

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

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

Bản án số: 02/2021/KDTMST

Ngày: 31-12-2021

V/v Tranh chấp về hợp đồng thuê nhà
xưởng và yêu cầu chấm dứt hành vi
trái pháp luật

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÀU BÀNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Dũng.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết.

Ông Huỳnh Thanh Hưng.

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

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Vui – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 08/2020/TLST-KDTM ngày 22 tháng 10 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 61/2021/QĐXXST-KDTM ngày 29 tháng 11 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 60/2021/QĐST-KDTM ngày 15 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn NS; địa chỉ: ấp C, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trương Hoàng H, sinh năm 1977; địa chỉ: Căn K, Khu biệt thự W, phường T, thị xã Ca, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 20-11-2020), có mặt.

2. *Bị đơn:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên PT; địa chỉ trụ sở theo giấy phép kinh doanh: Lô C, Làng chuyên gia R, phường M, thị xã Ca, tỉnh Bình Dương; địa chỉ hiện nay: ấp C, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

1. Ông Nguyễn Quang Đ, sinh năm 1970; địa chỉ: phường TĐ, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 29-11-2021), vắng mặt.

2. Bà Võ Thị Hồng N, sinh năm 1974; địa chỉ: phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 29-11-2021), vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 29-11-2018, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 09-4-2019, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 21-01-2021, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 28-6-2021, lời trình bày trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn NS là bà Trương Hoàng H trình bày:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn NS (sau đây viết tắt là Công ty NS) được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cho thuê đất theo Quyết định số 3204/QĐ-UBND, diện tích cho thuê là 12.800m², đất tọa lạc tại xã Lai Hưng, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

Ngày 30-12-2016, Công ty NS có ký hợp đồng thuê nhà xưởng, kho bãi số 01-HĐTNX để cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một Thành viên PT (sau đây viết tắt là Công ty PT) thuê 2000m² diện tích nhà xưởng, văn phòng, nhà ăn đã được xây dựng trên phần đất diện tích 12.800m². Thời hạn cho thuê là 5 năm tính từ ngày 01-12-2016, giá cho thuê là 36.680 đồng/m² tương đương với 71.360.000 đồng/tháng (chưa bao gồm 10% thuế giá trị gia tăng), tổng cộng là 78.496.000 đồng/tháng. Công ty PT đặt cọc cho Công ty NS số tiền 245.300.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng. Sau khi ký hợp đồng, Công ty NS đã bàn giao mặt bằng cho Công ty PT sử dụng, quá trình sử dụng Công ty PT thanh toán đủ tiền thuê.

Do nhu cầu sử dụng nhà xưởng nên ngày 02-10-2018 Công ty NS có “Thông báo về việc thanh lý hợp đồng thuê trước hạn” gửi đến Công ty PT. Ngày 29-11-2018, Công ty NS nhận được văn bản trả lời của Công ty PT ký ngày 27-11-2018 với nội dung từ chối yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng của Công ty NS. Nhận thấy hợp đồng thuê nhà xưởng, kho bãi số 01-HĐTNX giữa hai bên không phải là hợp đồng không được hủy ngang và có quy định rõ về điều kiện giải quyết yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng của cả hai bên. Nhưng theo văn bản trả lời của Công ty PT ngày 27-11-2018 thể hiện việc Công ty PT cố tình gây khó khăn cho việc thu hồi tài sản cho thuê của Công ty NS và hành vi này của Công ty PT đã vi phạm vào Điều 2 của Hợp đồng, làm thiệt hại nghiêm trọng cho quyền lợi hợp pháp của Công ty NS.

Ngoài ra, tính đến ngày xét xử 31-12-2021 thì hợp đồng thuê nhà xưởng giữa hai bên đã hết thời hạn cho thuê. Bên cạnh đó, việc Công ty PT chỉ thuê 2000m² diện tích nhà xưởng đã được xây dựng trên phần đất diện tích 12.800m² mà lại tự ý sử dụng trái phép toàn bộ các công trình khác trên phần đất có diện

tích 12.800m² gây thiệt hại và không có ý định hoàn trả toàn bộ nhà xưởng cho Công ty NS.

Nay, Công ty NS yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Chấp nhận cho Công ty NS được chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng, kho bãi với Công ty PT.

Buộc Công ty PT phải giao trả toàn bộ diện tích nhà xưởng, kho bãi đã thuê theo Hợp đồng thuê nhà xưởng, kho bãi số 01-HĐTNX ngày 30-12-2016 cho Công ty NS quản lý sử dụng.

Do lỗi cố tình vi phạm Hợp đồng thuê nhà xưởng, kho bãi số 01-HĐTNX, ký ngày 30-12-2016 của Công ty PT (khi từ chối yêu cầu hợp lệ của Công ty NS) nên Công ty PT phải mất số tiền đã đặt cọc cho Công ty NS là 245.300.000 đồng và Công ty NS được miễn trừ nghĩa vụ thanh toán khoản tiền phạt Hợp đồng đối với việc đơn phương chấm dứt của Công ty NS.

Buộc Công ty PT phải trả cho Công ty NS số tiền thuê nhà xưởng từ tháng 9/2020 đến tháng 12/2020 là 313.984.000 đồng và tiền thuê nhà xưởng cho đến khi xét xử cho Công ty NS.

Công ty NS yêu cầu Công ty PT chấm dứt hành vi trái pháp luật về hành vi sử dụng trái phép nhà xưởng và giao trả lại toàn bộ nhà xưởng, văn phòng, công trình phụ gồm 03 nhà xưởng diện tích 6676m², nhà văn phòng có diện tích 282,3m², nhà ăn công nhân 308m², nhà bảo vệ 20m² được xây dựng trên phần đất 12.800m² của Công ty NS.

Theo lời khai tại phiên tòa phúc thẩm ngày 04 tháng 08 năm 2020, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Bị đơn xác định có thuê nhà xưởng của nguyên đơn gắn liền với diện tích đất 12.800m² tọa lạc huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương. Khi cho thuê đất nguyên đơn không cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình cho thuê. Nguyên đơn không cung cấp được giấy đăng ký kinh doanh có ngành nghề cho thuê kho xưởng. Các chứng cứ trong Hồ sơ vụ án không đánh giá được sự phù hợp các điều kiện kinh doanh bất động sản của nguyên đơn. Hợp đồng thuê nhà xưởng ký ngày 30-12-2016 nhưng nguyên đơn mới được nhà nước cho thuê đất rất lâu sau đó theo Quyết định số 3204/QĐ-UBND ngày 13-11-2017 của UBND tỉnh Bình Dương nên hợp đồng thuê đất vi phạm pháp luật nên bị vô hiệu. Nguyên đơn cho thuê lại đất nhưng không có văn bản đồng ý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Hợp đồng thuê nhà xưởng có dấu hiệu sửa chữa về ngày tháng cho thuê. Nhà nước cho nguyên đơn thuê đất để thực hiện Dự án đầu tư Nhà máy sản xuất để giấy theo Giấy chứng nhận đầu tư số 5425580271 chứ không phải để nguyên đơn lợi dụng các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư đó, không thực hiện dự án như cam kết mà cho thuê lại đất để kiếm chênh lệch địa tô, đã làm méo mó chủ trương kêu gọi đầu tư nước ngoài của Đảng và Nhà nước. Nhưng vấn đề này đã không được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, đánh giá nhằm bảo vệ lợi ích của Nhà nước. Bị đơn đã xây dựng thêm nhiều công trình trong diện tích kho xưởng thuê 2000m² ngoài ra còn xây nhà

xưởng mới với diện tích 4.296m² nên Tòa án cấp sơ thẩm xét xử buộc bị đơn di dời mà không tính toán phần bồi thường giá trị xây dựng là gây thiệt thòi cho quyền lợi của bị đơn. Bị đơn yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, xem xét lại giá trị Hợp đồng thuê nhà xưởng bị vô hiệu và bồi thường giá trị xây dựng cho bị đơn.

Tại văn bản đề ngày 25-11-2021, người đại diện theo pháp luật của Công ty PT là ông Lương O trình bày:

Nay chúng tôi đồng ý trả lại nhà xưởng cho bên cho thuê và có yêu cầu bên cho thuê hoàn trả lại cho chúng tôi toàn bộ số tiền đã nhận cọc tiền thuê của chúng tôi. Buộc Công ty NS phải hoàn trả lại số tiền cho chúng tôi toàn bộ số tiền đã nhận cọc là 1.226.500.000 (một tỷ hai trăm hai mươi hai sáu triệu năm trăm nghìn) đồng tương đương 50.000USD (năm mươi nghìn Mỹ kim).

Tại Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 19/2020/KDTM-PT ngày 11 tháng 8 năm 2020 đã quyết định: Hủy Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2020/KDTM-ST ngày 28/02/2020 của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương. Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương giải quyết lại vụ án.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để lấy lời khai, thông báo về cung cấp tài liệu chứng cứ có liên quan đến vụ án; thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bị đơn đều vắng mặt không lý do và không có ý kiến bằng văn bản đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì. Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Chứng cứ nguyên đơn xuất trình là hợp đồng thuê nhà xưởng và kho bãi ngày 30-12-2016.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30-3-2021, phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 898, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại xã Lai Hưng, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

Tài sản trên đất tranh chấp gồm: nhà xưởng, dãy nhà văn phòng, nhà trưng bày, nhà nghỉ trưa, nhà vệ sinh, nhà kho, nhà ăn.

Tại Mạnh trích lục địa chính (có đo đạc chính lý) số 14-2021 ngày 07-6-2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương thể hiện: khu đất tranh chấp thuộc thửa đất số 898, tờ bản đồ số 26, diện tích tranh chấp là 12.800m² (trong đó: HLBVDB 836m², diện tích còn lại 11.964m²), tọa lạc tại xã Lai Hưng, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

Tại Chứng thư thẩm định giá ngày 31-10-2019 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Bình Dương thể hiện giá trị tài sản tranh chấp được xác định như sau: tài sản thẩm định giá tổng cộng là 13.480.583.300 đồng.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, Mạnh trích lục địa chính ngày 07-6-2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bàu Bàng, thống nhất với Chứng thư thẩm định giá

ngày 31-10-2019 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Bình Dương, không có yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa: người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có cung cấp các phiếu sao kê chi tiết giao dịch ngày 02-4-2021, 05-7-2021, 14-10-2021, 02-12-2021, 01 bảng đối chiếu công nợ và có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền thuê nhà xưởng từ tháng 9 năm 2020 đến tháng 4 năm 2021 do bị đơn đã chuyển khoản thanh toán cho nguyên đơn, các yêu cầu khác vẫn giữ nguyên như đã trình bày trong quá trình tham gia tố tụng. Người đại diện hợp pháp của bị đơn vắng mặt không có lý do.

Đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:

- Việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự như thụ lý vụ án, tiến hành thu thập chứng cứ, xác minh chứng cứ, tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tiến hành hòa giải, triệu tập nguyên đơn, bị đơn. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án đúng theo quy định, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương. Về xác định tư cách đương sự tham gia tố tụng: Tòa án xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của đương sự theo quy định Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng quy định tại các Điều từ 93 đến 97 Bộ luật Tố tụng dân sự. Về trình tự thụ lý đã thực hiện đúng quy định tại Điều 195 Bộ luật Tố tụng dân sự, thông báo thụ lý cho đương sự và Viện kiểm sát đúng quy định tại Điều 196 Bộ luật Tố tụng dân sự. Về thời hạn chuẩn bị xét xử: đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc chuyển giao hồ sơ và gửi quyết định đưa vụ án ra xét xử đã thực hiện đúng quy định tại Điều 220 Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn vắng mặt không có lý do là chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ một phần, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng. Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương nhận định:

[1] Về tố tụng: Công ty NS khởi kiện Công ty PT về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật. Trụ sở kinh doanh và nơi thực hiện hợp đồng của Công ty PT tại xã Lai Hưng, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương. Do vậy, đây là tranh chấp phát sinh trong hoạt động

kinh doanh thương mại thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn, người đại diện hợp pháp của bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Xét Đơn phản tố đề ngày 25-11-2021 của Công ty PT về việc buộc Công ty NS phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền đã nhận cọc là 1.226.500.000 (một tỷ hai trăm hai mươi hai sáu triệu năm trăm nghìn) đồng tương đương 50.000USD (năm mươi nghìn Mỹ kim). Tuy đơn phản tố đề ngày 25-11-2021 nhưng bì thư gửi bưu điện thể hiện ngày người đại diện hợp pháp của bị đơn là bà N gửi đến Tòa án có xác nhận của bưu điện là ngày 29-11-2021. Ngày 25-11-2021, Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải đối với vụ án trên, tuy nhiên đến ngày 29-11-2021 bị đơn mới có đơn phản tố, do đó căn cứ vào khoản 6 Điều 72, khoản 3 Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đơn phản tố đề ngày 25-11-2021 của Công ty PT không được Tòa án chấp nhận giải quyết trong vụ án này, bị đơn có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

[3] Quá trình tham gia tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Trương Hoàng H trình bày là bị đơn không có xây dựng các công trình gì trên diện tích đất 12.800m² của Công ty NS như bị đơn đã trình bày tại phiên toà phúc thẩm. Ngoài ra, bị đơn không có ý kiến gì trong quá trình tố tụng về việc xây dựng các công trình như đã trình bày tại phiên toà phúc thẩm, yêu cầu bồi thường về giá trị các công trình đã xây dựng và không cung cấp tài liệu, chứng cứ thể hiện việc xây dựng thêm các công trình trên đất. Tại biên bản xem xét thẩm định ngày 30-3-2021 của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng có sự tham gia chứng kiến của đại diện Công ty PT nhưng cũng không có ai có ý kiến gì về vấn đề này, do đó, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết yêu cầu của bị đơn về việc có xây dựng các công trình gì trên diện tích đất 12.800m² của Công ty NS và yêu cầu bồi thường giá trị xây dựng công trình đã xây dựng, bị đơn có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

[4] Về đối tượng tranh chấp: Theo đơn khởi kiện ngày 29-11-2018, nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng, buộc bị đơn trả lại diện tích nhà xưởng, kho bãi thuê là 2000m². Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 28-6-2021, nguyên đơn yêu cầu bị đơn chấm dứt hành vi sử dụng trái phép các công trình khác trên diện tích sử dụng đất là 12.800m². Quá trình đo đạc, các đương sự cũng hướng dẫn ranh giới tài sản tranh chấp trên toàn bộ diện tích 12.800m². Vì vậy, Mạnh trích lục địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất huyện Bàu Bàng xác định khu đất tranh chấp là 12.800m², trong đó có nhà xưởng theo hợp đồng thuê là 2.000m² và các công trình khác.

[5] Xét hình thức của hợp đồng thuê nhà xưởng, quá trình tham gia tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định ngày ký hợp đồng giữa hai bên là ngày 30-12-2016. Người đại diện hợp pháp của bị đơn tại phiên toà

phức thẩm cho rằng ngày cho thuê tại hợp đồng có dấu hiệu sửa chữa nhưng sau khi Toà án thụ lý lại vụ án thì bị đơn không có ý kiến gì về vấn đề này và cũng không có yêu cầu giám định, do đó, Toà án căn cứ vào của hợp đồng thuê nhà xưởng, kho bãi số 01-HĐTNX, ngày 30-12-2016 (bản sao có chứng thực của UBND phường Mỹ Phước, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương) để làm căn cứ giải quyết vụ án. Xét hình thức của hợp đồng thuê nhà xưởng, kho bãi số 01-HĐTNX, ký ngày 30-12-2016 được lập thành văn bản đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 119 Bộ luật Dân sự.

[6] Xét nội dung của hợp đồng thuê nhà xưởng, kho bãi số 01-HĐTNX ngày 30-12-2016:

Ngày 30-12-2016, Công ty NS cho Công ty PT thuê 2000m² diện tích nhà xưởng, kho bãi trên toàn bộ diện tích 12.800m² tọa lạc tại xã Lai Hưng, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương. Công ty NS được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, sau đó Công ty NS cho thuê lại. Nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN số: CT26956 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 13-6-2018.

Theo Điều 475 Bộ luật Dân sự quy định “*Bên thuê có quyền cho thuê lại tài sản mà mình đã thuê, nếu được bên cho thuê đồng ý*”. Công ty NS được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cho thuê đất theo Quyết định số 3204/QĐ-UBND, thời hạn sử dụng đất đến ngày 23-6-2032.

Theo khoản 1 Điều 3 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định việc cho thuê lại nhà xưởng và quyền sử dụng đất gắn liền là loại hình kinh doanh bất động sản có điều kiện. Theo khoản 1 Điều 8 Luật Doanh nghiệp 2014 quy định doanh nghiệp phải “*Đáp ứng đủ điều kiện kinh doanh khi kinh doanh ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện theo quy định của Luật Đầu tư và bảo đảm duy trì đủ điều kiện đầu tư kinh doanh đó trong suốt quá trình hoạt động kinh doanh*”.

Tại văn bản số 2881/STNMT-CCQLĐĐ ngày 06-8-2021 của Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Bình Dương xác định: Căn cứ hồ sơ pháp lý nêu trên, Công ty TNHH NS là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê với diện tích 11.964m², được chứng nhận sở hữu 06 công trình gắn liền với đất với tổng diện tích xây dựng 6.286,3m² thì Công ty có quyền và nghĩa vụ theo quy định tại khoản 3 Điều 183 Luật Đất đai (trong đó có quyền cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn sử dụng đất). Về điều kiện thực hiện quyền cho thuê lại quyền sử dụng đất: Công ty được cho thuê lại diện tích 11964m² nêu trên nếu đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai và điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Về điều kiện thực hiện quyền cho thuê lại tài sản gắn liền với đất: Công ty được cho thuê lại 06 công trình gắn liền với đất được chứng nhận sở hữu với tổng diện tích xây dựng 6.286,3m² nêu trên nếu đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Tại văn bản số 3401/SXD-QLN ngày 25-10-2021 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương xác định: về điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản được quy định tại Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, đã được sửa đổi tại điểm a khoản 2 Điều 75 Luật Đầu tư năm 2020. Do vậy, Sở Xây dựng đề nghị Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng căn cứ vào thông tin được Sở Kế hoạch và Đầu tư (cơ quan đăng ký đầu tư) cung cấp để xác định việc tổ chức đã đăng ký thành lập doanh nghiệp theo quy định. Đối với tổ chức đủ điều kiện kinh doanh bất động sản, phạm vi kinh doanh của tổ chức được quy định tại Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Đối với bất động sản đưa vào kinh doanh của tổ chức kinh doanh bất động sản phải đáp ứng đủ điều kiện theo quy định tại Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 (đính kèm phụ lục trích dẫn).

Tại văn bản số 1159/ĐKKD ngày 08-11-2021 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương xác định: Theo dữ liệu tại Hệ thống thông tin đăng ký doanh nghiệp Quốc gia: Công ty TNHH NS đăng ký ngành nghề: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sở hữu hoặc đi thuê tại lần đăng ký thay đổi thứ 1, ngày 22/8/2016.

Sau khi ký hợp đồng, Công ty NS đã bàn giao mặt bằng cho Công ty PT sử dụng. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày khi bàn giao nhà xưởng các bên không có lập văn bản bàn giao, tuy nhiên Công ty NS đã bàn giao toàn bộ nhà xưởng (xây sẵn có kết cấu cột kèo thép, mái lợp tole, tường gạch, nền bê tông, cửa cuốn) theo kết cấu được thẩm định và cấp quyền sử dụng, lúc bàn giao thì trong nhà xưởng không có tài sản gì. Quá trình sử dụng, các tài sản bên trong nhà xưởng này là của Công ty PT. Tuy nhiên, quá trình tổ tụng, Công ty PT không có ý kiến gì về vấn đề này. Ngày 02-10-2018, Công ty NS muốn ngưng hợp đồng trước hạn và đã thực hiện nghĩa vụ thông báo cho Công ty PT đến ngày 10-01-2019 sẽ thu hồi lại mặt bằng cho thuê, đồng ý hoàn trả 6 tháng tiền đặt cọc và 6 tháng tiền phạt cọc. Yêu cầu này không được Công ty PT đồng ý.

Tại Điều 2, mục 2.4 của Hợp đồng thuê nhà xưởng và kho bãi số 01-HĐTNX ngày 30-12-2016 quy định: *“Trường hợp một trong hai bên ngưng hợp đồng trước hạn đã thỏa thuận thì phải thông báo cho bên kia biết trước ít nhất 3 tháng và sẽ phải chịu tiền phạt vi phạm hợp đồng. Nếu bên A ngưng hợp đồng trước hạn thì bên A phải trả tiền đặt cọc cho bên B và thanh toán tiền vi phạm hợp đồng bằng 6 tháng tiền phí thuê”*.

Theo Điều 401 của Bộ luật Dân sự, trường hợp hợp đồng giữa các bên có hiệu lực, buộc các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với nhau theo cam kết. Công ty PT không đồng ý ngưng hợp đồng là vi phạm Điều 2 của hợp đồng đã ký kết giữa các bên. Ngoài ra, xét thời hạn thuê theo Hợp đồng thuê nhà xưởng và kho bãi số 01-HĐTNX ngày 30-12-2016 là 05 năm, tại thời điểm xét xử sơ thẩm, thời điểm thuê nhà xưởng giữa Công ty NS với Công ty PT cũng đã hết thời hạn thuê.

Khi ký kết hợp đồng, hai bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; tham gia ký kết hợp đồng một cách tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, Công ty NS có các điều kiện cho thuê lại nhà xưởng, tuy nhiên thời điểm các bên ký kết hợp đồng cho thuê là 30-12-2016, Công ty NS chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo Điều 188 Luật Đất đai quy định điều kiện khi cho thuê lại đất phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và còn trong thời hạn sử dụng đất. Việc cho thuê lại đất phải lập thủ tục đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Đến ngày 13-6-2018, Công ty NS mới được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN số: CT26956. Tuy nhiên sau đó, các bên không ký lại hợp đồng thuê nào khác, mà Công ty PT vẫn tiếp tục sử dụng nhà xưởng của Công ty NS để sản xuất kinh doanh cho đến nay và có chuyển khoản thanh toán tiền thuê nhà xưởng theo hợp đồng đã ký kết. Xét về ý chí giữa các bên cho thấy, Công ty PT vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng từ khi ký kết cho đến thời điểm tranh chấp và cho đến nay. Do đó, có cơ sở xác định Hợp đồng thuê nhà xưởng và kho bãi số 01-HĐTNX ngày 30-12-2016 bị vô hiệu một phần.

Từ những phân tích trên, có cơ sở chấm dứt Hợp đồng thuê nhà xưởng và kho bãi số 01-HĐTNX ngày 30-12-2016 giữa Công ty NS với Công ty PT.

Buộc Công ty PT phải giao trả nhà xưởng, kho bãi có diện tích 2000m² (có kết cấu cột kèo thép, mái lợp tole, tường gạch, nền bê tông, cửa cuốn, vị trí A trên bản vẽ) cho Công ty NS theo hợp đồng thuê nhà xưởng, kho bãi số 01-HĐTNX ngày 30-12-2016.

Công ty PT có nghĩa vụ di dời các tài sản, vật dụng thuộc quyền sở hữu của Công ty PT ra khỏi nhà xưởng, kho bãi trên của Công ty NS.

Bị đơn không có ý kiến gì trong quá trình tố tụng, do đó trong trường hợp phải di dời tài sản gắn liền với đất, các bên có quyền thoả thuận di dời tài sản gắn liền với đất, trường hợp không thoả thuận được có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

[7] Về hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng thuê, như phân tích ở trên, hợp đồng thuê nhà xưởng và kho bãi số 01-HĐTNX ngày 30-12-2016 bị vô hiệu một phần nên điều khoản về đơn phương chấm dứt hợp đồng bị vô hiệu do đó nguyên đơn yêu cầu được sở hữu số tiền đặt cọc là 245.300.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận và không phát sinh nghĩa vụ thanh toán khoản tiền phạt hợp đồng đối với việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê theo cam kết tại hợp đồng đã ký kết. Vì vậy, Công ty NS phải hoàn trả lại cho Công ty PT số tiền đặt cọc là 245.300.000 đồng.

[8] Về tiền thuê nhà xưởng: Tuy hợp đồng thuê nhà xưởng và kho bãi số 01-HĐTNX ngày 30-12-2016 bị vô hiệu một phần như đã phân tích ở trên nhưng xét về ý chí, Công ty PT vẫn tiếp tục sử dụng nhà xưởng của Công ty NS để sản xuất kinh doanh cho đến nay và có chuyển khoản thanh toán tiền thuê nhà xưởng theo hợp đồng đã ký kết nhưng còn nợ lại một số tháng, do đó có căn cứ xác định Công ty PT đã đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với mức giá thuê

theo hợp đồng đã ký kết và Công ty NS thống nhất yêu cầu tính tiền thuê theo giá trong hợp đồng đã ký kết. Công ty PT tiếp tục thực hiện hợp đồng và sử dụng nhà xưởng của Công ty NS để sản xuất kinh doanh cho đến nay thì phải có trách nhiệm thanh toán tiền thuê nhà xưởng cho Công ty NS với giá thuê theo hợp đồng thuê nhà xưởng, kho bãi số 01-HĐTNX ngày 30-12-2016 là phù hợp theo quy định tại Điều 473, Điều 481 Bộ luật Dân sự 2015. Theo bảng đối chiếu công nợ mà nguyên đơn cung cấp tại phiên toà thì bị đơn còn chưa thanh toán tiền thuê nhà xưởng từ tháng 08-2021 đến tháng 12-2021, (tính đến ngày xét xử sơ thẩm) tổng cộng là 05 tháng x 78.496.000 đồng = 392.480.000 đồng. Vì vậy, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc Công ty PT phải thanh toán tiền thuê nhà xưởng là 392.480.000 đồng cho Công ty NS.

[8] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn chấm dứt hành vi trái pháp luật: Xét thấy nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu đối với các trình trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN số: CT26956. Xét theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30-3-2021 và tại biên bản thanh lý hợp đồng ngày 01-4-2021 và biên bản làm việc ngày 24-3-2021 có sự tham gia của ông HISUNG SHAO W là đại diện của Công ty PT thể hiện bị đơn đang sử dụng các công trình là nhà kho 102,3m², kho 52,2m², kho 45,9m², xưởng mộc 592m², xưởng sơn 1500m², nhà kho 1584m², kho 33,8m², kho 96m², nhà giữ xe 144m², nhà bảo vệ 20m², nhà văn phòng, trung bày, nghỉ trưa 282,3m², nhà ăn công nhân 308m², nhà máy điện 10,9m², nhà vệ sinh 6,6m², nhà vệ sinh 19m² như nguyên đơn trình bày và đồng ý giao trả lại cho nguyên đơn. Tuy nhiên, do không có ý kiến của người đại diện theo pháp luật của Công ty PT nên biên bản thanh lý hợp đồng và biên bản làm việc giữa các bên không thể thực hiện được. Xét bị đơn không có được sự đồng ý của nguyên đơn mà vẫn sử dụng các công trình trên thuộc sở hữu hợp pháp của nguyên đơn là vi phạm quyền sở hữu của cá nhân, tổ chức được pháp luật bảo vệ. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn chấm dứt hành vi trái pháp luật đối với các công trình, tài sản trên đất gồm nhà kho có diện tích 102,3m², kho có diện tích 52,2m², kho có diện tích 45,9m², xưởng mộc có diện tích 592m², xưởng sơn có diện tích 1500m², nhà kho có diện tích 1584m², kho có diện tích 33,8m², kho có diện tích 96m², nhà giữ xe có diện tích 144m², nhà bảo vệ có diện tích 20m², dãy nhà văn phòng, trung bày, nghỉ trưa có diện tích 282,3m², nhà ăn công nhân có diện tích 308m², nhà máy điện có diện tích 10,9m², nhà vệ sinh có diện tích 6,6m², nhà vệ sinh có diện tích 19m² theo Mạnh trích lục địa chính (có đo đạc chính lý) số 14-2021 ngày 07-6-2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN số: CT26956 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 13-6-2018 cấp cho Công ty NS là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại Điều 163, Điều 164 Bộ luật Dân sự 2015.

[9] Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền thuê nhà xưởng từ tháng 9 năm 2020 đến tháng 07 năm 2021 do bị đơn đã chuyển khoản thanh toán cho nguyên đơn cho nên Hội đồng xét xử

đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[10] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu: 19.696.630 đồng (mười chín triệu sáu trăm chín mươi sáu nghìn sáu trăm ba mươi đồng) và 4.996.630 đồng (bốn triệu chín trăm chín mươi sáu nghìn sáu trăm ba mươi đồng) để hoàn trả lại cho nguyên đơn theo quy định tại Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[11] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa về nội dung vụ án là cơ sở, phù hợp quy định của pháp luật.

[12] Về án phí: Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật, phần yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận thì nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Điều 4, Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 96, các Điều 147, 217, 218, 227, 228, 244, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 3, Điều 117, khoản 1 Điều 119, Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 500, Điều 501 Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 188 của Luật Đất đai 2013;

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

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn NS đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên PT về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật.

1. Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng, kho bãi số 01-HĐTNX ngày 30-01-2016 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn NS với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên PT.

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên PT phải giao trả nhà xưởng, kho bãi có diện tích 2000m² (có kết cấu cột kèo thép, mái lợp tole, tường gạch, nền bê tông, cửa cuốn, vị trí A trên bản vẽ) cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn NS theo hợp đồng thuê nhà xưởng, kho bãi số 01-HĐTNX ngày 30-12-2016.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên PT có nghĩa vụ di dời các tài sản, vật dụng thuộc quyền sở hữu của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên PT ra khỏi nhà xưởng, kho bãi trên của Công ty Trách nhiệm hữu hạn NS.

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn NS phải hoàn trả lại cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên PT số tiền đặt cọc là 245.300.000 đồng (hai trăm bốn mươi lăm triệu ba trăm nghìn đồng).

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên PT phải thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn NS số tiền tiền thuê nhà xưởng là 392.480.000 đồng (ba trăm chín mươi hai triệu bốn trăm tám mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên PT chấm dứt hành vi trái pháp luật sử dụng trái phép và hoàn trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn NS các công trình, tài sản trên đất gồm: nhà kho có diện tích 102,3m², kho có diện tích 52,2m², kho có diện tích 45,9m², xưởng mộc có diện tích 592m², xưởng sơn có diện tích 1500m², nhà kho có diện tích 1584m², kho có diện tích 33,8m², kho có diện tích 96m², nhà giữ xe có diện tích 144m², nhà bảo vệ có diện tích 20m², dãy nhà văn phòng, trưng bày, nghỉ trưa có diện tích 282,3m², nhà ăn công nhân có diện tích 308m², nhà máy điện có diện tích 10,9m², nhà vệ sinh có diện tích 6,6m², nhà vệ sinh có diện tích 19m² thuộc thửa đất số 898, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại xã Lai Hưng, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương theo Mảnh trích lục địa chính (có đo đạc chính lý) số 14-2021 ngày 07-6-2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN số: CT26956 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 13-6-2018 cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn NS.

Có bản vẽ kèm theo.

2. Đình chỉ cầu yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền thuê nhà xưởng từ tháng 9 năm 2020 đến tháng 07 năm 2021.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên PT phải nộp 19.696.630 đồng (mười chín triệu sáu trăm chín mươi sáu nghìn sáu trăm ba mươi đồng) và 4.996.630 đồng (bốn triệu chín trăm chín mươi sáu nghìn sáu trăm ba mươi đồng) để trả lại cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn NS.

Về án phí:

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên PT phải chịu 22.624.000 đồng (hai mươi hai triệu sáu trăm hai mươi bốn nghìn đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn NS phải chịu 12.265.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền Công ty Trách nhiệm hữu hạn NS đã nộp là: số tiền 6.132.500 đồng (sáu triệu một trăm ba mươi hai nghìn năm trăm đồng) tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đã nộp tại biên lai thu tiền số AA/2016/0020882 ngày 01-3-2019 và số tiền 56.829.300 đồng (năm mươi hai triệu tám trăm hai mươi chín nghìn ba trăm đồng) tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đã nộp tại biên lai thu tiền số AA/2016/0021062 ngày 07-6-2019 và số tiền 7.849.600 đồng (bảy triệu tám trăm bốn mươi chín nghìn sáu trăm đồng) tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đã nộp tại biên lai thu tiền số AA/2016/0039285 ngày 21-01-2021 và số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đã nộp tại biên lai thu tiền số AA/2016/0039450 ngày 28-6-2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương. Trả lại cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn NS số tiền là 58.846.100 đồng (năm mươi tám triệu tám trăm bốn mươi sáu nghìn một trăm đồng).

Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án 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:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Bàu Bàng;
- Chi cục THADS huyện Bàu Bàng;
- Các đương sự;
- Cổng Thông tin điện tử Tòa án (nếu có);
- Lưu: Văn thư, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quốc Dũng