nguyên đơn đi thưa nên nguyên đơn có làm đơn ra ấp rồi xã và khởi kiện lên Tòa án.

Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn bà N yêu cầu ông D phải trả lại phần đất có diện tích 1.070,9m² thuộc thửa đất 289, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Bà N khởi kiện bổ sung yêu cầu ông D phải di dời toàn bộ tài sản gắn liền trên phần đất có diện tích 1.070,9m² thuộc thửa đất số 289, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương gồm: 01 hàng rào lưới B40, 01 hệ thống tưới, 17 cây mít, 01 cây sầu riêng trả lại đất cho bà N do ông D đã tự ý sử dụng đất của bà N trái phép. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Riêng đối với yêu cầu di dời 01 hàng rào lưới B40, 01 hệ thống tưới, 17 cây mít, 01 cây sầu riêng do bị đơn ông D tự ý sử dụng trên thửa 289 thì nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu, không tranh chấp không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì nguyên đơn không đồng ý. Vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn được cấp theo đúng trình tự pháp luật quy định.

Nguyên đơn thống nhất kết quả đo đạc theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 552 – 2021 ngày 15/4/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, phần đất tranh chấp có tổng diện tích 1070,9m² CLN, tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương và kết quả định giá theo biên bản định giá tranh chấp ngày 17/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng và yêu cầu lấy trị giá này để giải quyết vụ án.

Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

** Theo đơn phản tố, bản tự khai, biên bản lấy lời khai, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Trần Văn D trình bày:*

Năm 2017, theo sự giới thiệu của ông Nguyễn Lương Tài V, bị đơn có nhận chuyển nhượng của ông Đặng Huỳnh L một phần đất tọa lạc tại ấp S, xã T với giá là 2 tỷ đồng. Ông L có cho bị đơn xem 02 cuốn sổ đất đứng tên ông L, bà X. Khi xem thực tế thì ông L có nói với bị đơn ngoài 02 phần đất trong sổ thì còn một phần đất chưa có sổ nằm trong đất của ông L và ông L nói giao cho bị đơn sử dụng luôn vì phần đất đó cũng nằm trong hàng rào (ông L xác định là hàng rào do ông L làm và đồng ý giao cho bị đơn toàn bộ). Thời điểm chuyển nhượng bị đơn chỉ biết có ông L chứ không biết bà N. Năm 2019, khi bị đơn đang sử dụng đất thì bà N có cầm giấy chứng nhận của thửa 289 xuống yêu cầu bị đơn trả đất thì bị đơn không chịu vì bị đơn chỉ mua đất của ông L. Sau đó, bị đơn có liên hệ với ông L thì được ông L nói rằng phần đất thửa 289 là không có sổ, bị đơn cứ sử dụng bình thường.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý. Lý do: Khi ông L bán đất cho bị đơn đã giao cho bị đơn toàn bộ khu đất được bao hàng rào B40 bao gồm thửa đất 706, 707 và thửa 289 tranh chấp. Ông L đã sử

dụng phần đất này, sau khi bị đơn mua năm 2017 thì bị đơn cũng sử dụng phần đất này cho đến nay. Thời điểm đó, sao bà N không đòi đất mà đợi đến năm 2019 mới đòi đất. Bị đơn có biết về nguồn gốc của phần đất này là của ông G, theo như bị đơn biết thì phần đất thuộc thửa 289 này vốn là đất công (con đường đi) nên bị đơn không quan tâm về việc phần đất này có sổ đất hay không.

Đối với việc rút yêu cầu di dời các tài sản trên đất của nguyên đơn thì bị đơn không có ý kiến vì bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn và các tài sản trên đất không có giá trị lớn.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM662700, số vào sổ CH06033 do UBND huyện B cấp ngày 21/8/2018 cho bà Phan Thị Tuyết N vì phần đất này được cấp cho bà N không đúng với nguồn gốc vì theo bị đơn biết được rằng đây là đất công thì không lý do gì bà N lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn thống nhất kết quả đo đạc theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 552 – 2021 ngày 15/4/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, phần đất tranh chấp có tổng diện tích 1070,9m² CLN, tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương và kết quả định giá theo biên bản định giá tranh chấp ngày 17/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng và yêu cầu lấy trị giá này này để giải quyết vụ án.

Ngoài ra, bị đơn không có yêu cầu gì khác.

** Theo bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Hồng N1 trình bày:*

Do gia đình bà N1 có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất nên thông qua ông Nguyễn Lương Tài V, vợ chồng bà N1 biết được vợ chồng ông L và bà X có chuyển nhượng một phần đất tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Vợ chồng bà N1 đến xem đất nhận thấy đất của ông L đã có hàng rào rõ ràng với các phần đất xung quanh. Sau khi xem đất hai bên thống nhất chuyển nhượng phần đất này với giá 2 tỷ đồng. Khi vợ chồng bà N1 nhận chuyển nhượng vào khoảng cuối tháng 11/2017 đến ngày 28/12/2017 hai bên ra phòng công chứng để ký thủ tục chuyển nhượng. Thời điểm vợ chồng bà N1 nhận chuyển nhượng thì tình trạng đất là đất ruộng. Sau khi nhận chuyển nhượng bà N1, ông D đã cải tạo đổ đất, trồng cây và làm hệ thống tưới, quản lý và sử dụng đất cho đến nay. Thời điểm cuối năm 2017, vợ chồng bà N1, ông D đã nhận chuyển nhượng và quản lý, sử dụng luôn thửa đất số 289 hiện đang tranh chấp nhưng không biết lý do tại sao năm 2018 bà N lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này. Vợ chồng bà N1 đã sử dụng đúng phần đất nhận chuyển nhượng từ ông L, bà X. Do đó, trước yêu cầu khởi kiện của bà N thì bà N1 không đồng ý, bà N1 yêu cầu Tòa án xem xét về việc cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N có đúng quy định của pháp luật không.

Ngoài ra, bà N1 không có ý kiến nào khác.

** Theo biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Huỳnh L, bà Cao Thị Thanh X trình bày:*

Ông L và bà X là vợ chồng theo giấy chứng nhận kết hôn số 66 quyền số 1 của Ủy ban nhân dân phường Thới An Đông, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ. Bà N là người bán đất cho ông L, bà X thông qua ông Nguyễn Lương Tài V, còn ông D, bà N1 là người mua lại phần đất của ông L, bà X đã mua của bà N. Tháng 9/2015, do có nhu cầu mua đất, thông qua ông V thì ông L, bà X có biết bà N có nhu cầu bán đất toạ lạc tại ấp S, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Ông L, bà X cùng với ông V xuống xem đất, thấy phù hợp. Khoảng 10 ngày sau, ông V sắp xếp cho ông L, bà X gặp bà N tại nhà bà N. Hai bên thoả thuận mua toàn bộ khu đất của bà N tại khu vực đó theo hiện trạng vì ông L, bà X thấy đất của bà N phía trước giáp hẻm lồi đi, bên tay trái có hàng rào kẽm gai, phía sau giáp suối, bên phải có mương ranh và có hàng rào cũ đo ra bao nhiêu mua bấy nhiêu. Giá chuyển nhượng khoảng 900.000.000 đồng cho toàn bộ khu đất. Sau khi thống nhất, ông L, bà X đã đặt cọc khoảng 300.000.000 đồng, khi bà N hoàn thành thủ tục chuyển nhượng ra Văn phòng công chứng thì ông L, bà X sẽ thanh toán hết phần tiền còn lại. Bà N có cho ông L, bà X xem bản chính hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 706 và 707. Bà N có nói với ông L, bà X diện tích theo sổ chỉ khoảng 10.000m² nhưng thực tế đo ra có thể lên đến 12.000m² là bao gồm cả phần đất thuộc thửa 289 (vì thửa 289 cũng nằm trong hàng rào cũ). Lúc thoả thuận bà N không nói việc thửa đất 289 là chưa có sổ chỉ nói là có diện tích dư. Bà N đề xuất phương án là 02 phần đất có sổ đủ điều kiện chuyển nhượng thì chuyển nhượng trước. Phần chưa được cấp sổ thì bà N làm thủ tục để bà N đứng tên trước sau đó làm thủ tục chuyển nhượng tiếp cho ông L, bà X, chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng (thuế, chi phí giấy tờ, thủ tục) ông L, bà X sẽ thanh toán lại cho bà N. Tuy nhiên, thoả thuận này không lập thành giấy tờ. Mọi thủ tục giấy tờ đều qua ông V (chỉ riêng việc thanh toán tiền thì ông L, bà X trực tiếp thanh toán cho bà N). Ngày 11/12/2015, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 706 tại Văn phòng công chứng T. Đến ngày 13/4/2016, thì ông L, bà X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS00351 cho thửa 706. Ngày 12/12/2015, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 707 tại Văn phòng công chứng T. Đến ngày 13/4/2016, thì ông L, bà X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS00352 cho thửa 707. Khi đo đất để chuyển nhượng thì bà N có đi chỉ ranh đồng thời giao đất cho ông L, bà X quản lý luôn cho đến khi ông L, bà X bán lại cho ông D. Thời điểm đó trên đất không có tài sản gì. Bà N có hứa Ny sau khi chuyển nhượng hai thửa 706, 707 thì bà N sẽ tiếp tục làm hồ sơ đối với phần đất còn lại ra tên cho bà N để bà N thực hiện việc sang tên cho ông L, bà X.

Ông L, bà X đã thanh toán đủ tiền cho bà N (tiền chuyển nhượng này bao gồm cả phần đất chưa được cấp sổ). Ông L, bà X có thoả thuận với bà N về việc sẽ thanh toán chi phí phát sinh liên quan đến thủ tục hành chính để ra sổ phần

còn lại ông L, bà X cũng sẽ thanh toán lại cho bà N. Sau khi mua xong ông L, bà X đã cho làm hàng rào quanh đất (cả thửa đất chưa ra sổ) hết khoảng 72.000.000 đồng, có đào đất đắp lên để làm chuồng nuôi bò cho đến khi bán lại cho ông D. Quá trình đó thì bà N cũng không cập nhật cho ông L, bà X về việc làm sổ chưa hay như thế nào. Ông L, bà X có hỏi thì bà N nói sổ đất đang làm nên chỉ biết vậy.

Năm 2017, ông D có nhu cầu mua đất nên có liên hệ với ông L. Hai bên thỏa thuận bán toàn bộ khu đất ông L, bà X đã mua của bà N nằm trong phạm vi hàng rào ông L đã rào cho ông D với giá hơn 02 tỷ đồng. Ngày 28/12/2017, tại Văn phòng công chứng T ông L, bà X và vợ chồng ông D đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 706, 707. Thực tế, ông L, bà X bàn giao toàn bộ toàn bộ khu đất trong hàng rào cho ông D, còn khi đi ký hợp đồng thì chỉ ký được hai thửa 706, 707 do thửa 289 chưa có sổ. Đối với thửa 289 chưa có sổ thì ông L, bà X cũng nói thẳng với ông D là chờ bà N ra sổ sẽ làm thủ tục sang tên cho ông D theo quy định. Ông D đồng ý. Quá trình chuyển nhượng ông L, bà X không thông báo cho bà N vì không liên quan đến bà N. Sau khi ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng cho ông D thì ông L, bà X có liên hệ với bà N về việc bà N đã ra sổ thửa 289 chưa và ông L, bà X có thông báo việc ông L, bà X đã bán phần đất đã mua của bà N cho ông D. Bà N nói sổ chưa có, cũng không có ý kiến gì về việc ông L, bà X bán đất cho ông D.

Bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 289 khi nào thì ông L, bà X không biết vì bà N không thông báo cho ông L, bà X như đã thỏa thuận. Chỉ khi Tòa án mời ông L, bà X lên làm việc mới biết bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông L, bà X tiến hành thu dọn các tài sản trên đất và bàn giao toàn bộ phần đất trong hàng rào cho ông D quản lý sử dụng cho đến nay. Trước yêu cầu khởi kiện của bà N thì ông L, bà X không đồng ý vì Ny từ đầu bà N đã bán toàn bộ phần đất của bà N (có cả phần đất thuộc thửa 289) cho ông L, bà X, sau đó ông L, bà X cũng bán lại nguyên phần đất đó cho ông D; không có việc ông D chiếm đất của bà N như bà N yêu cầu. Đối với yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D thì ông L, bà X thống nhất với ý kiến của ông D.

Ngoài ra, ông L, bà X không có yêu cầu gì khác.

** Tại Công văn số 1363/UBND-BTCD ngày 04/8/2020 và số 1305/UBND-BTCD ngày 14/7/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Dầu Tiếng có ý kiến:*

- Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH06033 do UBND huyện B cấp ngày 21/8/2018 cho bà Phan Thị Tuyết N được thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại Luật đất đai năm 2013 và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật đất đai năm 2013.

- Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH06033 do UBND huyện B cấp ngày

21/8/2018 cho bà Phan Thị Tuyết N thì hình thể và diện tích thửa đất được đo đạc thực tế và có thể hiện việc ký liên ranh.

- Căn cứ vào bản đồ Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và bản đồ Kế hoạch sử dụng đất năm 2020 của huyện B thì thửa số 289, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện B được quy hoạch là đất trồng cây lâu năm (CLN).

- Đối với nguồn gốc phần diện tích đất 1.070,9m² thuộc thửa đất số 289, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương là do bà Phan Thị Tuyết N nhận chuyển nhượng vào năm 2004.

+ Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CM 662700, sổ vào sổ CH06033 ngày 21/8/2018 đối với diện tích đất 1.070,9m² thuộc thửa đất số 289, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương do bà Phan Thị Tuyết N trực tiếp quản lý sử dụng.

- Về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06033 ngày 21/8/2018 do UBND huyện B cấp cho bà Phan Thị Tuyết N được thực hiện theo đúng trình tự và quy định. Nội dung này đã được UBND huyện B trả lời tại Công văn số 1363/UBND-BTCD ngày 04/8/2020.

+ Về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06033 ngày 21/8/20218 do UBND huyện B cấp cho bà Phan Thị Tuyết N đối với phần đất diện tích 1.070m² thuộc thửa 289, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại ấp S, xã T. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện B căn cứ kết quả thẩm tra, xác minh thực tế để xử lý.

+ Ủy ban nhân dân huyện B cung cấp toàn bộ bản sao hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06033 ngày 21/8/20218 do UBND huyện B cấp cho bà Phan Thị Tuyết N.

- Về tham gia tố tụng: Ủy ban nhân dân huyện B xin vắng mặt, không trực tiếp tham gia tố tụng cũng không ủy quyền cho người đại diện tham gia hòa giải và tham gia phiên tòa xét xử vụ án dân sự sơ thẩm.

** Theo biên bản lấy lời khai và đơn xin vắng mặt, người làm chứng ông Huỳnh Văn H trình bày:*

Ông H là trưởng ban lãnh đạo ấp S, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương từ năm 2009 đến năm 2019. Đối với phần đất thuộc thửa số 289, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương thì trước đây chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng nguồn gốc là do bà Phan Thị Tuyết N mua của ông Nguyễn Văn M năm 2004 (ông M ở đâu thì ấp không nắm được). Khi bà N làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H với vai trò là trưởng ban lãnh đạo ấp đã tổ chức lấy ý kiến của khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất để làm cơ sở cấp giấy chứng nhận thể hiện tại phần lấy ý kiến khu dân cư đề ngày 30/5/2018 tại Văn phòng ấp S, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Lúc đó, ấp có mời ông Nguyễn Minh J, ông Võ Thanh U, ông Hồ Văn F và bà Thạch Thị Mỹ H1 là những người biết về nguồn gốc và thời điểm

sử dụng đất của thửa 289 xác nhận vào nội dung phiếu theo yêu cầu của UBND xã T. Tháng 7/2019, ấp có tổ chức hòa giải tranh chấp giữa bà Phan Thị Tuyết N với ông Trần Văn D liên quan đến thửa 289 do hai bên không thống nhất được nên đã chuyển lên UBND xã T hòa giải. Ông D có trao đổi với ông H về việc thương lượng trả cho bà N 50.000.000 đồng để bà N giao thửa 289 cho ông D nhưng bà N không đồng ý. Tại buổi hòa giải tại UBND xã T ngày 02/10/2019, ông D tiếp tục yêu cầu thương lượng yêu cầu bà N sang nhượng lại thửa 289 với giá 100.000.000 đồng nhưng bà N không đồng ý nên hòa giải không thành. Quá trình bà N làm sổ đất thì ấp có tiến hành xác minh thực tế về quá trình sử dụng đất thửa 289 là do bà N có các giấy tờ mua bán, có quá trình sử dụng đất nhưng từ khi xảy ra tranh chấp thì đất do ông D quản lý, sử dụng cho đến nay.

** Theo biên bản lấy lời khai và đơn xin vắng mặt, người làm chứng bà Thạch Thị Mỹ H1 trình bày:*

Bà H1 là vợ của ông Trần Văn S1 và là con dâu của ông Trần Văn G, ông S1 và ông G đều đã chết. Ngày 22/01/2002, gia đình bà H1 có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn M toàn bộ phần đất 12.258,37m² tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện B với giá là 77.000.000 đồng theo giấy sang nhượng đất đề ngày 22/01/2002 do nguyên đơn bà Phan Thị Tuyết N cung cấp. Ông M sau này chuyển nhượng lại cho bà N, nội dung chuyển nhượng như thế nào thì bà H1 không nắm được. Đối với thửa 289, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương thì bà H1 có xác nhận trong phiếu lấy ý kiến khu dân cư vào ngày 30/5/2018 tại Văn phòng ấp S, xã T, huyện B xác nhận thửa 289 do bà N nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn M và không tranh chấp do phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

** Theo biên bản lấy lời khai và đơn xin vắng mặt, người làm chứng ông Nguyễn Lương Tài V trình bày:*

Ông V có quen biết với bà Phan Thị Tuyết N, ông Đặng Huỳnh L, bà Cao Thị Thanh X, bà Vũ Thị Hồng N1 và ông Trần Văn D do bà N ở gần nhà, còn các ông bà X, L, N1, D có quan hệ làm ăn (ông V là người làm môi giới đất). Do vợ chồng bà N và ông Tia có nhu cầu cần bán đất tại ấp S, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương diện tích hết khu đất khoảng hơn một mẫu. Khoảng cuối năm 2015, bà N có nhu cầu bán đất nên ông V có rao bán cho bà N. Sau đó vợ chồng ông L, bà X có biết đến tìm hiểu đất. Toàn bộ khu đất có hiện trạng là đất ruộng, xung quanh là hàng rào kẽm gai, trụ bê tông bao hết khu đất, giá chuyển nhượng 950.000.000 đồng cho toàn bộ khu đất. Khi tiến hành đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, bà X thì có phát hiện một phần đất trong khu đất bà N bán cho ông L, bà X chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông L, bà X có nhờ bà N đi làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận đối với phần đất này khi nào ra sổ thì bà N phải làm thủ tục sang tên cho ông L, bà X và sẽ trả chi phí đi làm sổ là 20.000.000 đồng. Đến khoảng cuối năm 2017, ông L, bà X có nhu cầu chuyển nhượng nên thông qua người môi giới đã chuyển nhượng toàn bộ khu đất cho vợ chồng ông D, bà N1. Sau khi ông L, bà X ký hợp đồng chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông D thì bà N1 có ủy quyền cho

ông V để đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông V xác định toàn bộ khu đất ở ấp S, xã T, huyện B thì bà N đã chuyển nhượng toàn bộ cho ông L, bà X chứ không chừa lại phần nào. Ông L, bà X nhờ bà N đi làm thủ tục cấp sổ đối với phần đất 289 do bà N là chủ sử dụng đất cũ, phải làm đăng ký mới được.

- *Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng có ý kiến:*

Về thủ tục tố tụng: Quá trình tố tụng cũng như diễn biến tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ, công khai chứng cứ, hòa giải, xét xử đúng trình tự, thủ tục tố tụng. Các đương sự đã chấp hành đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự, riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ ông Đặng Huỳnh L chưa chấp hành đúng khi vắng mặt không có lý do. Không kiến nghị khắc phục, bổ sung thủ tục tố tụng.

Về nội dung vụ án: Quan hệ tranh chấp là tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, yêu cầu phản tố của bị đơn là không có căn cứ. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, đình chỉ đối với yêu cầu mà nguyên đơn đã rút.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn bà N khởi kiện bị đơn ông D yêu cầu ông D phải trả lại phần đất có diện tích 1.070,9m² thuộc thửa đất 289, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương và yêu cầu ông D phải di dời toàn bộ tài sản gắn liền trên phần đất có diện tích 1.070,9m². Bị đơn ông D yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM662700, sổ vào sổ CH06033 do UBND huyện B cấp ngày 21/8/2018 cho bà Phan Thị Tuyết N. Tuy nhiên, bà N đã làm đơn xin rút các yêu cầu buộc ông D phải di dời toàn bộ tài sản gắn liền trên phần đất có diện tích 1.070,9m², đây là sự tự nguyện của đương sự và phù hợp với quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này. Do đó, quan hệ tranh chấp của vụ án là “tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Phần đất tranh chấp tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về việc xác định tư cách tố tụng của các đương sự tham gia vụ án:

Phần đất diện tích 1.070,9m² thuộc thửa đất 289, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH06033 do UBND huyện B cấp ngày 21/8/2018 cho bà Phan Thị Tuyết N. Bà Phan Thị Tuyết N và ông Nguyễn Văn Tia đều xác định phần đất trên là tài sản riêng của bà N không liên quan đến ông Tia, bản thân ông Tia cũng yêu cầu Tòa án không đưa ông Tia tham gia tố tụng nên Tòa án không đưa ông Tia tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung tranh chấp: Phần đất tranh chấp có diện tích 1.070,9m² thuộc thửa đất 289, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH06033 do UBND huyện B cấp ngày 21/8/2018 cho bà Phan Thị Tuyết N.

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Nguyên đơn bà N cho rằng nguồn gốc diện tích 1.070,9m² thuộc thửa đất 289 là của bà N nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn M năm 2004, bao gồm thửa 706, 707. Thời điểm này việc mua bán được thực hiện thông qua chủ đất là ông Trần Văn G và ông Trần Văn S1. Bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 706, 707 vào năm 2005, riêng thửa 289 thì bà N chưa được cấp giấy chứng nhận. Bà N quản lý, sử dụng ổn định từ đó cho đến năm 2015, bà N chuyển nhượng cho ông Đặng Thành L, bà Cao Thị Thanh X thửa 706, 707 nhưng có cho ông Đặng Thành L, bà Cao Thị Thanh X tạm sử dụng thửa 289 để quản lý đất thay cho bà N (vì thửa 289 được rào chung với thửa 706, 707).

Bị đơn ông D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L, bà X cho rằng thời điểm năm 2015, bà N đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 706, 707 và 289 cho ông L, bà X nhưng thửa 289 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà N có thỏa thuận để khi nào bà N được cấp giấy chứng nhận thì sẽ sang tên cho ông L, bà X. Việc thỏa thuận này chỉ bằng miệng chứ hai bên không lập giấy tờ gì.

Theo biên bản xác minh ngày 07/7/2022 tại Ủy ban nhân dân xã T, lời khai của người làm chứng ông Huỳnh Văn H, bà Thạch Thị Mỹ H1 cùng hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N thể hiện nguồn gốc đất tranh chấp là do bà N nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn M vào năm 2004. Đến năm 2018 thì bà N mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét chứng cứ nguyên đơn bà N cung cấp là biên bản hòa giải ngày 15/7/2019 tại nhà văn hóa ấp S và ngày 02/10/2019 tại UBND xã T; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH06033 do UBND huyện B cấp ngày 21/8/2018 cho bà N; hợp đồng mua bán nhà đất ngày 26/8/2015 giữa vợ chồng bà N, ông Tia với ông L, bà X; giấy sang nhượng đất ngày 22/01/2002 giữa ông G, ông S1 với ông M; giấy thỏa thuận mua đất ngày 06/12/2004 giữa bà N, ông Tia với ông M. Hội đồng xét xử thấy rằng thửa 289, tờ bản đồ số 22 mà bà N khởi kiện không nằm trong diện tích đất mà bà N chuyển nhượng cho ông L, bà X và trong hợp đồng mua bán giữa ông L, bà X cùng vợ chồng nguyên đơn bà N cũng không thể hiện việc chuyển nhượng thửa 289. Bị đơn ông D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L, bà X thừa nhận do thửa 289 chưa được cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất nên khi chuyển nhượng chỉ thể hiện thửa 706, 707 chứ không thể hiện thửa 289. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông L, bà X cũng như sau này cấp cho vợ ông D là bà N1 chỉ có thửa 706, 707. Theo biên bản hòa giải ngày 02/10/2019 tại Ủy ban nhân dân xã T thể hiện việc ông D có thương lượng thanh toán lại giá trị đất thửa 289 cho bà N nhưng bà N không đồng ý. Như vậy, lời trình bày của ông D thể hiện đất ông D đang sử dụng (đất tranh chấp) không thuộc quyền sử dụng của ông D. Bị đơn ông D cho rằng đất của ông D nhận chuyển nhượng của ông L, bà X bao gồm thửa 289 đang tranh chấp nhưng không đưa ra được cơ sở, chứng cứ nào chứng minh đất thuộc quyền sử dụng của ông D. Tình tiết sự việc bà N cho ông L, bà X tạm sử dụng thửa 289 là có căn cứ hợp pháp. Nguyên đơn bà N được Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định của pháp luật. Do đó, chứng cứ mà bà N cung cấp có giá trị chứng minh đối với thửa 289 nên yêu cầu khởi kiện của bà N có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn ông D về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06033 do UBND huyện B cấp ngày 21/8/2018 cho bà Phan Thị Tuyết N. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phiếu lấy ý kiến của khu dân cư ngày 30/5/2018 tại Văn phòng ấp S, xã T đối với diện tích đất 1.070,9m², thuộc thửa đất 289 thể hiện đất không tranh chấp, nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ năm 2004. Tại thời điểm bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không có ai có ý kiến thắc mắc, cản trở hoặc khiếu nại, tranh chấp. Tại công văn số 1363/UBND-BTCD ngày 04/8/2020 và số 1305/UBND-BTCD ngày 14/7/2022 của UBND huyện B xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn bà N đối với thửa 289 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà N thì hình thể và diện tích thửa đất được đo đạc thực tế và có thể hiện việc ký liên ranh. Bị đơn ông D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L, bà X cho rằng bà N đã chuyển nhượng thửa 289 cho ông L, bà X và sau đó ông L, bà X chuyển nhượng lại cho ông D, việc chuyển nhượng này chỉ được thỏa thuận miệng nhưng không có gì để chứng minh. Như vậy, từ những tài liệu, chứng cứ nêu trên đủ cơ sở xác định việc UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06033 ngày 21/8/2018 cho bà Phan Thị Tuyết N đối với thửa 289, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương là đúng trình tự, thủ tục và đối tượng sử dụng đất theo quy định pháp luật. Do đó, yêu cầu phản tố về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn ông D đối với thửa 289 là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Quan điểm về nội dung vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng tại phiên tòa là có căn cứ và phù hợp quy định pháp luật.

[4] Chi phí đo đạc, định giá: Chi phí đo đạc: 5.399.292 đồng (năm triệu ba trăm chín mươi chín ngàn hai trăm chín mươi hai đồng). Chi phí định giá: 1.400.000 đồng (một triệu bốn trăm ngàn đồng). Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn

phải chịu các chi phí tố tụng theo quy định. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng các chi phí trên nên bị đơn phải nộp lại trả cho nguyên đơn.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Phần đất tranh chấp diện tích 1.070,9m² thuộc thửa đất 289, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương có đơn giá là 700.000 đồng/m², thành tiền là 749.630.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với giá trị phần đất tranh chấp, đồng thời chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 5, 26, 35, 39, 68, 92, 147, 227, 228, 235, 244, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 4, 5, 12, 26, 99, 166, 202, 203 của Luật Đất đai năm 2013;

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

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Tuyết N đối với ông Trần Văn D về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Buộc ông Trần Văn D trả lại cho bà Phan Thị Tuyết N phần đất có diện tích 1.070,9m² thuộc thửa đất số 289, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06033 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 21/8/2018, có tứ cận:

Đông giáp thửa 707;

Tây giáp thửa 707;

Nam giáp thửa 323;

Bắc giáp thửa 707.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn D về việc “yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số CH06033 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 21/8/2018 cho bà Phan Thị Tuyết N đối với thửa đất số 289, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Phan Thị Tuyết N đối với ông Trần Văn D về việc buộc di dời toàn bộ tài sản trên đất tranh chấp gồm: 01 hàng rào lưới B40, 01 hệ thống tưới, 17 cây mít, 01 cây sầu riêng.

4. Chi phí tố tụng:

+ Chi phí đo đạc: Số tiền 5.399.292 đồng (năm triệu ba trăm chín mươi chín ngàn hai trăm chín mươi hai đồng), bà Phan Thị Tuyết N đã nộp xong. Ông

Trần Văn D phải hoàn trả lại cho bà N số tiền 5.399.292 đồng (năm triệu ba trăm chín mươi chín ngàn hai trăm chín mươi hai đồng).

+ Chi phí định giá: Số tiền 1.400.000 đồng (một triệu bốn trăm ngàn đồng), bà Phan Thị Tuyết N đã nộp xong. Ông Trần Văn D phải hoàn trả lại cho bà N số tiền 1.400.000 đồng (một triệu bốn trăm ngàn đồng).

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Văn D phải chịu 34.285.200 đồng (ba mươi bốn triệu hai trăm tám mươi lăm ngàn hai trăm đồng). Sau khi khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0045612 ngày 13 tháng 01 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Dương. Ông Trần Văn D còn phải nộp thêm số tiền 33.985.200 đồng (ba mươi ba triệu chín trăm tám mươi lăm ngàn hai trăm đồng).

- Hoàn trả cho bà Phan Thị Tuyết N số tiền 5.300.000 đồng (năm triệu ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo hai biên lai thu số AA/2016/0032094 ngày 18 tháng 10 năm 2019 và số AA/2021/0007199 ngày 16 tháng 02 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Dương.

6. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (29/9/2022). Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

7. Trường hợp bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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 huyện Dầu Tiếng;
- CCTHA DS huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- L: Hồ sơ, văn thư.

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

Phạm Ngọc Tuyền