TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ TU** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 33/2022/DS-ST
Ngày: 21-6-2022
Về 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 THỊ XÃ TU, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: bà Đỗ Thị Lan Hương.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Huỳnh Sơn Tây

Ông Lê Quang Xẹt

- *Thư ký phiên tòa*: bà Nguyễn Ngọc Yến, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã TU, tỉnh Bình Dương.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã TU, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa*: bà Lê Thị Ngọc Trinh – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 6 năm 2022 tại Tòa án nhân dân thị xã TU, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 142/2021/TLST-DS ngày 30/11/2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 42/2022/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* bà Đỗ Thị Bé S, sinh năm 1960; thường trú: số 85/41 C, phường 4, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh; nơi cư trú: đường Tân Hiệp 53, tổ 4, khu phố H, phường T, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- *Bị đơn:* bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1985; địa chỉ: tổ 1, khu phố P, phường U, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; có mặt.

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

1. Ông Tống Thanh V, sinh năm 1975 và bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1975; cùng địa chỉ: tổ 2, khu phố L, phường P, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Thiết P, sinh năm 1979; địa chỉ: thôn G, xã N, huyện B, tỉnh Bắc Ninh; nơi cư trú: tổ 12, Xóm Gò (Bà Ký), xã L, huyện K, tỉnh Đồng Nai; yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 02/11/2021, các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Đỗ Thị Bé S trình bày:

Ngày 03/6/2019, bà Đỗ Thị Bé S và bà Nguyễn Thị N ký kết Hợp đồng mua bán đất, nội dung bà Nguyễn Thị N chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Bé S diện tích đất 60m^2

là một phần trong tổng diện tích đất 2.038 m^2 thuộc thửa đất số 06, tờ bản đồ số 15 tại khu phố K, phường P, thị xã TU, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00539 do UBND huyện TU cấp ngày 16/8/2010 cho người sử dụng ông Tống Thanh V với giá chuyển nhượng 370.000.000 đồng.

Trước khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà N dẫn bà S tới vị trí thửa đất số 06, tờ bản đồ số 15. Tại đây bà S gặp ông Nguyễn Thiết P và được ông P nói thông tin diện tích đất 60m^2 thuộc thửa đất số 06, tờ bản đồ số 15 ông P đã mua của ông Tống Thanh V, nay ông P nhờ bà N làm thủ tục chuyển nhượng đất với bà S. Trước khi gặp ông P, bà N là người trực tiếp cung cấp thông tin thửa đất, vị trí đất, diện tích đất và thỏa thuận giá chuyển nhượng với bà S. Bà N cũng là người trực tiếp giao cho bà S toàn bộ hồ sơ gồm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/01/2019 giữa người chuyển nhượng ông Tống Thanh V cùng vợ là Nguyễn Thị C, người nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị N đối với diện tích đất 60m^2 thuộc thửa đất số 06, tờ bản đồ số 15; 01 bản photo chứng minh nhân dân, 01 bản photo sổ hộ khẩu gia đình có công chứng của ông V, 01 bản pho to giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V.

Ngày ký hợp đồng mua bán đất, ông P có mặt, bà S thắc mắc tại sao ông P không ký mà bà N là người ký hợp đồng mua bán đất ngày 03/06/2019 với bà S thì bà N trả lời chỉ cần bà S mua được đất còn ai ký không quan trọng vì chỉ là thủ tục. Do diện tích đất nêu trên là một phần đất của thửa đất số 06, tờ bản đồ số 15, không thể tách thửa ngay được nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên các bên chỉ ký tên và lăn tay, không thực hiện thủ tục công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật.

Ngay sau khi ký Hợp đồng mua bán đất ngày 03/6/2019, bà S trực tiếp giao số tiền 370.000.000 đồng cho bà N, ông P có mặt nhưng không trực tiếp nhận và kiểm tiền. V giao nhận tiền giữa bà S và bà N được Văn phòng Thừa phát lại A lập Vi bằng số 150/2019/VB-TPL ngày 03/6/2019. Tại thời điểm thừa phát lại lập vi bằng V giao nhận tiền không có mặt ông P.

Đầu tháng 8/2020, bà S có dự định xây dựng chòi nhỏ cho em gái ở tạm trên diện tích đất 60m^2 thuộc thửa đất số 06, tờ bản đồ số 15 nên liên hệ xin làm đường dây điện phục vụ quá trình xây dựng thì bị ông Tống Thanh V ngăn cản không cho xây dựng. Ông V khẳng định không chuyển nhượng đất cho bà N, chữ ký trên Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Vvà bà N mà bà N cung cấp cho bà S do bà N làm giả.

Sau khi ông V ngăn cản, bà S đã làm đơn gửi Công an phường P can thiệp với mong muốn hủy Hợp đồng mua bán đất ngày 03/6/2019, yêu cầu bà N trả lại số tiền 370.000.000 đồng. Công an phường P đã mời bà Nvà ông P lên làm V nhưng bà N cho rằng chỉ là người môi giới bán đất cho ông P, số tiền nhận của bà S bà N đã giao cho ông P 300.000.000 đồng chỉ giữ lại 70.000.000 đồng tiền môi giới bán đất nên không đồng ý trả tiền cho bà S. Ông P thừa nhận có nhận của bà N 300.000.000 đồng nhưng không đồng ý trả lại.

Bà S đã được ông P nói bằng miệng là giao cho bà N toàn quyền quyết định V mua bán đất với bà S. Bà N là người ký hợp đồng mua bán đất, trực tiếp nhận tiền với bà S. Bà N nhận tiền sau đó sử dụng số tiền đã nhận như thế nào, giao tiền cho ai bà S không biết.

Diện tích đất 60m^2 thuộc thửa đất số 06, tờ bản đồ số 15 tại phường P, thị xã TU, tỉnh Bình Dương được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00539 do

UBND huyện TU cấp ngày 16/8/2010 cho người sử dụng ông Tống Thanh V. Ông V khẳng định không biết bà N, không chuyển nhượng đất cho bà N, do bà S không tìm hiểu kỹ nguồn gốc đất mà ký hợp đồng mua bán đất với bà N, sau đó không đi công chứng chứng thực hợp đồng, bà S thừa nhận có một phần lỗi làm cho Hợp đồng mua bán đất ngày 03/6/2019 giữa bà Nguyễn Thị N và bà Đỗ Thị Bé S không phát sinh hiệu lực thi hành nên bà S chỉ yêu cầu bà N trả lại số tiền 370.000.000 đồng, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không yêu cầu giải quyết số tiền chênh lệch giữa giá đất theo định giá thực tế hiện nay và giá đất tại thời điểm bà S nhận chuyển nhượng.

Tại phiên tòa bà S yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy Hợp đồng mua bán đất ngày 03/6/2019 giữa bà Nguyễn Thị N và bà Đỗ Thị Bé S vì vô hiệu.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Ncó trách nhiệm trả lại bà Đỗ Thị Bé S số tiền 370.000.000 đồng (ba trăm bảy mươi triệu đồng) đã nhận theo Hợp đồng mua bán đất ngày 03/6/2019 được Văn phòng Thừa phát lại A lập Vi bằng số 150/2019/VB-TPL ngày 03/6/2019.

Bà S thống nhất với kết quả đo đạc được thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 33-2022, tờ bản đồ số 15, hệ Tọa độ VN-2000 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã TU ký ban hành ngày 25/02/2022, không yêu cầu đo đạc lại, đo đạc bổ sung. Thống nhất kết quả định giá ngày 23/3/2022, không yêu cầu định giá lại.

- Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:

Do quen biết, ông Nguyễn Thiết P có nhờ bà N chuyển nhượng giúp diện tích đất 60m^2 thuộc thửa đất số 06 tờ bản đồ số 15 tại phường P, thị xã TU, tỉnh Bình Dương.

Ông P nói đã nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên từ ông Tống Thanh V, để tránh phải làm thủ tục chuyển nhượng nhiều lần, ông P sẽ làm Hợp đồng chuyển nhượng đất trực tiếp từ ông V cho người nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị N. Ngày 20/01/2019, ông Nguyễn Thiết P đưa cho bà N 01 bản Hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 60m^2 thửa đất số 06, tờ bản đồ số 15 tại khu phố K, phường P, thị xã TU, tỉnh Bình Dương với thông tin bên chuyển nhượng là ông Tống Thanh V bên nhận nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị N, mọi thông tin đã được viết sẵn có chữ ký và lăn tay của ông Tống Thanh V cùng với 01 bản photo chứng minh nhân dân, 01 bản photo sổ hộ khẩu gia đình có công chứng của ông V, 01 bản pho to Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00539 do UBND huyện TU cấp ngày 16/8/2010 cho người sử dụng ông Tống Thanh V .

Khi bà N tìm được bà Đỗ Thị Bé S là người có nhu cầu nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên, bà N đã ký Hợp đồng chuyển nhượng đất với bà S và nhờ Văn phòng Thừa phát lại Alập Vi bằng số 150/2019/VB-TPL ngày 03/6/2019 chứng kiến V giao nhận tiền với bà S.

Sau khi nhận đủ số tiền 370.000.000 đồng, bà N giữ lại tiền môi giới bán đất 70.000.000 đồng, số tiền còn lại là 300.000.000 đồng bà N đã giao đủ cho ông P, V giao nhận không lập thành văn bản nhưng có sự chứng kiến của ông Lê Tuấn S1 và ông H nên bà N đã yêu cầu triệu tập người làm chứng là ông S1 và ông H để chứng minh V đã giao tiền cho ông P. Tại biên bản lấy lời khai ngày 01/6/2022 của Tòa án, ông P thừa

nhận đã nhận của bà N 300.000.000 đồng nên bà N không yêu cầu Tòa án triệu tập ông S1 và ông H tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng trong vụ án.

Số tiền 70.000.000 đồng là tiền môi giới bán thửa đất trên, bà N nhận 45.000.000 đồng còn 25.000.000 đồng bà N trực tiếp đưa cho ông S1, ông S1 giao cho các môi giới đất còn lại bao nhiêu bà N không biết. V giao tiền có sự chứng kiến của ông Nguyễn Thiết P nhưng ông P không biết tiền môi giới bán đất là bao nhiêu và ai được nhận bao nhiêu tiền.

Sau khi Tòa án cho bà N tiếp cận biên bản lấy lời khai của ông Tống Thanh V và ông Nguyễn Thiết P, bà N thừa nhận những lời khai của ông V và ông P hoàn toàn đúng sự thật.

Bà N đồng ý Hợp đồng mua bán đất ngày 03/6/2019 vô hiệu vì không có công chứng, chứng thực, đất chuyển nhượng cũng không thuộc quyền sử dụng của bà N. Tuy nhiên, trên thực tế do ông Nguyễn Thiết P nói với bà N diện tích đất 60m^2 thuộc thửa đất số 06, tờ bản đồ số 15 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông P và nhờ bà N tìm người mua giới thiệu để ông P bán đất, bà N chỉ là người môi giới và ký hợp đồng bán thửa đất nêu trên của ông P cho bà Đỗ Thị Bé S với giá chuyển nhượng là 370.000.000 đồng. Sau khi nhận 370.000.000 đồng của bà S, bà N đã giao cho ông P số tiền 300.000.000 đồng.

Tại phiên tòa bà N đồng ý trả lại bà Đỗ Thị Bé S 70.000.000 đồng, ông P phải trả lại bà S 300.000.000 đồng. Số tiền bà N giao cho ông S1 25.000.000 đồng bà N tự giải quyết, không yêu cầu Tòa án triệu tập ông S1 và ông H.

Bà N thống nhất kết quả đo đạc được thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 33-2022, tờ bản đồ số 15, hệ Tọa độ VN-2000 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã TU ký ban hành ngày 25/02/2022, không yêu cầu đo đạc lại, đo đạc bổ sung. Thống nhất kết quả định giá ngày 23/3/2022, không yêu cầu định giá lại.

- Trong quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thiết P trình bày:

Diện tích đất 60m^2 thuộc thửa đất số 06, tờ bản đồ số 15 tại khu phố K, phường P, thị xã TU, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc của ông Tống Thanh V được Ủy ban nhân dân thị xã TU cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ GCN: CH 00539 ngày 16/8/2010. Năm 2012, ông V đã chuyển nhượng cho ông P diện tích đất nêu trên, hai bên vì tin tưởng nhau nên đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng toàn bộ nội dung trong hợp đồng bao gồm bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng và giá tiền đều để trống không có thông tin, ông V chỉ ký tên, lăn tay tại trang cuối của hợp đồng, mục đích để trống là khi nào ông P tìm được người mua đất sẽ điền thông tin cho phù hợp với thực tế tại thời điểm chuyển nhượng đất. Toàn bộ khu đất chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép phân nền, tách thửa nên hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Hai bên giao nhận tiền trực tiếp mà không làm biên bản giao nhận nhưng ông V có giao cho ông P 01 bản photo chứng minh nhân dân, 01 bản pho to giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, 01 bản photo sổ hộ khẩu gia đình tất cả có công chứng. Những giấy tờ này ông P đã giao cho bà N và bà N đã giao cho bà S để thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất, hiện nay ông P vẫn còn lưu hình ảnh các giấy tờ trên trong điện thoại.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông V, ông P là bạn của bà N và có nhờ bà N tìm người mua đất để bán. Khoảng tháng 01 năm 2019 bà N nói với ông P tìm được

bà S là người có nhu cầu mua đất ở, ông P có gặp trực tiếp bà S, bàn bạc giá chuyển nhượng. Vì ở xa khu đất, đi lại mất nhiều thời gian khi làm thủ tục, ông P đã nhờ bà N làm các thủ tục mua bán đất, ký hợp đồng và nhận tiền từ bà S.

Ông P giao toàn bộ hồ sơ đất và hợp đồng chuyển nhượng đất nhận từ ông V cho bà N điền thông tin nên mới có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/01/2019 giữa ông V, bà C và bà N sau đó bà N tiếp tục ký hợp đồng mua bán đất ngày 03/06/2019 nội dung chuyển nhượng cho bà S diện tích 60m^2 khu B, ô số 03 thửa đất số 06, tờ bản đồ số 15 tại phường P, giá chuyển nhượng 370.000.000 đồng.

Sau khi bà N nhận tiền của bà S, bà N giao cho ông P nhận 300.000.000 đồng, bà N chi trả tiền môi giới bán đất bao nhiêu ông P không biết.

Lý do ông V xác nhận chữ ký và dấu vân tay tại trang số 04 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/01/2019 là của ông V nhưng không công nhận nội dung hợp đồng vì ông V không biết bà N, không ký xác nhận từng trang và hợp đồng không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật vì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/01/2019 chỉ có trang số 04 ông P còn giữ lại nguyên bản từ hợp đồng đã được ông V ký kết, các trang còn lại do trước đây ông P và ông V ký kết không có nội dung nên ông P phải nhờ đánh máy lại để ghi nội dung cho phù hợp với thực tế khi bà N chuyển nhượng đất cho bà S vào năm 2019. Nếu ông V không chuyển nhượng đất cho ông P thì không thể có chữ ký và dấu vân tay của ông V tại trang 04 của hợp đồng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 01/6/2022 và biên bản hòa giải ngày 01/6/2022 của Tòa án, ông P đồng ý trả lại bà S 300.000.000 đồng với điều kiện bà S trả lại toàn bộ hồ sơ ông P giao cho bà Nguyễn Thị N gồm: 01 bản sao chứng minh nhân dân đã được công chứng, 01 bản sao sổ hộ khẩu gia đình đã được công chứng; 01 bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được công chứng của ông Tống Thanh V và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sổ đỏ) ký với ông Tống Thanh V. Mục đích ông P yêu cầu nhận lại toàn bộ hồ sơ nêu trên để làm V với ông V về V ông V đã chuyển nhượng thửa đất số 06, tờ bản đồ số 15 tại khu phố K, phường P, thị xã TU, tỉnh Bình Dương nhưng ông V không thừa nhận tại Tòa án đã ký tên và lăn tay trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông P. Ông P không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Trong quá trình tham gia tố tụng, người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Tống Thanh V và bà Nguyễn Thị C thống nhất trình bày:

Sau khi tiếp cận bản photo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/01/2019 do Tòa án cung cấp với nội dung: ông Tống Thanh V và vợ bà Nguyễn Thị C ký chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1985, chứng minh nhân dân số 194348052 cấp ngày 29/10 tại Công an Quảng Bình thửa đất số 06, tờ bản đồ số 15 tại phường P, thị xã TU, tỉnh Bình Dương diện tích 60m^2 khu B, ô số 03, giá chuyển nhượng 370.000.000 đồng, ông V, bà C khẳng định không chuyển nhượng nhượng diện tích 60m^2 khu B, ô số 03, thửa đất số 06, tờ bản đồ số 15 tại phường P, thị xã TU, tỉnh Bình Dương cho bà Nguyễn Thị N, không biết bà Nguyễn Thị N là ai và cũng không ký chuyển nhượng thửa đất nêu trên. Chữ ký và dấu vân tay tại trang số 04 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/01/2019 là của ông V nhưng tại bản hợp đồng này ông V không ký xác nhận từng trang và không được công chứng, chứng thực hợp pháp. Do đó, ông V, bà C không công nhận bản Hợp đồng này có giá trị pháp lý.

Ông V không biết bà Nguyễn Thị N là ai và cũng không nhận số tiền nào từ bà N. Do không liên quan gì đến vụ án nên ông V, bà C đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng của vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã TU tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: nguyên đơn và bị đơn thừa nhận có ký kết và giao nhận số tiền 370.000.000 đồng để thực hiện giao dịch chuyển nhượng đối với diện tích 60m^2 thuộc thửa đất số 6, tờ bản đồ 15 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ GCN: CH 00539 ngày 16/8/2010 được Ủy ban nhân dân thị xã TU cấp cho ông Tống Thanh V. Đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hợp đồng mua bán đất ngày 03/6/2019 giữa các đương vô hiệu về hình thức do không được công chứng theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự. Về nội dung: diện tích 60m^2 thuộc thửa đất số 6, tờ bản đồ 15 ghi trong Hợp đồng mua bán đất ngày 03/6/2019 thuộc quyền sử dụng của ông Tống Thanh V. Để chứng minh diện tích đất 60m^2 bà N đã nhận chuyển nhượng từ ông V, bà C, bị đơn giao cho nguyên đơn Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/01/2019 giữa bên chuyển nhượng ông Tống Thanh V và vợ bà Nguyễn Thị C, bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị N. Tuy nhiên, hợp đồng này bị vô hiệu về mặt hình thức do không được công chứng theo quy định của pháp luật. Diện tích đất 60m^2 các bên thỏa thuận cũng không đảm bảo điều kiện tách thửa theo Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27 tháng 9 năm 2017 và Quyết định số 28/2019/QĐ-UBND ngày 03/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về V quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này bị vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự. Ông V xác định không quen biết bà N, không thực hiện V chuyển nhượng đất cho bà N. Bà N thừa nhận không phải người quản lý sử dụng hợp pháp diện tích đất chuyển nhượng cho nguyên đơn, V bà N chuyển nhượng cho nguyên đơn diện tích đất nói trên là trái quy định của pháp luật nên Hợp đồng mua bán đất ngày 03/6/2019 giữa bà Đỗ Thị Bé S và bà Nguyễn Thị N bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự.

Bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Thiết P thừa nhận bà N chỉ là người môi giới giúp ông Nguyễn Thiết P bán đất diện tích đất ông P đã mua của ông Tống Thanh V. Sau khi nhận 370.000.000 đồng của nguyên đơn, bà N đã giao cho ông P nhận số tiền 300.000.000 đồng nên bà N chỉ đồng ý trả lại cho nguyên đơn 70.00.000 đồng là tiền môi giới bà N được hưởng. Ông P đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 300.000.000 đồng đã nhận. Tuy bà N, ông P đều thừa nhận sự V trên nhưng các bên không tự nguyện thực hiện nghĩa vụ giao trả lại tiền. Nguyên đơn chỉ yêu cầu bà N trả lại tiền vì bà N là người trực tiếp ký Hợp đồng mua bán đất ngày 03/6/2019 và trực tiếp nhận tiền từ nguyên đơn. Bị đơn bà N không có yêu cầu buộc người liên quan ông P cùng có nghĩa vụ liên đới trả nợ, ông P cũng không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Tại Điều 1 của Hợp đồng mua bán đất ngày 03/6/2019 có nội dung *"...Nguồn gốc đất trước đây của ông Tống Thanh V chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N bằng hợp đồng mua bán giấy tay ngày 20/01/2019. Hôm này, bà Nguyễn Thị N bán trực tiếp cho bà Đỗ Thị Bé S. Trường hợp nếu có tranh chấp*

xảy ra thì bà Nguyễn Thị N phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật", do đó chỉ có thể buộc bà N có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận 370.000.000 đồng. Bà N có quyền khởi kiện yêu cầu ông P thanh toán lại cho mình số tiền 300.000.000 đồng bằng một vụ án khác.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: nguyên đơn thừa nhận có một phần lỗi làm cho Hợp đồng mua bán đất ngày 03/6/2019 vô hiệu, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên không đặt ra xem xét.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 92 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 123, 129, 130, 408 Bộ luật dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về V hủy Hợp đồng mua bán đất ngày 03/6/2019, buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 370.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thiết P, ông Tống Thanh V và bà Nguyễn Thị C vắng mặt nhưng đã có lời khai và văn bản đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông P, ông V và bà C.

[2]. Về nội dung: bà Đỗ Thị Bé S yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng mua bán đất ngày 03/6/2019 giữa bà Nguyễn Thị N và bà Đỗ Thị Bé S đối với diện tích đất 60m^2 thuộc thửa đất số 06, tờ bản đồ số 15 tại phường P, thị xã TU, tỉnh Bình Dương vì vô hiệu và buộc bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ trả bà Đỗ Thị Bé S số tiền 370.000.000 đồng (ba trăm bảy mươi triệu đồng) đã nhận theo Hợp đồng mua bán đất ngày 03/6/2019 được Văn phòng Thừa phát lại Alập Vi bằng số 150/2019/VB-TPL ngày 03/6/2019.

Bà Nguyễn Thị N đồng ý Hợp đồng mua bán đất ngày 03/6/2019 vô hiệu, thừa nhận có nhận của bà Đỗ Thị Bé S số tiền 370.000.000 đồng theo Vi bằng số 150/2019/VB-TPL ngày 03/6/2019 của Văn phòng Thừa phát lại A nhưng chỉ đồng ý trả lại bà S 70.000.000 đồng, số tiền 300.000.000 đồng ông Nguyễn Thiết P phải có nghĩa vụ trả lại bà S vì bà N chỉ là người môi giới bán đất cho ông P, sau khi nhận tiền của bà S, bà N đã giao cho ông P số tiền 300.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Thiết P thừa nhận có nhờ bà N môi giới bán diện tích đất 60m^2 thuộc thửa đất số 06, tờ bản đồ số 15 tại phường P, thị xã TU, tỉnh Bình Dương, có nhận từ bà N số tiền 300.000.000 đồng và đồng ý trả lại bà S 300.000.000 đồng với điều kiện bà S trả lại toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông P đã giao cho bà Nguyễn Thị N để bà N giao cho bà S khi ký kết Hợp đồng mua bán đất ngày 03/6/2019 gồm: 01 bản sao chứng minh nhân dân của ông Tống Thanh V đã được công chứng, 01 bản sao sổ hộ khẩu gia đình của ông Tống Thanh V đã được công chứng; 01 bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Tống Thanh V đã được công chứng và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký, dấu lăn tay của ông Tống Thanh V. Ông P không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

[3] Các đương sự thống nhất thừa nhận diện tích đất 60m^2 thuộc một phần của thửa đất số 06, tờ bản đồ số 15 tại phường P, thị xã TU, tỉnh Bình Dương được Ủy ban nhân dân thị xã TU cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ GCN: CH 00539 ngày 16/8/2010 cho người sử dụng ông Tống Thanh V.

Nguyên đơn và bị đơn thống nhất thừa nhận ngày 03/6/2019 bà Nguyễn Thị N có nhận của bà Đỗ Thị Bé S số tiền 370.000.000 đồng theo Vi bằng số 150/2019/VB-TPL ngày 03/6/2019 của Văn phòng Thừa phát lại A.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thiết P thống nhất thừa nhận thừa nhận ông P có nhờ bà N môi giới bán diện tích đất 60m^2 thuộc thửa đất số 06, tờ bản đồ số 15 tại phường P, thị xã TU, tỉnh Bình Dương, sau khi bà Nguyễn Thị N nhận số tiền 370.000.000 đồng của nguyên đơn bà Đỗ Thị Bé S đã giao cho ông Nguyễn Thiết P số tiền 300.000.000 đồng, số tiền 70.000.000 đồng còn lại bà N giữ để thanh toán chi phí môi giới chuyển nhượng đất.

Các đương sự thống nhất kết quả đo đạc thực tế, đất nông nghiệp diện tích đất 60,2m^2 x 7.000.000 đồng/m^2 theo kết quả định giá ngày 23/3/2022 thành tiền 420.000.000 đồng. Trên đất không có công trình xây dựng, không có cây trồng. Từ khi nhận chuyển nhượng đất ngày 03/6/2019 đến nay bà S chưa sử dụng đất, bà N không quản lý sử, dụng đất, ông P không trực tiếp quản lý, sử dụng đất.

Căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, những tình tiết sự kiện nêu trên là chứng cứ không phải chứng minh.

[4] Xét Hợp đồng mua bán đất ngày 03/6/2019 giữa bà Nguyễn Thị N và bà Đỗ Thị Bé S đối với diện tích đất 60m^2 thuộc thửa đất số 06, tờ bản đồ số 15 tại phường P, thị xã TU, tỉnh Bình Dương.

Về hình thức hợp đồng nêu trên không có công chứng theo quy định tại điểm a, khoản 3 Điều 167 Luật đất đai; khoản 2 Điều 117, khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự nên vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự.

Về nội dung: diện tích đất 60m^2 là một phần đất của thửa đất số 06, tờ bản đồ số 15 được Ủy ban nhân dân thị xã TU cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ GCN: CH 00539 ngày 16/8/2010 cho người sử dụng ông Tống Thanh V. Tại thời điểm ký Hợp đồng mua bán đất ngày 03/6/2019, bà Nguyễn Thị N không có chứng cứ chứng minh có quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất chuyển nhượng và có đủ điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai nên Hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự.

Từ V vi phạm về hình thức và nội dung nêu trên, bà Đỗ Thị Bé S yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán đất ngày 03/6/2019 giữa bà Nguyễn Thị N và bà Đỗ Thị Bé S đối với diện tích đất 60m^2 thuộc thửa đất số 06, tờ bản đồ số 15 tại phường P, thị xã TU, tỉnh Bình Dương vì vô hiệu có căn cứ chấp nhận.

[5] Xét, yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại số tiền 370.000.000 đồng (ba trăm bảy mươi triệu đồng) đã nhận theo Hợp đồng mua bán đất ngày 03/6/2019 được Văn phòng Thừa phát lại Alập Vi bằng số 150/2019/VB-TPL ngày 03/6/2019.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự, khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trong quá trình tham gia tố tụng bị đơn bà Nguyễn Thị N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thiết P thừa nhận ông P có nhờ bà N môi giới, thực hiện thủ tục chuyển nhượng và nhận tiền chuyển nhượng diện tích đất 60m^2 thuộc thửa đất số 06, tờ bản đồ số 15 tại phường P. Để bà N thực hiện V chuyển nhượng đất, ông P giao cho bà N Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký và dấy vân tray của ông V nhưng không có nội dung để bà N ghi nội dung theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/01/2019 giữa bên chuyển nhượng ông Tống Thanh V cùng

vợ bà Nguyễn Thị C, đại diện bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị N, chuyển nhượng thửa đất số 06, tờ bản đồ số 15 tại phường P, thị xã TU, tỉnh Bình Dương diện tích 60m^2 khu B, ô số 03, giá chuyển nhượng 370.000.000 đồng.

Bà N và ông P thừa nhận bà N không gặp trực tiếp để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/01/2019 với ông V. Ông V, bà C không thừa nhận có quen biết bà N và không ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/01/2019 với bà N.

Bà N và ông P thừa nhận ông P đồng ý để bà N trực tiếp thực hiện V ký kết Hợp đồng mua bán đất ngày 03/6/2019 với bà S, trực tiếp nhận tiền của bà S. Theo Vi bằng số 150/2019/VB-TPL ngày 03/6/2019 của Văn phòng Thừa phát lại Thuận An, bà N là người nhận số tiền 370.000.000 đồng của bà Đỗ Thị Bé S. Bà N, ông Nguyễn Thiết P thừa nhận ông P không trực tiếp nhận tiền của bà S nên bà S yêu cầu bà N trả lại số tiền 370.000.000 đồng được Văn phòng Thừa phát lại Alập Vi bằng số 150/2019/VB-TPL ngày 03/6/2019 có căn cứ chấp nhận.

Sau khi nhận tiền của bà S, V bà Nguyễn Thị N giao cho ông Nguyễn Thiết P số tiền 300.000.000 đồng, bà N giữ lại số tiền 70.000.000 đồng để thanh toán chi phí môi giới chuyển nhượng đất là quan hệ pháp luật khác. Trường hợp có tranh chấp các bên có quyền khởi kiện bằng vụ kiện khác.

Để chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp và có quyền chuyển nhượng đất, bà N giao cho bà S 01 bản sao chứng minh nhân dân của ông Tống Thanh V đã được công chứng, 01 bản sao sổ hộ khẩu gia đình của ông Tống Thanh V đã được công chứng; 01 bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Tống Thanh V đã được công chứng và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/01/2019 giữa bên chuyển nhượng ông Tống Thanh V cùng vợ bà Nguyễn Thị C và đại diện bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị N, có chữ ký, dấu lăn tay của ông Tống Thanh V. Những giấy tờ nêu trên là bản sao được công chứng từ bản chính các giấy tờ có thời hạn xác định, thường có sự biến động, thay đổi trong quá trình sử dụng và không phải là giấy tờ có giá, các đương sự không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[6] Xét hậu quả của Hợp đồng mua bán đất ngày 03/6/2019 khi bị vô hiệu: trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn bà Đỗ Thị Bé S thừa nhận khi giao dịch chuyển nhượng đất, bà N có giao cho bà S bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00539 do UBND huyện TU cấp ngày 16/8/2010 cho người sử dụng ông Tống Thanh V và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà C và bà N đối với thửa đất nêu trên. Vì tin tưởng bà N nên bà S không tìm hiểu kỹ nguồn gốc đất mà ký hợp đồng mua bán đất với bà N và không đi công chứng chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi ông V khẳng định không biết bà N, không chuyển nhượng đất cho bà N thì bà S có một phần lỗi làm cho Hợp đồng mua bán đất ngày 03/6/2019 giữa bà Nguyễn Thị N và bà Đỗ Thị Bé S không phát sinh hiệu lực thi hành. Do vậy, bà S chỉ yêu cầu bà N trả lại số tiền 370.000.000 đồng, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không yêu cầu giải quyết số tiền chênh lệch giữa giá đất theo kết quả định giá ngày 23/3/2022 và giá đất tại thời điểm bà S nhận chuyển nhượng nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[7] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/01/2019 giữa bên chuyển nhượng ông Tống Thanh V, sinh năm 1975, chứng minh nhân dân số 280580799 cấp ngày 22/9 tại Công an Bình Dương cùng vợ bà Nguyễn Thị C, sinh

năm 1975, chứng minh nhân dân số 28060120 cấp ngày 17/10 tại Công an Bình Dương và đại diện bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1985, chứng minh nhân dân số 194348052 cấp ngày 29/10 tại Công an Quảng Bình nội dung chuyển nhượng thửa đất số 06, tờ bản đồ số 15 tại phường P, thị xã TU, tỉnh Bình Dương diện tích 60m^2 khu B, ô số 03, giá chuyển nhượng 370.000.000 đồng. Trong quá trình tham gia tố tụng bà N và ông P thừa nhận hợp đồng nêu trên do ông P giao cho bà N khi nhờ môi giới bán đất, bà N không gặp trực tiếp để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/01/2019 với ông V, nội dung trong hợp đồng do bà N ghi. Ông V, bà C không thừa nhận có quen biết bà N và không ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/01/2019 với bà N.

Căn cứ Điều 124 Bộ luật dân sự Hội đồng xét xử xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/01/2019 giữa bên chuyển nhượng ông Tống Thanh V, cùng vợ bà Nguyễn Thị C và đại diện bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị N đối với với diện tích 60m^2 khu B, ô số 03 thửa đất số 06, tờ bản đồ số 15 tại phường P, thị xã TU giá chuyển nhượng 370.000.000 đồng là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo. Theo quy định tại điều 131 Bộ luật dân sự giao dịch nêu trên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Bà N và ông V, bà C thừa nhận không thực hiện nội dung thỏa thuận ghi trong giao dịch, không có yêu cầu độc lập vì vậy Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[8] Trong quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thiết P trình bày năm 2012 ông V đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông P diện tích đất 60m^2 thuộc thửa đất số 06, tờ bản đồ số 15 tại phường P, thị xã TU. Vì tin tưởng nhau nên toàn bộ nội dung trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bao gồm bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng và giá tiền đều để trống không có thông tin, ông V chỉ ký tên, lăn tay tại trang cuối của hợp đồng, mục đích để trống là khi nào ông P tìm được người mua đất sẽ điền thông tin cho phù hợp với thực tế tại thời điểm chuyển nhượng đất, hợp đồng cũng không được công chứng, chứng thực. Hai bên giao nhận tiền trực tiếp mà không làm biên bản giao nhận vì vậy mà ông V giao cho ông P 01 bản sao chứng minh nhân dân của ông Tống Thanh V đã được công chứng, 01 bản sao sổ hộ khẩu gia đình của ông Tống Thanh V đã được công chứng; 01 bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Tống Thanh V đã được công chứng, toàn bộ giấy tờ này ông P đã giao cho bà N và bà N đã giao cho bà S để thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất. Ngoài lời trình bày nêu trên ông P không cung cấp chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình, lời trình bày của ông P không được ông V thừa nhận, ông P không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Trường hợp ông P chứng minh được giữa ông P và ông V có giao dịch dân sự nêu trên và diện tích đất 60m^2 thuộc thửa đất số 06, tờ bản đồ số 15 tại phường P thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông P thì có quyền khởi kiện bằng vụ kiện khác.

[9]. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật và nội dung vụ án.

[10] Về chi phí tố tụng: yêu cầu khởi kiện nguyên được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải nộp chi phí thẩm định và định giá theo Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: yêu cầu hủy hợp đồng vì vô hiệu của nguyên được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự không có giá nghạch, yêu cầu trả lại tiền của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải nộp án phí theo Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 26 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 Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 157, 228, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 123, 124, khoản 2 Điều 117, Điều 129, khoản 2 Điều 131 và khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật đất đai

- Căn cứ Điều 26 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 Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị Bé S với bị đơn bà Nguyễn Thị N về V tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố Hợp đồng mua bán đất ngày 03/6/2019 giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị N và bên nhận chuyển nhượng bà Đỗ Thị Bé S đối với diện tích đất 60m^2 thuộc thửa đất số 06, tờ bản đồ số 15 tại phường P, thị xã TU, tỉnh Bình Dương vô hiệu.

Hủy Hợp đồng mua bán đất ngày 03/6/2019 giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị N và bên nhận chuyển nhượng bà Đỗ Thị Bé S.

2. Buộc bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ trả lại bà Đỗ Thị Bé S 370.000.000 đồng (ba trăm bảy mươi triệu đồng) đã nhận ngày 03/6/2019.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi với số tiền chậm thi hành theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3. Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá: bà Nguyễn Thị N phải chịu số tiền 4.310.000 đồng (bốn triệu ba trăm mười nghìn đồng) để trả lại bà Đỗ Thị Bé S.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Trả lại bà Đỗ Thị Bé S số tiền 9.250.000 đồng (chín triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2021/0005595 ngày 25/11/2021.

Bà Nguyễn Thị N phải chịu số tiền 18.800.000 đồng (mười tám triệu tám trăm nghìn đồng).

5. Về quyền kháng cáo :

Nguyên đơn, bị đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 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:
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã TU;
- Chi cục THADS thị xã TU (để thi hành);
- Lưu: VT, HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ
Đã ký

Đỗ Thị Lan Hương