

Bản án số:80/2024/DS-PT
Ngày: 30-9-2024
“V/v tranh chấp hợp đồng
quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Toàn

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Quang Vũ

Ông Bùi Xuân Trường

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Hà Thu-Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa: Ông Trần Xuân Hùng- Kiểm sát viên.

Ngày 25 và ngày 30 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 63/2024/TLPT - DS ngày 10 tháng 7 năm 2024 về “tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:84/2024/QĐXXPT-DS ngày 27 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa 681/2024/QĐ-PT ngày 13/9/2024 và ấn định mở lại phiên tòa giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Phạm Văn N, sinh năm 1982 và chị Đỗ Thị C, sinh năm 1987. Đều có địa chỉ: Tổ E, khu F, phường N, thành phố V, tỉnh Phú Thọ. Đại diện theo ủy quyền của anh N và chị C: Ông Nguyễn Phương V, sinh năm 1982. Địa chỉ: Số F, ngõ B V, phường N, quận C, thành phố Hà Nội. Anh N chị C vắng mặt, ông V xin xét xử vắng mặt

Bị đơn: Anh Nguyễn Văn Á, sinh năm 1985 và chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1989. Đều có địa chỉ: Khu A, xã T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ. Đều vắng mặt

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ.

Địa chỉ: Phố M, phường T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Kim O, sinh năm 1971 - Chức vụ: Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Việt Trì. Đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Văn T – Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ. Có mặt

2. Chị **Lê Thị Thùy D**, sinh năm 1982.

Địa chỉ: **Khu A, xã T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ**.

Đại diện theo ủy quyền của chị **D**: Ông **Triệu Văn T1**, sinh năm 1951.

Địa chỉ: **SN A đường Á, thị trấn L, huyện L, tỉnh Phú Thọ**. Ông **T1** có đơn xin xét xử vắng mặt. Chị **D** có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị **D**: Ông **Nguyễn Văn B** và ông **Ngô Anh T2**-Luật sư **Văn phòng L5** thuộc **Đoàn luật sư tỉnh P**. Địa chỉ: **Số D, đường T, phường D, thành phố V, tỉnh Phú Thọ**. Ông **B** và ông **T2** đều có mặt tại phiên tòa ngày 25/9/2024. Ông **B** vắng mặt ngày 30/9/2024.

3. **Văn phòng C7**. Địa chỉ: **Số F phố Q, phường G, thành phố V, tỉnh Phú Thọ**. Đại diện theo pháp luật: Ông **Phùng Ngọc Hùng C1** - Trưởng văn phòng **C7**. Đại diện theo ủy quyền: Bà **Đỗ Thị D1** - Công chứng viên **Văn phòng C7**. Địa chỉ: **Phường G, thành phố V, tỉnh Phú Thọ**. Có mặt ngày 25/9/2024, vắng mặt phiên tòa ngày 30/9/2024

4. Anh **Nguyễn Văn M**, sinh năm 1987. Địa chỉ: **Khu A, xã T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ**. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện và các tài liệu bổ sung trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông **Nguyễn Phương V**, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 11/3/2019, tại trụ sở **Văn phòng C7**, vợ chồng anh **Phạm Văn N**, chị **Đỗ Thị C** đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 818/2019/HĐCNQSDĐ với vợ chồng anh **Nguyễn Văn Á**, chị **Nguyễn Thị L** 01 thửa đất số 346, tờ bản đồ số 25, diện tích: 252,7 m², (trong đó đất ở là 80,0m²; đất vườn 172,7m²). Địa chỉ thửa đất tại: **Khu A (Xóm M), xã T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ**. Thửa đất trên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông **Nguyễn Văn Á** và bà **Nguyễn Thị L** được **UBND thành phố V** cấp ngày 04/4/2017.

Giá trị ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng là 90.000.000 đồng (Chín mươi triệu đồng) là do Công chứng viên soạn thảo hợp đồng, khi ký hợp đồng anh chị **Nghiêm Chi** không để ý việc này. Sau khi ký kết hợp đồng, anh chị **Nghiêm C2** đã thanh toán đủ số tiền 3 tỷ 600 triệu đồng (Ba tỷ sáu trăm triệu đồng), anh chị **Ái L1** đã nhận đầy đủ số tiền chuyển nhượng và thể hiện trong giấy chuyển nhận đất kèm giấy biên nhận tiền ngày 11/3/2019.

Đối với phần tài sản trên đất là 01 nhà xây cùng toàn bộ công trình kiến trúc khác gắn liền với đất đã được thể hiện tại văn bản thỏa thuận về tài sản ngày 08/8/2019 có nội dung: Anh chị **Nghiêm Chi** cho anh chị **Á2** vay 1 tỷ 200 triệu đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng) để xây nhà. Nếu trong 01 năm anh chị **Ái L1** không lấy lại được đất và nhà thì sẽ bàn giao lại cho anh chị **Nghiêm Chi** nhà và đất, đất là 3 tỷ 600 triệu đồng và với 1 tỷ 200 triệu đồng chị **C2** đưa cho chị **L1** để xây nhà, tổng là 4 tỷ 800 triệu đồng. Đến ngày 12/12/2020, hai bên đã lập biên bản bàn giao nhà đất và thanh toán công nợ cho nhau.

Đối với phần diện tích khoảng 14m² tăng thêm thì giữa anh chị **Nghiêm C2** và anh **Nguyễn Văn M** đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2623, quyền số 12/2021/TP/CC-SCC/HĐGD tại **Văn phòng C7** về việc

nhận chuyển nhượng 14m² tại thửa đất số 345, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: khu A, xã T, thành phố V với giá 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng). Anh chị **Nghiêm C2** đã thanh toán đủ tiền cho anh **M**.

Tháng 9/2022, anh chị **Nghiêm Chi** đã nộp hồ sơ đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V (VPĐKĐĐ). Tuy nhiên, do đang có tranh chấp giữa chị **D** và anh chị **Ái L1** nên VPĐKĐĐ đã trả lại hồ sơ cho anh chị **Nghiêm Chi**. Như vậy, thực tế anh chị **Nghiêm C2** đã sử dụng ổn định tổng diện tích 266,7m² đất và toàn bộ tài sản trên đất từ cuối năm 2020 đến nay.

Nay anh **Phạm Văn N**, chị **Đỗ Thị C** đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 818/2019/HĐCNQSDĐ giữa anh **Phạm Văn N**, chị **Đỗ Thị C** với anh **Nguyễn Văn Á**, chị **Nguyễn Thị L** có hiệu lực pháp luật và công nhận quyền sở hữu về nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 346, tờ bản đồ số 25, địa chỉ thửa đất: Khu A (Xóm M), xã T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

*Tại các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn là chị **Nguyễn Thị L** trình bày:*

Chị thừa nhận về thời điểm chuyển nhượng, số tiền chuyển nhượng, việc xây dựng nhà cùng tài sản trên đất và bàn giao nhà đất như đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày là đúng.

Năm 2020, chị đã làm hợp đồng đặt cọc thửa đất trên với anh chị **Dương T3**, chị đã nhận cọc 500 triệu đồng để bán đất cho anh chị **Dương T3**. Nhưng thực tế không hề có việc bàn giao đất giữa hai bên vì năm 2019, vợ chồng chị đã bán thửa đất cho anh chị **Nghiêm Chi**. Chị khẳng định hợp đồng chuyển nhượng cho anh chị **Nghiêm C2** có trước khi thực hiện hợp đồng đặt cọc với anh chị **Dương T3**. Việc anh chị **Dương T3** đề nghị cơ quan thi hành án phát mại tài sản là thửa đất số 346, tờ bản đồ số 25 là không đúng vì thửa đất này vợ chồng chị đã bán cho anh chị **N**.

Số tiền chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 90.000.000 đồng, do sai sót không để ý việc công chứng, trên thực tế số tiền chuyển nhượng là 3 tỷ 600 triệu đồng tiền mua bán đất và 1 tỷ 200 triệu đồng tiền thanh toán xây nhà, tổng số tiền là 4 tỷ 800 triệu đồng.

Nay anh chị **Nghiêm C2** khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 346, tờ bản đồ số 25, địa chỉ thửa đất: Khu A (Xóm M), xã T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ, công chứng số 818/2019/HĐCNQSDĐ ngày 11/3/2019 tại Văn phòng C7 giữa vợ chồng chị với anh chị **Nghiêm C2** và yêu cầu công nhận quyền sở hữu về nhà ở và tài sản gắn liền với đất thửa đất trên. Quan điểm của chị hợp đồng này được hai bên giao kết theo đúng quy định pháp luật hoàn toàn tự nguyện các bên đã thực hiện quyền và nghĩa vụ với nhau nên chị đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực hợp đồng này và anh **N**, chị **C2** có toàn quyền sử dụng đất và sở hữu nhà thuộc thửa đất mà anh chị đã bán.

*Bị đơn anh **Nguyễn Văn Á**, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến Tòa án để làm việc, không có bản tự khai, không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và không tham gia phiên tòa.*

*Tại bản tự khai ngày 05/12/2023 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chị **Lê Thị Thùy D** trình bày:*

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022 ngày 18/02/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì buộc chị **L** phải trả cho chị **D** số tiền 1.705.807.915 đồng. Trên cơ sở đó, Chi cục thi hành án dân sự thành phố Việt Trì (CCTHADS) đã ra quyết định kê biên số 17/QĐ-CCTHADS ngày 09/8/2023 xác định chị **L** có tài sản là thửa đất số 346, tờ bản đồ số 25, diện tích 252,7m². Vì vậy, việc CCTHADS thực hiện việc kê biên để thu hồi nợ cho chị là đúng quy định của pháp luật.

Nay anh chị Nghiêm Chi khởi kiện anh chị Ái Lý thực hiện yêu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 346, tờ bản đồ số 25, diện tích 252,7m² tại **khú A, xóm M, xã T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ** quan điểm của chị không nhất trí vì chị **L** không trả được tiền cho chị theo Bản án số 01/2022/DSST ngày 18/02/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì đã tuyên, hiện chị **L** chỉ còn tài sản này để cơ quan thi hành án kê biên nhằm đảm bảo cho khoản tiền chị **L** nợ chị.

*Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của chị **D** là ông **Triệu Văn T** trình bày:*

Ông đề nghị HĐXX hoãn phiên tòa với lý do anh chị Ái Lý vắng mặt.

Ông xác định việc tài sản đang tranh chấp giữa anh chị **Nghiêm C2** và anh chị **Ái L1** vẫn đang thuộc quyền sử hữu của phía anh chị **A**, căn cứ vào Công văn trả lời của **Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố V**, căn cứ vào quy định của Luật Đất đai (khoản 3 điều 188), Công văn số 89 của Tòa án nhân tối cao.

Hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi 90.000.000 đồng chứ không phải là 3 tỷ 600 triệu đồng, giấy viết tay ghi giá chuyển nhượng là 3 tỷ 600 triệu nhưng sau đó chỉ có chị **C2**, chị **L1** ký vào giấy không chứng minh được giao dịch của người bán có anh **A**. Ông xác định đây chỉ là Hợp đồng đơn phương, tài sản bán không thể không có chữ ký của chồng chị **L1** là anh **A**. Giấy viết tay này phải được lập thành Hợp đồng công chứng có chữ ký của 04 người thì mới có giá trị pháp lý.

Trước đây vụ án đã xét xử một lần, ông đề nghị có chị **L1** ở đây bởi trong biên bản đối chất chị **L1** khẳng định là vay mượn chứ không phải là chuyển nhượng. Đây phải được hiểu là Hợp đồng vay mượn tiền dưới hình thức lập Hợp đồng chuyển nhượng. Ông xác định tài sản vẫn thuộc **anh chị A**, không có ai xin cấp phép xây dựng trên đất người khác, nếu đất của anh chị **Nghiêm C2** thì anh chị Ái Lý không thể xin cấp phép xây dựng được.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng đây chỉ là một bước trong quá trình chuyển nhượng, căn cứ vào các điều luật khác là luật đất đai, khoản 3 Điều 188 luật Đất đai, Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng chưa làm thủ tục thì tài sản đó vẫn thuộc người bán, ông khẳng định tài sản này thuộc tài sản của anh chị Ái Lý. Cơ quan thi hành án đã ra các Quyết định cưỡng chế kê biên tài sản theo quy định pháp luật.

Cơ quan Thi hành án đã ban hành Quyết định hoãn thi hành án khi nhận được kiến nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Việt Trì. Tuy nhiên, sau khi có giải thích của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ thì cơ quan Thi hành án đã tiếp tục kê biên tài sản của anh chị Ái Lý.

Tại bản tự khai ngày 15/11/2023 và tại phiên tòa ông Hoàng Văn T – Là Chấp hành viên của Chi cục thi hành án Dân sự, thành phố V, tỉnh Phú Thọ trình bày:

Chi cục THADS thành phố V đã tổ chức thi hành án đối với các quyết định thi hành án theo đơn số 541/QĐ-CCTHADS ngày 24/3/2022, quyết định thi hành án chủ động số 628/QĐ-CCTHADS ngày 06/5/2022 buộc chị L1 thanh toán cho chị D số tiền 1.705.807.915 đồng và án phí 63.174.237 đồng.

Quá trình chấp hành viên xác minh xác định hiện chị L1 có tài sản là thửa đất số 346, tờ bản đồ số 25, diện tích 252,7m² tại khu A, xóm M, xã T. Hiện nay, thửa đất này vẫn đứng tên anh chị Ái Lý trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, chị D cũng cung cấp 02 Bản án dân sự sơ thẩm, phúc thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị D về việc đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 818/2019/HĐCNQSDĐ ngày 11/3/2019 giữa anh chị Ái Lý và anh chị Nghiêm C2 là vô hiệu do giả tạo.

Ngày 30/10/2023, Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì đã thụ lý vụ án số 181/TB-TLVA. Hiện nay, hồ sơ thi hành án đang hoãn thi hành án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C7 (đại diện theo pháp luật ông Phùng Ngọc Hùng C1) và bà Đỗ Thị D1 (công chứng viên trực tiếp tiến hành công chứng hồ sơ) trình bày:

Căn cứ vào hồ sơ lưu trữ tại VPCC A xác định hợp đồng chuyển nhượng có số công chứng 818/2019/HĐCNQSDĐ quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD do bà Đỗ Thị D1 thực hiện đã được công chứng đúng quy định của pháp luật.

Bà Đỗ Thị D1 xác nhận đã trực tiếp thụ lý yêu cầu công chứng hợp đồng giữa hai bên; thực hiện đúng trình tự, thủ tục liên quan đến các nội dung trong yêu cầu và thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

Nay anh chị Nghiêm C2 khởi kiện anh chị Ái Lý về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật. Do bận công việc ông C1 và bà D1 không thể trực tiếp tham gia tố tụng tại Tòa án và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Quá trình giải quyết vụ án ngày 19/12/2023 Tòa án đã tiến hành thẩm định, định giá tài sản, đo đạc đối với thửa đất số 346, tờ bản đồ số 25 và các tài sản gắn liền trên đất, địa chỉ thửa đất tại khu A, xã T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

Thửa đất trên có tổng diện tích là 263,3m² (trong đó diện tích theo giấy chứng nhận được cấp là 252,7m² và diện tích nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 14,8m²).

Sau khi thẩm định, định giá và đo đạc đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn không có ý kiến gì về kết quả thẩm định, định giá và diện tích đo đạc. Đại diện theo ủy quyền của chị D là ông Triệu Văn T1 không nhất trí với giá của Hội đồng định giá và có đơn yêu cầu thẩm định giá lại và đề nghị được thuê đơn vị thẩm định giá theo quy định pháp luật.

Ngày 29/3/2024 ông **T1** cung cấp cho Tòa án 01 chứng thư thẩm định giá số 2503.1/2024/CT-SKV ngày 25/3/2024. Tòa án đã tiến hành các thủ tục tố tụng thông báo cho các bên đương sự.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 10-5-2024 của **Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì**, tỉnh Phú Thọ đã:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 147; Điều 157, điều 165, Điều 271; Điều 273, Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 385, Điều 500, Điều 501 và Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 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:

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh **Phạm Văn N** và chị **Đỗ Thị C**.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 818/2019/HĐCNQSDĐ ngày 11/3/2019 giữa anh **Phạm Văn N**, chị **Đỗ Thị C** với anh **Nguyễn Văn Á**, chị **Nguyễn Thị L** có hiệu lực pháp luật. Công nhận quyền sở hữu của anh **Phạm Văn N**, chị **Đỗ Thị C** đối với nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 346, tờ bản đồ số 25, diện tích 252,7m² (trong đó diện tích đất ở 80m², đất vườn 172,7m²).

Anh **Phạm Văn N**, chị **Đỗ Thị C** được quyền liên hệ, đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Bản án còn tuyên về án phí, quyền đề nghị thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 22/5/2024 ông **Triệu Văn T1** là người được bà **Lê Thị Thùy D** có đơn kháng cáo:

1. Tuyên hủy bản án sơ thẩm của **Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì**, tỉnh Phú Thọ.

2. Tuyên Hợp đồng công chứng số 818/2019 HĐCNQSDĐ ngày 11/3/2019 giữa anh **Nguyễn Văn Á** và chị **Nguyễn Thị L** với anh **Phạm Văn N** và chị **Đỗ Thị C** chưa có hiệu lực pháp luật.

3. Công nhận thửa đất số 346, tờ bản đồ số 25 diện tích 252,7m² tại **khu A xóm M, xã T, thành phố V** vẫn thuộc quyền sở hữu của anh **Á** và chị **L**.

Kèm theo đơn kháng cáo, ông **T1** đã nộp:

Đơn yêu cầu đề ngày 22/5/2024 có nội dung: Đề nghị triệu tập người định giá thửa đất không đúng quy định của **UBND tỉnh P** tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

01 tờ giấy có tiêu đề: Giải quyết việc kê biên tài sản đã chuyển nhượng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà **D** trình bày: Xin rút nội dung kháng cáo tại phần 2 và phần 3 của đơn kháng cáo. Giữ nguyên nội dung kháng cáo tại phần 1 và có quan điểm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 818/2019/HĐCNQSDĐ ngày 11/3/2019 chưa đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất

đại nên chưa có hiệu lực pháp luật. Thửa đất vẫn thuộc quyền sở hữu của anh chị **Lý Á1**. Thửa đất đã bị kê biên theo bản án khác đã có hiệu lực pháp luật số 01/2022 ngày 11/3/2019 không thể tiếp tục thực hiện được theo khoản 1 Điều 45 Luật đất đai năm 2024 vì đất bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho chi **Lê Thị Thùy D** có quan điểm:

Bản án số 19/2024/DS-ST ngày 10/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì có vi phạm về tố tụng dân sự, áp dụng điều luật không đúng quy định của pháp luật.

Hợp đồng công chứng số 818 có vi phạm về nội dung đồng thời công chứng cho một giao dịch giả tạo.

Trong quá trình giải quyết vụ án có vi phạm của hội đồng định giá tài sản.

Phải tôn trọng sự đúng đắn của phòng tài nguyên môi trường thuộc **UBND thành phố V**; Việc tổ chức thi hành án đúng đắn của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Việt Trì.

Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy toàn bộ nội dung bản án số 19/2024/DS-ST ngày 10/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì và giao cho Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì xét xử lại theo trình tự sơ thẩm.

Người được Nguyên đơn ủy quyền có quan điểm: Bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà **Lê Thị Thùy D**. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Thư ký phiên tòa; Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Phát biểu về quan điểm nội dung vụ án:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông **Triệu Văn T1** là người được bà **Lê Thị Thùy D** ủy quyền, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 10-5-2024 của **Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì**, tỉnh Phú Thọ. Có bài phát biểu lưu hồ sơ vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Về hình thức đơn kháng cáo của ông **Triệu Văn T1** làm trong hạn luật định, đơn hợp lệ được xem xét giải quyết.

Về sự có mặt của các bên đương sự. Nguyên đơn vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho ông **Nguyễn Phương V**, ông **V** có đơn xin xét xử vắng mặt; Bị đơn anh

Nguyễn Văn Á và chị Nguyễn Thị L đều vắng mặt, Tòa án đã triệu tập nhưng anh Á chị L đã chuyển địa chỉ đi nơi khác nên không gửi được Quyết định xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa và ấn định mở lại phiên tòa; ông Triệu Văn T1 là người được chị Lê Thị Thùy Dủy quyền có đơn xin xét xử vắng mặt; anh Nguyễn Văn M đã nhận Quyết định đưa vụ án ra xét xử, từ chối nhận Quyết định hoãn phiên tòa và ấn định mở lại phiên tòa. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử đưa vụ án ra xét xử.

[2] Về nội dung kháng cáo của ông Triệu Văn T1 là người được chị Lê Thị Thùy Dủy quyền:

1. Tuyên hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ.

2. Tuyên Hợp đồng công chứng số 818/2019/HĐCNQSDĐ ngày 11/3/2019 giữa anh Nguyễn Văn Á và chị Nguyễn Thị L với anh Phạm Văn N chị Đỗ Thị C chưa có hiệu lực pháp luật.

3. Công nhận thửa đất số 346, tờ bản đồ số 25 diện tích 252,7m² tại khu A xóm M, xã T, thành phố V vẫn thuộc quyền sở hữu của anh Á chị L

Tại phiên tòa, chị Lê Thị Thùy D xin rút nội dung kháng cáo tại phần 2 và nội dung kháng cáo tại phần 3 theo đơn kháng trên. Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo: Tuyên hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 818/2019/HĐCNQSDĐ được ký kết ngày 11/3/2019 tại Văn phòng C7, tỉnh Phú Thọ giữa bên chuyển nhượng là anh Nguyễn Văn Á, chị Nguyễn Thị L với bên nhận chuyển nhượng là anh Phạm Văn N, chị Đỗ Thị C. Căn cứ vào các lời khai của các đương sự và các tài liệu chứng thu thập có trong hồ sơ vụ án, xác định:

Về hình thức của hợp đồng: Ngày 11/3/2019 tại Văn phòng C7, thành phố V, anh Nguyễn Văn Á, chị Nguyễn Thị L đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 818/2019/HĐCNQSDĐ cho anh Phạm Văn N và chị Đỗ Thị C thửa đất số 346, tờ bản đồ số 25, diện tích 252,7m², mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn 80m², đất vườn 172,7m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng anh Á, chị Lý do UBND thành phố V cấp ngày 04/4/2017. Hợp đồng đã được công chứng, chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên theo quy định của pháp luật dân sự và Luật đất đai, Luật công chứng nên hợp đồng trên đảm bảo về mặt hình thức.

Về nội dung của Hợp đồng: Do anh Nguyễn Văn Á đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến Tòa án làm việc, quá trình làm việc chỉ có lời khai của chị L về việc thừa nhận có việc chuyển nhượng thửa đất trên cho anh chị Nghiêm Chi. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm đã có công văn đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ được sao chụp tài liệu đối với hồ sơ thụ lý vụ án số 29/2021/TLST-DS ngày 02/3/2021. Trong hồ sơ sao chụp có bản tự khai của anh Nguyễn Văn Á thừa nhận có chuyển nhượng thửa đất trên cho anh chị Nghiêm Chi. Như vậy, hai bên đương sự đã thừa nhận có chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 346, tờ bản

đồ số 25, diện tích đất 252,7 m²; mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn: 80m², đất vườn: 172,7m²; thời hạn sử dụng lâu dài. Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định, thực tế cả hai bên đương sự đều thể hiện ý chí muốn giao dịch chuyển nhượng thửa đất này. Cho đến nay không có bên nào muốn thay đổi và đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Đồng thời, hai bên đương sự đã xác nhận thực hiện xong quyền và nghĩa vụ với nhau, anh chị **Nghiêm C2** đã thanh toán đầy đủ tiền cho anh chị **Ái L1**, chị **L1** đã bàn giao đất, nhà cho anh chị **Nghiêm Chi** thể hiện qua giấy chuyển nhận đất kèm giấy biên nhận tiền ngày 11/3/2019 anh chị **Ái L1** đã nhận đủ 3 tỷ 600 triệu đồng (Ba tỷ sáu trăm triệu đồng). Đồng thời anh chị **Nghiêm Chi** thực tế đã sử dụng thực tế thửa đất nêu trên.

Đối với phần tài sản trên đất là 01 nhà xây cùng toàn bộ công trình kiến trúc khác gắn liền với đất: Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 818/2019/HĐCNQSDĐ ngày 11/3/2019 trên đất không có nhà và các công trình trên đất. Tuy nhiên, đến tháng 8/2019 do anh chị **Ái L1** không có nơi để ở và có nhu cầu muốn nhận chuyển nhượng lại thửa đất nêu trên nên đã vay của **anh chị N2** số tiền 1 tỷ 200 triệu đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng) để xây nhà. Điều này được thể hiện tại văn bản thỏa thuận về tài sản ngày 08/8/2019 giữa hai bên. Đồng thời, trong văn bản thỏa thuận cũng thể hiện “*nếu sau 01 năm mà anh chị **Ái L1** không trả lại tiền thì anh chị **Ái L1** phải bàn giao lại toàn bộ nhà đất cho anh chị **Nghiêm C2***”. Như vậy, số tiền bỏ ra để xây dựng nhà cùng toàn bộ công trình kiến trúc khác trên đất là của anh chị **Nghiêm C2**, anh chị **Ái Lý** chỉ đứng ra làm hồ sơ xin cấp phép xây dựng chứ không phải là chủ sở hữu thực tế của các tài sản này. Đến ngày 12/12/2020, do anh chị **Ái L1** không có khả năng nhận chuyển nhượng lại thửa đất này nên hai bên đã lập biên bản bàn giao nhà đất và thanh toán công nợ cho nhau. Theo như biên bản thể hiện anh chị **Ái L1** đã bàn giao lại cho anh chị **Nghiêm Chi** toàn bộ thửa đất và tài sản trên đất. Văn bản thỏa thuận có chữ ký của hai bên đương sự và thể hiện đúng ý chí nguyện vọng của các bên. Như vậy, anh chị **Nghiêm Chi** có quyền sở hữu đối với thửa đất trên và toàn bộ tài sản trên đất. Theo quy định của pháp luật hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng chứng thực nhưng việc chuyển nhượng chưa đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai thì chưa có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên, trên thực tế các bên thực hiện xong nghĩa vụ trong hợp đồng chuyển nhượng. Hiện nay, không có sự thay đổi ý chí nguyện vọng giữa các bên. Đồng thời, anh chị **Nghiêm C2** đã sử dụng thực tế thửa đất nêu trên (thể hiện tại biên bản xác minh ngày 10/8/2021 trong hồ sơ vụ án đã được cấp sơ thẩm sao lưu). Việc anh chị **Nghiêm C2** chưa thực hiện được các thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất là do có sự tranh chấp giữa chị **D** và anh chị **Ái Lý** nên Văn phòng đăng ký đất đai trả lại hồ sơ cho anh chị (thể hiện tại biên bản xác minh ngày 20/7/2021 trong hồ sơ vụ án đã sao lưu). Hiện tại anh chị **Nghiêm C2** chưa làm thủ tục nộp thuế chuyển nhượng nên cũng chưa đủ căn cứ xem xét anh chị **Nghiêm Chi** với anh chị **Ái L1** có dấu hiệu trốn thuế. Đồng thời, tại phần Quyết định của Bản án số 40/2022/DS-PT ngày 02/8/2022 về tranh chấp Hợp đồng đặt cọc của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ có nêu “*Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị **Lé Thị Thùy D** về việc đề nghị*

Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/3/2019 được ký kết giữa anh Nguyễn Văn Á, chị Nguyễn Thị L và anh Phạm Văn N, chị Đỗ Thị C, số công chứng 818/2019/HĐCNQSĐĐ là vô hiệu do giả tạo”. Tuy nhiên, tại thời điểm xét xử vụ án trên anh chị N không có yêu cầu độc lập nên không tuyên công nhận hợp đồng này và công nhận quyền sở hữu đối với tài sản trên đất cho anh chị Nghiêm C2, dẫn đến Văn phòng đăng ký đất đai từ chối đăng ký biến động và cơ quan thi hành án dân sự tiến hành kê biên tài sản. Từ đó, anh chị Nghiêm C2 phải khởi kiện vụ án này để yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng và công nhận quyền sở hữu đối với tài sản. Việc khởi kiện của anh chị Nghiêm C2 là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

Do vậy cấp sơ thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/3/2019 được ký kết giữa anh chị Ái Lý và anh chị Nghiêm Chi, số công chứng 818/2019/HĐCNQSĐĐ là có hiệu lực pháp luật, công nhận quyền sở hữu của anh chị Nghiêm Chi đối với nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Về quan điểm của người đại diện theo ủy quyền của chị D là tài sản đang tranh chấp giữa nguyên đơn, bị đơn vẫn đang thuộc quyền sở hữu của phía bị đơn căn cứ vào Công văn trả lời của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố V, căn cứ vào quy định của Luật Đất Đai (khoản 3 điều 188), Công văn số 89 của Tòa án nhân dân tối cao, Hội đồng xét xử nhận định đây chỉ là quan điểm của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chỉ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuy nhiên không có đề nghị, yêu cầu nào khác. Mặc dù, theo quy định của pháp luật hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng chứng thực nhưng chưa đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai thì chưa có hiệu lực, nhưng thực tế, các bên đều tự nguyện thể hiện ý chí mong muốn giao dịch, hiện nay không có thay đổi gì về ý chí nguyện vọng và đã thực hiện xong việc giao tiền giao tài sản. Việc chưa thực hiện được các thủ tục trên là do có tranh chấp nên cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa thực hiện các thủ tục đăng ký biến động cho anh chị Nghiêm C2. Nên tài sản trên hiện vẫn còn đứng tên anh chị Ái Lý nhưng về thực tế việc chuyển nhượng đã thực hiện xong nên quan điểm của ông T1 và người bảo vệ quyền lợi cho chị D đề nghị là không có căn cứ.

Ông T1 và người bảo vệ quyền lợi cho chị D cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là hình thức để che dấu cho việc vay mượn tiền giữa anh chị Nghiêm C2 và anh chị Ái L1. Tuy nhiên, căn cứ theo bản án dân sự phúc thẩm số 40/2022/DS-PT ngày 02/8/2022 đã xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng trên không vô hiệu do giả tạo. Do vậy, quan điểm của ông T1 và người bảo vệ quyền lợi cho chị D là không có căn cứ.

Ông T1 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị D cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi 90.000.000 đồng chứ không phải là 3 tỷ 600 triệu đồng, giấy viết tay là chuyển nhượng là 3 tỷ 600 triệu không chứng minh được giao dịch của người bán là anh Á. Nhưng sau đó chỉ có chị C2, chị L1 thực hiện, ông xác định đây chỉ là Hợp đồng đơn phương, tài sản bán không thể không có chữ ký của chồng là anh Á, Giấy viết tay này phải được lập bằng Hợp đồng công chứng có chữ ký của 04 người thì mới có giá trị pháp lý. Mặc dù, giấy viết tay chỉ

có chữ ký của chị **L1** và chị **C2** nhưng tại bản tự khai mà Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì sao chụp trong hồ sơ vụ án thụ lý số 29/2021/TLST-DS ngày 02/3/2021 thể hiện việc vợ chồng anh chị Ái Lý lập hợp đồng chuyển nhượng cho anh chị **Nghiêm C2**. Như vậy, mặc dù trong giấy viết tay không có chữ ký của anh **A** nhưng anh **A** đã thừa nhận ý chí việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 346, tờ bản đồ số 25 theo như hợp đồng chuyển nhượng đã lập ngày 11/3/2019 là đúng. Vì vậy, quan điểm của ông **T1** và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị **D** là không có căn cứ.

Việc ông **T1** và người bảo vệ quyền lợi cho chị **D** về biên bản thẩm định ngày 19/12/2023 thì phần diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 252,7m²; phần diện tích xây nhà ngoài Giấy chứng nhận là 14,8m². Diện tích xây nhà ngoài GCNQSDĐ này anh chị **Nghiêm C2** đã nhận chuyển nhượng của anh **Nguyễn Văn M** theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/4/2021 với giá 5.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã triệu tập anh **M** đến làm việc, nhưng anh **M** không đến làm việc và không có lời khai tại Tòa án. Đồng thời, anh chị **Nghiêm C2** cũng không có đề nghị gì đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh **M**. Vì vậy, đối với phần diện tích đất tăng thêm này nếu có tranh chấp giữa anh **M** và anh chị **Nghiêm C2** sẽ giải quyết bằng một vụ án khác.

Đối với yêu cầu định giá: Quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của chị **D** là ông **Triệu Văn T1** không nhất trí với giá của Hội đồng định giá và có đơn yêu cầu thẩm định giá lại và thuê đơn vị thẩm định giá và tài sản định giá 3.004.836.236 đồng tương ứng với số tiền các bên đương sự chuyển nhượng cho nhau.

Tại cấp sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của chị **D** vẫn giữ nguyên quan điểm, không đề nghị thay đổi gì và trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã lập biên bản về việc người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị **D** và đại diện theo ủy quyền của chị **D** là ông **T1** không đề nghị tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do vậy, cấp sơ thẩm không định giá lại tài sản như yêu cầu của đại diện theo ủy quyền của chị **D** là phù hợp.

Đối với quan điểm của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho chị **D** cho rằng tại trang 9 và trang 10 phần nhận định của bản án sơ thẩm ghi: Theo quy định của pháp luật hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng chứng thực nhưng chưa đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai thì chưa có hiệu lực pháp luật là đúng với khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 nhưng phần quyết định lại không áp dụng. Xét thấy cấp sơ thẩm nhận định: Theo quy định của pháp luật hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng chứng thực nhưng chưa đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai thì chưa có hiệu lực pháp luật nhưng thực tế các bên đều thể hiện Đây chỉ là lỗi soát xét của cấp sơ thẩm, vì hiểu đúng theo nghĩa câu từ là: Theo quy định của pháp luật hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng chứng thực nhưng chưa đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai thì chưa có hiệu lực pháp luật nhưng thực tế các bên đều thể hiện đúng ..., cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Đối với yêu cầu triệu tập bà T4 là thành viên hội đồng định giá đến phiên tòa, xét thấy không cần thiết nên cấp phúc thẩm không triệu tập đến phiên tòa phúc thẩm.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông Triệu Văn T1, cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ.

Quan điểm của chị D và đại diện theo ủy quyền và Luật sư bảo vệ quyền lợi cho chị Lê Thị Thùy D không được chấp nhận.

Quan điểm đề nghị của Viện kiểm sát là phù hợp nên được chấp nhận.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Triệu Văn T1 không được chấp nhận nên bà Lê Thị Thùy D phải chịu án phí phúc thẩm.

[4] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Triệu Văn T1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 10-5-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ.

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 147; Điều 157, điều 165, Điều 271; Điều 273, Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 385, Điều 500, Điều 501 và Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26, Điều 29 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:

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn N và chị Đỗ Thị C.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 818/2019/HĐCNQSDĐ ngày 11/3/2019 giữa anh Phạm Văn N, chị Đỗ Thị C với anh Nguyễn Văn Á, chị Nguyễn Thị L có hiệu lực pháp luật. Công nhận quyền sở hữu của anh Phạm Văn N, chị Đỗ Thị C đối với nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 346, tờ bản đồ số 25, diện tích 252,7m² (trong đó diện tích đất ở 80m², đất vườn 172,7m²).

Anh Phạm Văn N, chị Đỗ Thị C được quyền liên hệ, đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc anh Nguyễn Văn Á, chị Nguyễn Thị L phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho anh Phạm Văn N, chị Đỗ Thị C số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí (do ông Nguyễn Phương V nộp thay) theo biên lai thu số 0005603 ngày 24/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông **Triệu Văn T1** là người được chỉ **Lê Thị Thùy D** ủy quyền không được chấp nhận nên bà **D** phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Xác nhận bà **Lê Thị Thùy D** (ông **T1** nộp thay) 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa số 0006093 ngày 22/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ.

"Trong 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, 7a, 7b 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."

Phần quyết định của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ thời điểm hết kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật ngay kể từ khi tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- TAND thành phố Việt Trì;
- Chi cục THADS thành phố Việt Trì;
- Đương sự;
- Người BVQL cho đương sự;
- Lưu HS, AV;

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Phạm Văn Toàn

,

**TÒA ÁNNHÂN DÂN
HUYỆN PHÙ NINH
TỈNH PHÚ THỌ**

ỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc

Bản án số: 01/2024/DS-ST
Ngày: 30-01-2024
V/v “Tranh chấp quyền sử dụng
đất”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÙ NINH, TỈNH PHÚ THỌ**

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

Thẩm phán - Chủ tòa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Tùng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Hoa
2. Bà Nguyễn Thị Kim Hoa

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc P – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thúy H- Kiểm sát viên.

Ngày 30, 31 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 35/2020/TLST-DS ngày 15 tháng 10 năm 2020 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định Thông báo về việc mở phiên tòa số: 14/2024/TB-TA ngày 11 tháng 01 năm 2024;

Nguyên đơn: Bà Trần Thị T5, sinh năm 1959; trú tại: Khu F, thị trấn P, huyện P, tỉnh Phú Thọ, có mặt;

Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn T6, sinh năm 1977, có đơn xin xét xử vắng mặt.
2. Bà Lỗ Thị H1, sinh năm 1978, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Cùng trú tại: Khu A, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ.

3. Bà Khuất Thị H2, sinh năm 1954

Trú tại: Khu H, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Quang S, sinh năm 1981; Trú tại: Khu H, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ, có mặt

4. Anh Nguyễn Quang S, sinh năm 1981; Trú tại: Khu H, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ, có mặt

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Đặng Kim T7, sinh năm 1981; trú tại: Số E, ngách B L, phường B, quận T, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị T5, sinh năm 1965; trú tại: Khu F, thị trấn P, huyện P, tỉnh Phú Thọ;

2. Anh Đặng Quang H3, sinh năm 1983; trú tại: Khu F, thị trấn P, huyện P, tỉnh Phú Thọ. Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị T5, sinh năm 1965; trú tại: Khu F, thị trấn P, huyện P, tỉnh Phú Thọ;

3. Chị Nguyễn Thị N1, sinh năm 1990; trú tại: Khu H, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ; Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Quang S, sinh năm 1981; Trú tại: Khu 8, xã Phù Ninh, huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ

4. Ông Nguyễn Quyết T8, sinh năm 1954; trú tại: Tổ C, khu A, phường G,

thành phố V, tỉnh Phú Thọ, có đơn xin xét xử vắng mặt.

5. Ông Ngô Văn Đ, sinh năm 1960 và bà Đặng Thị Hồng P1, sinh năm 1970; cùng trú tại: Tô D, phố T, phường T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ; đều có đơn xin xét xử vắng mặt.

6. Bà Trần Thị T9, sinh năm 1970; trú tại: Khu E, thị trấn P, huyện P, tỉnh Phú Thọ, có đơn xin xét xử vắng mặt

7. Anh Nguyễn Văn M, sinh năm 1982; trú tại: Khu E, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ, có đơn xin xét xử vắng mặt.

8. Ủy ban nhân dân xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Trung K- công chức địa chính, có đơn xin xét xử vắng mặt;

9. Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Phú Thọ; Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Ngọc Q - Phó Trưởng phòng tài nguyên và môi trường, có đơn xin xét xử vắng mặt

10. Ông Khuất Ngọc T10(Nguyên là cán bộ địa chính UBND xã P từ năm 1990 đến năm 2003); trú tại: Khu G, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ, có đơn xin xét xử vắng mặt

11. Ông Nguyễn Đăng K1(Nguyên là Bí thư đảng ủy xã P từ năm 1990-1999), sinh năm 1950; trú tại: Khu A, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ-, có đơn xin xét xử vắng mặt.

12. Ông Trần Mạnh C4(Nguyên là Chủ tịch UBND xã P từ năm 1992-1999), sinh năm 1949, trú tại: Khu I, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ, có đơn xin xét xử vắng mặt.

13. Công ty cổ phần D2; địa chỉ: Khu H, xã Đ, huyện H, tỉnh Phú Thọ; Người đại diện theo pháp luật: ông Trần Đức H4, có đơn xin xét xử vắng mặt.

14. Chị Nguyễn Thị L2, sinh năm 1989; địa chỉ: Khu H, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ, có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Trần Thị T5 trình bày:

Ngày 18/10/1993, bà có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị C5 (là em gái của ông Nguyễn Quang P2, đã chết năm 2002) 01 thửa đất có diện tích 120m² (trong đó có 90m² đất ở và 30m² đất vườn), có chiều rộng mặt đường Quốc lộ 2 là 6m, sâu là 20m. Vị trí thửa đất nhìn hướng trong ra ngoài thì phía trước giáp hành lang giao thông đường quốc lộ 2, phía sau là đất sáncủa hộ ông P2, phía bên trái giáp đất của hộ ông B1 (nay là hộ ông Q, phía bên phải giáp đất hộ ông P2. Diện tích đất này có thể thuộc thửa số 152-1, tờ bản đồ số 36 hoặc thửa số 101, tờ bản đồ số 51 tại khu H, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ

Theo bà được biết, nguồn gốc thửa đất của bà C5 là do UBND huyện P (nay là huyện P) cấp cho bà C5 theo quyết định số 445 năm 1987 là 360m² đất thổ cư. Bà C5 đã chuyển nhượng cho ông B1 và bà phần diện tích đất này.

Vì lý do cá nhân nên bà không đứng tên trên hợp đồng và các giấy tờ thủ tục

chuyển nhượng đất mà nhờ em gái là bà **Trần Thị T9** đứng tên hộ. Tại toàn bộ các giấy tờ như Giấy chuyển nhượng đất ngày 18/10/1993 của bà **Nguyễn Thị C5**, Biên lai thu lệ phí trước bạ ngày 22/12/1993, Tờ khai thuế thu nhập ngày 18/12/1993, tờ khai chuyển dịch quyền sở hữu sử dụng nhà đất nộp lệ phí trước bạ, Biên bản kiểm tra tính đích thực về việc mua bán nhà đất ngày 18/10/1993, Biên bản thu tiền mặt ngày 15/11/1993, quyết định về giao đất có nhà số 596/QĐ-UB ngày 25/02/1994, biên bản giao đất... đều đứng tên bà **T9** nhưng toàn bộ là tiền của bà. Việc chuyển nhượng thửa đất trên đều do bà và UBND xã giao đất trên thực địa, bà cũng là người đi nhận đất, đi đóng cọc xung quanh nhà đất. Bà là người quản lý đất từ năm 1994 cho đến năm 2000 thì bà có thỏa thuận với bà **H2** đổi phần đất mua bán với bà **C5** để lấy phần diện tích đất thuộc thửa 80-2, tờ bản đồ số 36 (phần đất phía bên trên phần đất mua của bà **C5**. Nay theo bản đồ địa chính năm 2016 là một phần của thửa đất 95 và 96, tờ bản đồ số 51). Bà đã cùng bà **H2** đến Ủy ban nhân dân xã **P** để làm thủ tục đổi đất này. Khoảng năm 2019 bà mới phát hiện anh **S** xây nhà cho vợ bán hàng trên thửa đất bà nhận chuyển nhượng của bà **C5** nhưng do bà đã đổi lấy 120m² thuộc thửa đất 80-2 nên tại thời điểm đó bà không có ý kiến gì. Sau khi nhận chuyển nhượng bà và bà **T9** không kê khai đất, không đi làm thủ tục sang tên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất mua của bà **C5** ban đầu thuộc thửa 152-1. Do chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà không đóng thuế đất sau khi mua, bà chỉ đóng những lệ phí mà bà cung cấp hóa đơn cho Tòa án.

Sau đó bà tìm hiểu mới biết **UBND huyện P** đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **P2** và bà **H2** vào ngày 26/12/2001 với tổng diện tích là 1.336m², trong đó có bao gồm cả thửa đất của bà nhận chuyển nhượng của bà **C5**. Ngày 02/7/2003, ông **P2**, bà **H2** đã chuyển nhượng 1 phần đất có diện tích 200m² (100m² đất ở và 100m² đất vườn) trong tổng diện tích của ông bà cho ông **Nguyễn Quyết T8** với giá 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng). Ngày 14/8/2003 **UBND huyện P** đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **T8**. Phần đất ông **P2**, bà **H2** chuyển nhượng cho ông **T8** có 120m² đất bà **C5** đã chuyển nhượng cho bà từ năm 1993.

Ngày 27/3/2014, ông **T8** chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho ông **Ngô Văn Đ** và bà **Đặng Thị Hồng P1** với số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) và **UBND huyện P** đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông **Đ**, bà **P1** ngày 14/8/2017.

Ngày 21/8/2017, ông **Đ**, bà **P1** lại chuyển nhượng lại thửa đất trên cho ông **Ngô Văn T11** và bà **Lỗ Thị H1** với giá 218.000.000đ (Hai trăm mười tám triệu đồng). Ông **T11**, bà **H1** đã được **UBND huyện P** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/10/2017. Hiện nay, trên đất của ông **T11**, bà **H1** có 01 nhà cấp 4, ghi là **Siêu T12** nhưng bà không biết rõ chủ sở hữu thực sự là ai.

Bà đề nghị Tòa án buộc ông **T11**, bà **H1**, ông **S**, bà **H2** trả cho bà 120m² đất thuộc thửa số 152-1, tờ bản đồ số 36 (Nay theo bản đồ địa chính năm 2016 là thửa số 101, tờ bản đồ số 51) tại khu H, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ mà bà mua của bà **C5** và dỡ bỏ các công trình trên đất để trả lại đất cho bà.

Tại phiên tòa bà bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án ông T11, bà H1, ông S, bà H2 trả cho bà 120m² đất thuộc thửa số 152-1, tờ bản đồ số 36 (Nay theo bản đồ địa chính năm 2016 là thửa số 101, tờ bản đồ số 51) tại khu H, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ mà bà mua của bà C5 và dỡ bỏ các công trình trên đất để trả lại đất cho bà. Nếu không trả cho bà 120m² đất thuộc thửa số 152-1, tờ bản đồ số 36 (Nay theo bản đồ địa chính năm 2016 là thửa số 101, tờ bản đồ số 51) tại khu H, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ mà bà mua của bà C5 thì phải trả cho bà 120m² đất thuộc thửa số 80-2, tờ bản đồ số 36 (Nay theo bản đồ địa chính năm 2016 là một phần thuộc thửa số 95 và 96, tờ bản đồ số 51) tại khu H, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ.

Bị đơn:

Ông Nguyễn Văn T6 và bà Lỗ Thị H1 thống nhất trình bày:

Ông bà nhận chuyển nhượng thửa đất số 101, tờ bản đồ số 51, diện tích 212,8m² (trong đó có 100m² đất ở, 112,8m² đất trồng cây lâu năm) tại địa chỉ khu H, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ của ông Ngô Văn Đ và bà Nguyễn Thị Hồng P3 vào ngày 21/8/2017 và đã được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/10/2017.

Việc nhận chuyển nhượng đất của ông bà với ông Đ, bà P3 là ngay tình vì thời điểm đó ông Đ, bà P3 đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng có công chứng. Ông bà được biết thửa đất này ông Đ, bà P3 nhận chuyển nhượng lại của ông T8 và ông T8 cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông bà nhận chuyển nhượng đất là hợp pháp và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ với nhà nước. Trên đất hiện nay ông bà xây dựng 01 nhà cấp 4 để mục đích kinh doanh siêu thị nhưng do cô vit khó khăn nên tạm thời cho anh S thuê để kinh doanh. Các tài sản trên đất là của ông bà, không phải của anh Shay bà H2.

Ông bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T5 vì ông bà nhận chuyển nhượng ngay tình, hợp pháp và không thể biết, không buộc phải biết nguồn gốc xa xưa của các chủ sử dụng đất và không liên quan gì đến bà C5, bà T9 hay vợ chồng ông P2, bà H2. Đây là tài sản của gia đình ông bà nên đề nghị Tòa án cũng như cơ quan nhà nước bảo vệ các quyền năng của chủ sở hữu, sử dụng tài sản.

Đối với việc Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ ông bà không có ý kiến gì. Việc anh S đề nghị Tòa án định giá tài sản, bà T9 không đề nghị định giá tài sản nhà đất là quyền của họ, ông bà không liên quan. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Do ông bà ở xa nên từ chối tham gia các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và các phiên hòa giải, phiên tòa xét xử vụ án tại Tòa án các cấp. Ông bà không yêu cầu phản tố.

Bà Khuất Thị H2, do anh S là đại diện theo ủy quyền, anh Nguyễn Quang S đề nghị thống nhất trình bày:

Thửa đất mà bà T5 khởi kiện có nguồn gốc là một phần đất của thửa đất do ông P2, bà H2 khai hoang từ năm 1976. Đất sử dụng trồng sản đến năm 1987 toàn

bộ gia đình ông P2, bà H2 và các con chuyển ra khu đất này làm nhà ở, trồng cây cối và sinh sống ổn định từ đó đến nay.

Ngày 10/11/1987, ông P2 được UBND huyện P giao đất theo quyết định số 458/QĐ diện tích 360m² đất ở tại vị trí đất hiện nay đang có nhà ở. Ngày 26/12/2001, UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P2, bà H2 tại thửa đất số 152-1, tờ bản đồ số 36, diện tích 1.336m² (trong đó có 300m² đất ở và 1.36m² đất vườn).

Ngày 04/8/2003, ông P2, bà H2 có chuyển nhượng 200m² đất (100m² đất ở và 100m² đất vườn) cho ông T8, diện tích đất còn lại là 1.136m² (trong đó còn 200m² đất ở và 930m² đất vườn). Ngày 10/5/2006, UBND huyện P cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên bà H2 do năm 2002 ông P2 chết.

Ngày 20/10/2010, bà H2 chuyển nhượng 100m² đất (trong đó có 65m² đất ở và 35m² đất vườn) cho ông Nguyễn Quang H5 ở thị trấn P và tặng cho anh S 519m² đất vườn. Bà P2 chỉ còn sử dụng 517m² (trong đó có 135m² đất ở và 582m² đất vườn).

Ngày 12/12/2014, theo chương trình đo đạc lại bản đồ số nên bà H2 được UBND huyện P cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 138179, số vào sổ CH00542, được thay đổi số thửa mới là thửa số 96, tờ bản đồ số 51, diện tích 575,3m² (trong đó có 135m² đất ở và 440,3m² đất trồng cây lâu năm), diện tích đất tăng lên được xác định do sai số đo đạc cũ.

Toàn bộ diện tích đất của ông P2, bà H2 được gia đình ông bà khai hoang và sinh sống ổn định, được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có xác nhận của khu dân cư, trước khi có đơn của bà T5, không có bất kỳ sự tranh chấp nào, ranh giới thửa đất rõ ràng và gia đình ông P2, bà H2 đều thực hiện nghiêm chỉnh nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước.

Bà T5 tranh chấp tại phần đất bà H2 chuyển nhượng cho ông T8 là không đúng bởi vì tại phần đất này khi chuyển nhượng cho ông T8 thì có 01 nhà cấp 4, ba gian lợp ngói cùng các công trình phụ mà cả gia đình ông P2, bà H2 cùng các con sinh sống từ trước thời điểm có hồ sơ mua bán đất của bà Thủy cung c. Việc bà Thủy cung c giấy tờ mua bán đất với bà C5 tại vị trí đất hiện nay bà T5 chỉ là không có căn cứ vì bà C5 không có đất trên thực địa tại thời điểm có quyết định giao đất (Bà C5 lúc đó có nhà đất ở nơi khác tại khu E, xã P, huyện P, sau đó cho con trai là anh Nguyễn Văn M đứng tên và cấp bìa đỏ). Hơn nữa cùng với việc quyết định giao đất của bà C5 có điểm nghi vấn là cùng số quyết định với quyết định giao đất của ông P2 nhưng ngày 11/10/1987.

Quá trình nhận chuyển nhượng đất của ông P2, bà H2, ông T8 được UBND huyện P cấp bìa đỏ và chuyển nhượng lại cho ông Đ, bà P3. Ông Đ, bà P3 được cấp bìa đỏ và chuyển nhượng lại ông T6, bà H1, ông bà Tám H6 đã được UBND huyện P cấp bìa đỏ. Đối với nhà ở và công trình trên đất là của ông T6, bà H6, không phải của anh S, bà H2 và ông Tám H6 cho Công ty cổ phần D2 thuê đất để làm xưởng may gia công, việc thuê đất và tài sản trên đất có hợp đồng. Bà T5 cho rằng tài sản nhà xây trên đất là của anh S là không đúng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận vì ông P2, bà H2 sử dụng đất hợp pháp, được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thửa đất này đã chuyển nhượng cho nhiều người. Suốt quá trình từ khi bà T5 cho rằng bà T9 nhận chuyển nhượng của bà C5 là 26 năm nhưng bà T9 hay bà T5 không sử dụng hay quản lý đất nay đi khởi kiện đòi đất là điều vô lý. Hơn nữa có điểm bất hợp lý là Quyết định giao đất cho bà C5 tại vị trí bà T5 hiện nay đang khởi kiện nhưng trong sổ địa chính, sổ mục kê hay bản đồ địa chính không thể hiện bà C5 có đất tại khu vực này. Điều này đã được con trai bà C5 là anh Nguyễn Văn M thừa nhận là bà C5 có đất tại khu vực khác trong làng nhưng không đứng tên mà cho con trai đứng tên. Tại hồ sơ chuyển nhượng đất của bà C5 với bà T9 là không hợp pháp, bà T9 hiện nay trốn tránh việc tham gia tố tụng tại Tòa án chứng tỏ hồ sơ chuyển nhượng giữa bà T9 và bà C5 là có điều khuất tất. Bản thân ông T10 là cán bộ địa chính xã thời điểm đó đã xác nhận chính ông là người đứng ra làm toàn bộ hồ sơ, mọi chữ viết trong toàn bộ giấy tờ và các chữ viết ghi tên “Nguyễn Thị C5” đều do ông viết. Bà H2, anh S, chị N1 đều không có yêu cầu phản tố.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Chị Đặng Kim T7 và anh Đặng Quang H3, do bà T5 là đại diện theo ủy quyền trình bày: Thống nhất trình bày như lời trình bày của bà T5 như trên. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà T5. Không có yêu cầu độc lập.

Chị Nguyễn Thị N1, do anh S là đại diện theo ủy quyền trình bày: Thống nhất với lời trình bày của anh S như trên. Đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của bà T5. Không có yêu cầu độc lập.

Anh Nguyễn Văn M trình bày:

Anh là con duy nhất của bà Nguyễn Thị C5, bà C5 đã chết năm 1998. Mẹ anh là em gái ông Nguyễn Văn P4, em dâu của bà Khuất Thị H2. Mẹ anh độc thân, không có đăng ký kết hôn hay chung sống với ai. Anh được biết mẹ anh có nhà đất tại khu E, xã P, huyện P thời điểm trước năm 1987, không có nhà đất tại khu H, xã P, huyện P hay ở khu vực nào khác, cũng không được nhà nước giao đất. Phần đất mẹ anh ở có nguồn gốc là đất cha ông để lại là thửa số 180, tờ bản đồ số 36, diện tích 2.190m² trong đó có 300m² đất ở, còn lại là đất vườn. Mẹ anh không đứng tên thửa đất trên mà cho anh đứng tên và anh được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2001.

Tòa án đã cho anh sao chụp các tài liệu do các đương sự khác xuất trình. Anh khẳng định các chữ ký, chữ viết “Cẩm”, “Nguyễn Thị C5” tại Giấy chuyển nhượng đất thổ cư đề ngày 18/10/1993; Biên bản kiểm tra tính đích thực về việc mua bán nhà đề ngày 18/10/1993; Tờ khai nộp thuế thu nhập đề ngày 18/12/1993; Tờ khai chuyển dịch nhà đất và tờ khai nộp lệ phí trước bạ đề ngày 18/12/1993 do bà T5 xuất trình không phải chữ ký, chữ viết của mẹ anh.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T5 anh không đồng ý. Phần đất tranh chấp đã được chuyển nhượng qua nhiều người và lần nào cũng được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc giải quyết vụ án không liên quan đến

anh nên anh đề nghị Tòa án không báo gọi anh, anh không có yêu cầu độc lập và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Ông Nguyễn Quyết T8 trình bày:

Ngày 02/7/2003, bà **H2** đã chuyển nhượng cho ông diện tích 200m² (100m² đất ở và 100m² đất vườn) tại thửa đất 152-1 tại **khu N lớn, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ** với số tiền là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng). Ngày 14/8/2003 **UBND huyện P** đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông.

Ngày 27/3/2014, ông lại chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này cho ông **Ngô Văn Đ** và bà **Đặng Thị Hồng P1** với số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) và **UBND huyện P** đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông **Đ**, bà **P1**.

Ông thừa nhận tại thời điểm ông nhận chuyển nhượng của bà **H2** thì trên đất có 01 nhà cấp 4, ba gian lợp ngói cùng các công trình phụ của ông **P4**, bà **H2**. Sau này ông **Đ**, bà **P1** sử dụng đất hay chuyển nhượng cho ai ông không được biết.

Nay bà **T5** khởi kiện ông **T6**, bà **H6** đòi đất quan đi ếm của ông không liên quan vì ông đã nhận chuyển nhượng hợp pháp của bà **H2** và sau đó chuyển nhượng hợp pháp cho ông **Đ**, bà **P1**. Do công việc bận và không còn quyền lợi, nghĩa vụ gì nên ông không có yêu cầu độc lập, không có ý kiến gì về việc khởi kiện và từ chối tham gia các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; các phiên hòa giải, phiên tòa xét xử vụ án tại Tòa án các cấp.

Ông Ngô Văn Đ và bà Nguyễn Thị Hồng P3 trình bày:

Ngày 27/3/2014 tại **Văn phòng Công chứng Lâm Thao tỉnh Pông T8** đã chuyển nhượng cho ông bà thửa đất số 152-1, tờ bản đồ số 36, diện tích 200m² (100m² đất ở, 100m² đất vườn) với giá là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng). Khi chuyển nhượng thì ông **T8** đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đã có hợp đồng công chứng và chưa có nhu cầu sử dụng đất nên đến năm 2017 ông bà mới có nhu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. **UBND huyện P** đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông bà ngày 14/8/2017 với số thửa mới đổi lại là 101, tờ bản đồ số 51, diện tích 212,8m². Nguyên nhân thay đổi số thửa và diện tích là do thay đổi bản đồ số nên có sai số trong đo đạc nên diện tích có tăng thêm so với khi nhận chuyển nhượng của ông **T8**. Do không có nhu cầu sử dụng nên ông bà chuyển nhượng lại cho gia đình ông bà **Tám H6** vào ngày 21/8/2017 với giá là 218.000.000đ (Hai trăm mười tám triệu đồng).

Ông **T6**, bà **H6** sử dụng hay chuyển nhượng cho người khác ông bà không biết. Đối với việc bà **T5** khởi kiện quan điếm của ông bà không liên quan và việc ông bà nhận chuyển nhượng của ông **T8** là ngay tình, khi chuyển nhượng cho ông **Tám H6** cũng hoàn toàn hợp pháp. Hiện nay ông bà không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến thửa đất trên, không có yêu cầu độc lập. Ông bà đề nghị được vắng mặt trong các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, các phiên tòa xét xử của Tòa án.

Bà Trần Thị T9 trình bày: Bà là em dâu của bà **T5** còn những người khác thì

không có mối quan hệ gì. Năm 1994 bà T5 có nhờ bà và chồng bà, ông Đặng Kim L3 (đã chết năm 1995) đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và toàn bộ các giấy tờ kèm theo để nhận đất của C5. Việc mua bán đất do bà T5 mua bán và làm thủ tục. Đến nay, bà xác định đất là của bà T5, không liên quan đến bà. Bà chưa bao giờ gặp bà C5, không biết thửa đất đó là thửa đất nào, ở đâu. Bà không biết ông T10, ông C4 và ông K1. Chữ ký, chữ viết của bà và chồng bà trong các giấy chuyển nhượng đất thổ cư đề ngày 18/10/1993, biên bản kiểm tra tính đích thực về việc mua bán nhà ngày 18/10/1993, tờ khai thuế thu nhập ngày 18/12/1993; tờ khai nộp lệ phí trước bạ đề ngày 18/12/1993 đều không phải chữ viết và chữ ký của bà và chồng bà, chữ ký và chữ viết đó là của bà T5. Bà không biết nội dung các văn bản này. Bà không nộp thuế. Bà khẳng định bà và các con bà không liên quan gì đến việc này. Bà không được xã thông báo nhận đất hay đo đạc đất trên thực địa. Bà xin vắng mặt tại các buổi làm việc của Tòa án và tại phiên tòa xét xử sơ thẩm, phúc thẩm.

Ông Khuất Ngọc T10 trình bày:

Từ năm 1990 đến năm 2003 ông là cán bộ địa chính của UBND xã P. Bà C5 là công dân của xã P. Năm 1993, bà C5 có chuyển nhượng đất cho bà T9 (bà T9 có quê quán ở đâu ông không nhớ vì đã quá lâu rồi). Do là cán bộ địa chính nên ông là người trực tiếp làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Đến nay ông không nhớ rõ việc chuyển nhượng đất cụ thể như thế nào. Ông chỉ nhớ thời điểm đó ông Nguyễn Đăng K1 là bí thư đảng bộ có nhờ ông và ông Trần Mạnh C4 làm giúp thủ tục chuyển nhượng từ bà C5 chuyển nhượng cho bà T9.

Do thời gian đã lâu nên ông không nhớ các giấy tờ cụ thể như thế nào, chỉ nhớ có 01 giấy viết tay và hợp đồng chuyển nhượng nên ông đã làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Sau khi được Tòa án cho xem Giấy chuyển nhượng đất thổ cư đề ngày 18/10/1993 do bà T5 nộp ông thừa nhận toàn bộ chữ viết trong giấy chuyển nhượng này là của ông (bao gồm cả phần viết tên “Nguyễn Thị C5” dưới phần chữ ký) còn phần chữ ký thì ông không biết ai ký. Ông thừa nhận toàn bộ chữ viết tại Biên bản kiểm tra tính đích thực về việc mua bán nhà đề ngày 18/10/1993 là chữ viết của ông. Tại mục bên bán có chữ ký “Cẩm” và bên mua có chữ ký “Luong”, “Tuyết”, không ghi rõ họ tên, ai là người ký, có đúng chữ ký của bà C5, bà T9, ông L3 hay không đến nay ông không nhớ. Tại tờ khai nộp thuế thu nhập đề ngày 18/12/1993; tờ khai chuyển dịch nhà đất và tờ khai nộp lệ phí trước bạ đề ngày 18/12/1993 thì toàn bộ chữ viết tại mục 1,2 ở phần tự kê khai là chữ viết của ông còn tại mục “Người giao tài sản” có chữ ký “Cẩm” và người nhận tài sản có chữ ký “Tuyết” thì ông không biết của ai.

Bà T5 cho rằng bà là người bỏ tiền mua đất của bà C5 và chỉ nhờ bà T9 đứng tên ông không biết cụ thể như thế nào. Thời điểm đó bà T5 đứng ra mua đất với bà C5, đứng ra nhận đất tại thực địa, đóng cọc thì hiện nay do đã lâu nên ông không nhớ chính xác có đúng không. Ông không nhớ có làm việc trực tiếp với bà T5 hay không chỉ nhớ ông K1 đưa hồ sơ nhờ ông làm hộ chứ không nhận hồ sơ từ bà T5 hay bà C5 hoặc bà T9. Vị trí đất mà ông làm hồ sơ thì đến nay ông cũng không xác định được và ông không nhớ có cùng bà T5 hoặc bà T9, bà C5 ra giao đất tại

thực địa hay không vì thời gian đã lâu.

Tòa án đã cho ông xem và đối chiếu 02 quyết định của bà C5 và của ông P4 có trùng nhau như lời anh S trình bày hay không thì ông không biết do mục mờ không nhìn rõ. Đến nay ông cũng không xác định được phần đất cấp cho ông P4 và bà C5 nằm ở vị trí nào và có chồng lấn lên nhau hay không.

Tại thời điểm làm cán bộ địa chính xã ông xác nhận bà C5 có nhà đất tại khu E, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ, nguồn gốc đất ông cha nhưng bà C5 cho con trai là anh M đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại các bản đồ địa chính, sổ mục kê, sổ địa chính lưu tại UBND xã P thì bà C5 không sử dụng thửa đất nào. Nguyên nhân tại sao như vậy đến nay ông không được rõ vì thời gian quá lâu.

Đối với phần đất hiện nay bà T5 đang tranh chấp thì ông xác nhận gia đình ông P4, bà H2 cùng các con sinh sống khai hoang trồng sản từ năm 1987. Lúc đó bà C5 là em gái ông P4 cũng ra ở cùng ông P4 bà H2 một thời gian còn bao lâu thì ông không nhớ.

Ông đề nghị Tòa án thu thập các chứng cứ và hồ sơ chuyển nhượng bản chính từ bà T5 để giám định theo yêu cầu của ông S vì đến nay thời gian đã lâu nên ông không còn nhớ và không dám khẳng định các nội dung mà các đương sự trình bày có đúng hay không.

Nay bà T5 khởi kiện, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do sức khỏe yếu và không có phương tiện đi lại nên ông đề nghị vắng mặt tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, các phiên tòa xét xử của Tòa án. Ông không có yêu cầu độc lập.

Ngày 20/7/2021, ông T10 có bản tự khai bổ sung thể hiện:

Ông với bà T9, bà T5 và các đương sự khác không có mối quan hệ gì. Ông không biết bà T9, bà T5 là ai, chỉ duy nhất gặp bà T91 lần xuống xem đất còn bà T5 ông chưa bao giờ gặp.

Ông thừa nhận toàn bộ nội dung viết trong Biên bản giao đất, Biên bản kiểm tra tính đích thực về việc mua bán nhà đề ngày 18/10/1993, Quyết định số 458 ngày 10/11/1987 và Quyết định số 496 ngày 25/2/1994 của UBND huyện P; Tờ khai chuyển quyền sử dụng, sở hữu nhà đất nộp lệ phí trước bạ và các tài liệu bà T5 nộp liên quan đến việc chuyển nhượng đất giữa bà C5 và bà T9 là do ông điền theo các mẫu in sẵn. Toàn bộ chữ viết, chữ ký “Cẩm”, “Nguyễn Thị C5”, “T9”, “Nguyễn Thị T13” thể hiện trong các văn bản trên là do ông tự viết, tự ký.

Tại giấy chuyển nhượng đất thổ cư đề ngày 18/10/1993 có nội dung bà Nguyễn Thị C5 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T13 01 căn nhà và 90m2 đất thổ cư hoàn toàn là chữ ký, chữ viết của ông chứ bà C5 không viết và không ký. Ông chưa bao giờ làm việc với bà C5, bà T13 hay bà T5. Lời khai của bà T5 về việc bà có đi nhận đất tại thực địa có đại diện UBND xã và có ông tham gia là không đúng.

Ông Nguyễn Đăng KI trình bày:

Thời điểm năm 1990-1999, ông là bí thư đảng ủy xã P. Quá trình công tác nhiệm vụ của ông là thực hiện công tác Đảng. Về việc chuyển nhượng đất của bà Nguyễn Thị C5 cho bà Trần Thị T9, Trần Thị T5 thế nào ông không được rõ. Ông không chỉ đạo UBND bất kỳ nội dung nào liên quan đến việc chuyển nhượng đất này. Ông không biết bà Trần Thị T9, bà Trần Thị T5 là ai và không có bất cứ sự liên quan nào đến vụ án, đề nghị Tòa án không báo gọi ông đến làm việc công đề nghị xét xử vắng mặt.

Ông Trần Mạnh C4 trình bày:

Ông giữ chức vụ Chủ tịch UBND xã P từ năm 1992-1999. Việc chuyển nhượng đất giữa bà C5 với bà T9 như thế nào đến nay ông không nhớ rõ được vì thời gian đã lâu. Tòa án đã cho ông sao chụp chứng cứ tài liệu do các đương sự khác nộp ông thấy rằng chữ ký, dấu chức danh, dấu của UBND xã trong Biên bản kiểm tra tính đích thực về việc mua bán nhà đề ngày 18/10/1993, Biên bản giao đất đề ngày 08/4/1994 đúng là chữ ký của ông và dấu của UBND xã.

Công ty cổ phần D2 do ông Trần Đức H4 trình bày:

Ngày 01/01/2021, do có nhu cầu thuê nhà xưởng để làm gia công may quần áo nên thay mặt công ty ông và ông T6, bà H6 ký hợp đồng thuê đất và tài sản trên đất đối với thửa đất số 101, tờ bản đồ số 51, diện tích 212,8m² tại địa chỉ khu H, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ của vợ chồng ông bà. Số tiền thuê là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng)/năm (từ 01/01/2021 đến 31/12/2023). Công ty đã thanh toán toàn bộ số tiền thuê.

Sau đó, công ty đã chuyển toàn bộ máy móc, vật tư và thuê nhân công đến để gia công may xuất khẩu cho đến nay công ty vẫn hoạt động sản xuất. Việc hai bên ký hợp đồng thuê đất là đúng quy định do ông T6, bà H6 đã được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Công ty đề nghị ông T6, bà H6 vẫn phải tiếp tục hợp đồng thuê đất còn việc Tòa án giải quyết đất của ai không liên quan đến công ty. Công ty không có yêu cầu độc lập và xin giải quyết vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân xã P do ông Trần Trung K trình bày:

Vị trí thửa đất bà T5 đề nghị giải quyết tranh chấp trên thực địa đối chiếu với hồ sơ địa chính cho thấy:

- Theo sơ đồ địa chính năm 2001, thửa đất tranh chấp là một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 152-1, tờ bản đồ số 36;

- Theo sơ đồ địa chính năm 2016, thửa đất tranh chấp là một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 101, tờ bản đồ số 51;

Thửa đất số 152-1, tờ bản đồ số 36 (hay thửa 101, tờ bản đồ số 51), đã được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S598087 ngày 26/12/2001 cho hộ ông Nguyễn Quang P2, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01068

Hiện nay, UBND xã không còn lưu giữ tài liệu, chứng cứ gì về việc mua bán nhà và đất ở đội D, xã P giữa bà C5 và ông L3, bà T9 ngày 18/10/1993.

UBND xã đã được Tòa án nhân dân huyện Phù Ninh cho tiếp cận các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, trong đó có giấy chuyển nhượng đất thổ cư ngày 18/10/1993 bà C5 có ký và ghi rõ họ, tên vào phần người làm đơn, Biên bản kiểm tra tính đích thực việc mua bán nhà và đất giữa bà C5 và ông L3, bà T9 ngày 18/10/1993; Biên lai thu lệ phí trước bạ ngày 22/12/1993 do bà Trần Thị T9 nộp tiền; Tờ khai chuyển dịch quyền sở hữu, sử dụng nhà đất nộp lệ phí trước bạ ngày 18/12/1993 thể hiện việc chuyển nhượng nhà và đất ở đội D, xã P giữa bà C5 và bà T5

Trong các hồ sơ, sổ quản lý đất đai mà UBND xã P còn lưu giữ cũng không thể hiện năm 1987 UBND xã, huyện có quyết định giao một phần hay toàn bộ thửa đất số 152-1 (thửa đất ban đầu với diện tích 1636m²), tờ bản đồ số 36 (hay thửa đất số 101, tờ bản đồ số 51); địa chỉ: khu H, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ cho bà Nguyễn Thị C5. Cũng không thể hiện bà C5 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở trên thửa đất này. Mặt khác, trong nội dung của hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ở đội D, xã P giữa bà C5 và bà T5 không thể hiện vị trí cụ thể nhà và đất là đối tượng giao dịch ở đâu tại đội 4, xã P.

Trình tự, thủ tục UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S598087 ngày 26/12/2001 cho hộ ông Nguyễn Quang P2 đối với Thửa đất số 152-1, tờ bản đồ số 36 (hay thửa 101, tờ bản đồ số 51) là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

Việc UBND huyện P ban hành quyết định hai số, ngày tháng năm giống nhau là 458/QĐ ngày 10/11/1987 cho ông P2 và bà C5 thì Ủy ban không rõ, do quyết định này được ban hành ở thời gian trước. Nay cũng không còn hồ sơ gì về việc ban hành quyết định này. Trước năm 2001, Bà C5 có sử dụng thửa đất số 80, tờ bản đồ số 36, diện tích 2180m², tại khu B, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ (Thửa đất này gần thửa đất của ông P2, nằm ở bên trong, không giáp đường quốc lộ). Hiện nay bà C5 chết và không có quyền sử dụng thửa đất nào trên địa bàn xã P.

Nay UBND xã P đề nghị giải quyết vụ án dân sự này theo đúng quy định của pháp luật.

Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Phú Thọ trình bày:

Vị trí thửa đất bà T5 đề nghị giải quyết tranh chấp trên thực địa đối chiếu với hồ sơ địa chính cho thấy:

- Theo sơ đồ địa chính năm 2001, thửa đất tranh chấp là một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 152-1, tờ bản đồ số 36;

- Theo sơ đồ địa chính năm 2016, thửa đất tranh chấp là một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 101, tờ bản đồ số 51;

Thửa đất số 152-1, tờ bản đồ số 36 (hay thửa 101, tờ bản đồ số 51), đã được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S598087 ngày 26/12/2001 cho hộ ông Nguyễn Quang P2, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01068

Hiện nay, UBND huyện chỉ còn lưu giữ (đã cung cấp toàn bộ tài liệu, chứng

cứ này cho Tòa án) giấy chuyển nhượng đất thổ cư ngày 18/10/1993 bà C5 có ký và ghi rõ họ, tên vào phần người làm đơn, Biên bản kiểm tra tính đích thực việc mua bán nhà và đất giữa bà C5 và ông L3, bà T9 ngày 18/10/1993; Biên lai thu lệ phí trước bạ ngày 22/12/1993 do bà Trần Thị T9 nộp tiền; Tờ khai chuyển dịch quyền sở hữu, sử dụng nhà đất nộp lệ phí trước bạ ngày 18/12/1993 thể hiện việc chuyển nhượng nhà và đất ở đội D, xã P giữa bà C5 và bà T5.

Trong các hồ sơ, sổ quản lý đất đai mà UBND huyện P đang lưu giữ, quản lý không thể hiện năm 1987 UBND huyện có quyết định giao một phần hay toàn bộ thửa đất số 152-1 (thửa đất ban đầu với diện tích 1636m²), tờ bản đồ số 36 (hay thửa đất số 101, tờ bản đồ số 51); địa chỉ: khu H, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ cho bà Nguyễn Thị C5. Cũng không thể hiện bà C5 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở trên thửa đất này. Mặt khác, trong nội dung của hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ở đội D, xã P giữa bà C5 và bà T5 không thể hiện vị trí cụ thể nhà và đất là đối tượng giao dịch ở đâu tại đội 4, xã P.

Trình tự, thủ tục UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S598087 ngày 26/12/2001 cho hộ ông Nguyễn Quang P2 đối với Thửa đất số 152-1, tờ bản đồ số 36 (hay thửa 101, tờ bản đồ số 51) là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật. Hiện nay, bà C5 đã chết và không có quyền sử dụng đất nào trên địa bàn xã P.

Việc UBND huyện P ban hành hai quyết định đều có số 458/QĐ và cùng ngày 10/11/1987 thì UBND huyện P cũng không rõ, do quyết định này đã ban hành từ thời gian trước. Nay không còn hồ sơ gì về việc ban hành hai quyết định này, người ký ban hành quyết định này đã nghỉ hưu và không rõ địa chỉ cụ thể hiện nay ở đâu.

Nay UBND huyện P đề nghị giải quyết vụ án dân sự này theo đúng quy định của pháp luật.

Chị Nguyễn Thị L2 trình bày: Hiện nay chị đang bán hàng tại cửa hàng do Công ty cổ phần D2 thuê (cửa hàng trên phần đất tranh chấp). Chị chỉ mượn cửa hàng này để bán hàng. Chị xác định chị không liên quan đến tranh chấp giữa bà T5 với ông bà T6, H6. Chị không đề nghị gì. Chị đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt chị

T14 phiên tòa: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Sau đó đến phần xét hỏi về yêu cầu của nguyên đơn thì nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông T6, bà H6, ông S, bà H2 trả cho bà 120m² đất thuộc thửa số 152-1, tờ bản đồ số 36 (Nay theo bản đồ địa chính năm 2016 là thửa số 101, tờ bản đồ số 51) tại khu H, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ mà bà mua của bà C5 và dỡ bỏ các công trình trên đất để trả lại đất cho bà . Nếu không trả cho bà 120m² đất thuộc thửa số 152-1, tờ bản đồ số 36 (Nay theo bản đồ địa chính năm 2016 là thửa số 101, tờ bản đồ số 51) tại khu H, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ mà bà mua của bà C5 thì phải trả cho bà 120m² đất thuộc thửa số 80-2, tờ bản đồ số 36 (Nay theo bản đồ địa chính năm 2016 là một phần thuộc thửa số 95 và 96, tờ bản đồ số 51) tại khu H, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ.

Bị đơn giữ nguyên quan điểm của mình, không có yêu cầu phản tố.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà **H2** và chị **N1** đều đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị **T7**, anh **H3** đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về quan điểm giải quyết vụ án:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Về thẩm quyền Tòa án giải quyết: Tại đơn khởi kiện ngày 16/8/2020, bà **T5** có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông **T6**, bà **H6** trả lại cho bà phần diện tích đất là 120m² thuộc thửa đất số 152-1, tờ bản đồ số 36 hoặc thửa 101, tờ bản đồ số 51, địa chỉ thửa đất: **khu H, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ** cho bà và tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây trên đất này của bà. Sau đó bà bổ sung thêm người bị kiện là bà **H2**, ông **S**. Đây xác định đây là tranh chấp quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự. Vì tranh chấp là bất động sản và có địa chỉ tại **xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ** nên tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 BLTTDS. Bị đơn xác định là ông **T6**, bà **H6**, ông **S** và bà **H2**.

Về phạm vi khởi kiện: Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải vụ án đến trước khi Tòa án mở phiên tòa xét xử vụ án: Nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc ông **T6**, bà **H6**, ông **S**, bà **H2** trả cho bà 120m² đất thuộc thửa **số 152-1**, tờ bản đồ số 36 (Nay theo bản đồ địa chính năm 2016 là **thửa số 101**, tờ bản đồ số 51) tại **khu H, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ** mà bà mua của bà **C5** và dỡ bỏ các công trình trên đất để trả lại đất cho bà.

Tại phần xét hỏi bà bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông **T6**, bà **H6**, ông **S**, bà **H2** trả cho bà 120m² đất thuộc thửa **số 152-1**, tờ bản đồ số 36 (Nay theo bản đồ địa chính năm 2016 là **thửa số 101**, tờ bản đồ số 51) tại **khu H, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ** mà bà mua của bà **C5** và dỡ bỏ các công trình trên đất để trả lại đất cho bà. Nếu không trả cho bà 120m² đất thuộc thửa **số 152-1**, tờ bản đồ số 36 (Nay theo bản đồ địa chính năm 2016 là **thửa số 101**, tờ bản đồ số 51) tại **khu H, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ** mà bà mua của bà **C5** thì phải trả cho bà 120m² đất thuộc thửa **số 80-2**, tờ bản đồ số 36 (Nay theo bản đồ địa chính năm 2016 là một phần thuộc **thửa số 95 và 96**, tờ bản đồ số 51) tại **khu H, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ**.

Thửa đất số 152-1 và thửa đất số 80-2 là hai thửa đất khác nhau. Do vậy,

theo quy định tại Điều 5, Điều 188 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông T6, bà H6, ông S, bà H2 trả cho bà 120m2 đất thuộc thửa số 152-1, tờ bản đồ số 36 (Nay theo bản đồ địa chính năm 2016 là thửa số 101, tờ bản đồ số 51) tại khu H, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ mà bà mua của bà C5 và dỡ bỏ các công trình trên đất để trả lại đất cho bà. Đối với yêu cầu đề nghị Tòa án ông T6, bà H6, ông S, bà H2 trả cho 120m2 đất thuộc thửa số 80-2, tờ bản đồ số 36 (Nay theo bản đồ địa chính năm 2016 là một phần thuộc thửa số 95 và 96, tờ bản đồ số 51) tại khu H, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên tòa án không xem xét giải quyết trong cùng vụ án này. Bà T5 có quyền khởi kiện đến Tòa án có thẩm quyền để xem xét giải quyết yêu cầu vượt quá này.

[2] Về nội dung:

- Về nguồn gốc thửa đất số 152-1, tờ bản đồ số 36 (nay là thửa số 101, tờ bản đồ số 51) tại khu H, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ:

Bà T5 cho rằng: Ngày 18/10/1993, bà có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị C5 (là em gái của ông Nguyễn Quang P2, đã chết năm 2002) 01 thửa đất có diện tích 120m2 (trong đó có 90m2 đất ở và 30m2 đất vườn), có chiều rộng mặt đường Quốc lộ 2 là 6m, sâu là 20m. Vị trí thửa đất nhìn hướng trong ra ngoài thì phía trước giáp hành lang giao thông đường quốc lộ 2, phía sau là đất sã của hộ ông P2, phía bên trái giáp đất của hộ ông B1 (nay là hộ ông Q, phía bên phải giáp đất hộ ông P2. Diện tích đất này có thể thuộc thửa số 152-1, tờ bản đồ số 36 (nay theo bản đồ 2016 là thửa số 101, tờ bản đồ số 51) tại khu H, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ. Bà được biết nguồn gốc thửa đất của bà C5 là do UBND huyện P (nay là huyện P) cấp cho bà C5 theo quyết định số 455 năm 1987 là 360m2 đất thổ cư. Bà C5 đã chuyển nhượng cho ông B1 240m2 và chuyển nhượng cho bà 120m2 (nhưng để bà T9 (em gái bà), ông L3 (chồng bà T9) đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng này).

Ông S, bà H2 và bà N1 cho rằng: Thửa đất này nguồn gốc là một phần đất của thửa đất do ông P2, bà H2 khai hoang từ năm 1976 để sử dụng trồng sã. Đến năm 1987 gia đình ông P2, bà H2 và các con chuyển ra khu đất này làm nhà ở, trồng cây cối và sinh sống. Ngày 10/11/1987, ông P2 được UBND huyện P giao đất theo quyết định số 458/QĐ diện tích 360m2 đất ở tại vị trí đất hiện nay đang có nhà ở. Ngày 26/12/2001, UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P2, bà H2 tại thửa đất số 152-1, tờ bản đồ số 36, diện tích 1.336m2 (trong đó có 300m2 đất ở và 1.36m2 đất vườn).

Tài liệu, chứng cứ mà bà T5 và anh S giao cho Tòa án là 02 Quyết định của UBND huyện P, tỉnh Phú Thọ về việc giao đất cho bà C5 và ông P2. Hai quyết định này đều thể hiện cùng số 458 và cùng ngày 10/11/1987. Tuy nhiên, tại quyết định giao đất cho bà C5 vị trí giao đất là khu vực núi bằng, còn vị trí giao đất cho ông P2 là khu vực Nđầu.

Ngoài ra bà T5 còn giao thêm: 01 Biên bản giao đất ngày 16/4/1994 của UBND xã P; 01 Quyết định số 596 ngày 25/02/1994 của UBND huyện P về việc

chuyển giao đất có nhà; giấy chuyển nhượng đất thổ cư đề ngày 18/10/1993, biên bản kiểm tra tính đích thực về việc mua bán nhà ngày 18/10/1993, tờ khai thuế thu nhập ngày 18/12/1993; tờ khai chuyển dịch quyền sử hữu, sử dụng nhà đất nộp lệ phí trước bạ đề ngày 18/12/1993; Biên lai thu lệ phí trước bạ ngày 22/12/1993; Chứng nhận hợp đồng mua bán nhà ở số 171 ngày 18/10/1993 của UBND huyện P. Anh S giao hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P2(bố anh); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông phúc đối với thửa đất 151-1 (theo bản đồ 299) hay thửa đất số 101 (Theo bản đồ địa chính năm 2016); hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (phần đất đang tranh chấp) cho ông T8; ông Đ và bà P3; ông T6 và bà H6 và các biên lai nộp thuế sử dụng đất của ông P2 đối với thửa đất 152-1 như trên.

Hiện nay bà C5 đã chết. Bà C5 không có chồng và chỉ có một người con duy nhất là anh M. Anh M xác định ngoài thửa đất hiện nay anh đang ở (đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) là của bà C5 và anh sinh sống từ năm 1987 đến nay thì bà C5 không có thửa đất nào khác tại xã P nữa. Bà C5 cũng không có mua bán, chuyển nhượng nhà, đất nào với và T9 hay bà T5 cả. Anh cũng xác định bà C5 không biết chữ.

Ông T10 là công chức địa chính của UBND xã P thời điểm 1993-1994 cũng xác định: Toàn bộ nội dung viết trong Biên bản giao đất, Biên bản kiểm tra tính đích thực về việc mua bán nhà đề ngày 18/10/1993, Quyết định số 458 ngày 10/11/1987 và Quyết định số 496 ngày 25/2/1994 của UBND huyện P; Tờ khai chuyển quyền sử dụng, sở hữu nhà đất nộp lệ phí trước bạ và các tài liệu bà T5 nộp liên quan đến việc chuyển nhượng đất giữa bà C5 và bà T9 là do ông điền theo các mẫu in sẵn. Toàn bộ chữ viết, chữ ký “Cầm”, “Nguyễn Thị C5”, “T9”, “Nguyễn Thị T13” thể hiện trong các văn bản trên là do ông tự viết, tự ký. Tại giấy chuyển nhượng đất thổ cư đề ngày 18/10/1993 có nội dung bà Nguyễn Thị C5 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T13 01 căn nhà và 90m2 đất thổ cư hoàn toàn là chữ ký, chữ viết của ông chứ bà C5 không viết và không ký. Ông chưa bao giờ làm việc với bà C5, bà T13 hay bà T5. Ông cũng không giao phần đất này trên thực địa.

Bà T5 cũng xác định bà C5 không biết chữ. Các chữ ký và chữ viết của bà C5 trong các giấy tờ bà cung cấp cho Tòa đều không phải chữ ký và chữ viết của bà C5 và của ai thì bà cũng không biết. Bà T13 và bà T5 đều xác định mọi chữ ký của bà T13 trong các tài liệu, chứng cứ bà cung cấp cho Tòa để chứng minh việc mua bán, chuyển nhượng nhà và đất giữa và C5 và bà T13 đều không phải chữ ký bà T13. Bà T5 xác nhận thời điểm mua nhà và đất của bà C5 thì bà C5 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà. Bà C5 chỉ có quyết định giao đất của Ủy ban nhân dân huyện.

Trong Quyết định số 596 ngày 25/02/1994 của UBND huyện P về việc chuyển giao đất có nhà chỉ hiện thu hồi của bà C5 diện tích đất là 90m2 ở vị trí N, đội 4 để giao cho bà Trần Thị Tuyết. Biên bản giao đất ngày 16/4/1994 của UBND xã P có chữ ký của ông Trần Minh C6, là chủ tịch xã thời điểm đó và có đóng dấu của UBND xã cũng chỉ thể hiện phần đất bà T13 được giao một mặt nằm cánh

hành lang giao thông 20m, tiếp giáp hành lang giao thông là đường quốc lộ 2 (hướng đi **Phú Thọ - V**); hai mặt giáp thổ cư của ông nào thì không thể hiện, một mặt nữa tiếp giáp gì thì cũng không thể hiện. Hiện nay, ông **C6** không nhớ việc giao đất này. Như vậy, không xác định được phần đất 90m² như trong Quyết định và biên bản giao này là ở vị trí nào.

Trong biên bản kiểm tra tính đích thực về việc mua bán nhà ở ngày 18/12/1993 thể hiện việc mua bán giữa bà **C5** với ông **L3** (chồng bà **T13**) và bà **T13** thể hiện bà **C5** có bán nhà ở vị trí: Phía trước giáp: **Quốc lộ B**; phía sau giáp: đất vườn ông **P2**; phía tay trái giáp: Thổ cư ông **B1**; phía tay phải giáp: Thổ cư ông **P2**; nhà được xây dựng trên đất diện tích 360m² theo QĐ 458; tổng diện tích nhà 90m²... Bà **T5** và ông **T10** đều xác nhận toàn bộ phần chữ viết trong nội dung của biên bản này là do ông **T10** (địa chính xã thời điểm đó) viết trên mẫu có sẵn. Phần bên mua và bên bán đều không phải bà **C5**, ông **L3** và bà **T13** ký (Điều này được anh **M**, bà **T5**, bà **T13** đều xác nhận và ông **T10** xác định đây là ông **T10** ký thay bà **C5**, bà **T13** và ông **L3**).

Trong hợp đồng mua bán nhà ở ngày 18/10/1993 giữa bà **C5** với ông **L3** và bà **T13**: ở phần ghi tháng lập hợp đồng đã bị sửa chữa nhưng không có ký xác nhận phần sửa chữa này. Bà **T5**, bà **T13**, anh **M**, ông **T10** xác nhận chữ ký bên mua bà bên bán đều không phải bà **C5**, bà **T13**, ông **Lương k**. Tuy nhiên, ngày 18/10/1993 Ủy ban nhân dân huyện **P**, tỉnh Phú Thọ đã chứng nhận hợp đồng mua bán nhà ở có sự việc bà **C5**, bà **T13**, ông **Lương k** vào hợp đồng này là không đúng. Đồng thời, theo quy định tại Điều 32 Pháp lệnh nhà ở năm 1991 quy định “Chỉ chủ sở hữu nhà ở mới có quyền bán nhà ở”. Trong lời khai của Ủy ban nhân dân xã **P** và huyện **P** đều xác định Ủy ban nhân dân không có lưu giữ tài liệu, chứng cứ nào thể hiện bà **C5** được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở từ trước tới nay. Như vậy, hợp đồng mua bán nhà ở lập ngày 18/10/1993 giữa bà **C5** với ông **L3** và bà **T13** là trái quy định của pháp luật.

Về lời khai bà **T5** cho rằng bà **C5** bán phần diện tích đất đã được cấp theo quyết định giao đất số 455 ngày 10/11/1987 của Ủy ban nhân dân huyện **P** tại vị trí khu vực **N** một phần diện tích cho ông **B1** và một phần diện tích đất cho bà thì Tòa án đã lấy lời khai ông **B1** về việc này. Tại lời khai của ông **B1** ông khẳng định có giao dịch, ký các giấy tờ, thuế mua bán đất với bà **C5**. Nhưng ông không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh việc này. Trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất mà ông cho rằng là bà **C5** bán cho mình thể hiện nguồn gốc đất là nhà nước giao đất. Ông cũng khẳng định không chứng kiến việc mua bán đất, chuyển nhượng nhà, đất giữa bà **C5** với bà **T13** hay bà **T5**. Việc mua bán, chuyển nhượng này ông chỉ nghe nói, cụ thể chuyển nhượng ở đâu ông không biết.

Chi cục thuế khu vực **L6** – Phù Ninh không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì, do hiện nay Chi cục không còn lưu giữ hồ sơ liên quan đến tờ khai chuyển dịch quyền sử hữu, sử dụng nhà đất nộp lệ phí trước bạ đề ngày 18/12/1993; Biên lai thu lệ phí trước bạ ngày 22/12/1993 và không cung cấp địa chỉ của các ông bà có chữ ký trong các biên bản này, do các ông bà này đã nghỉ hưu.

Các ông bà công tác tại UBND huyện P ở tại thời điểm năm 1993, 1994 thì đã nghỉ hưu, không xác định được địa chỉ cụ thể nên hiện nay ủy ban không xác định được quyết định này giao vị trí đất ở đâu vì sao lại giao như vậy.

Tòa án xác minh thửa đất 152-1 có địa chỉ N, Núi Bằng L4 hay Núi hộp đầu: Qua xác minh được Ủy ban xã xác định Căn cứ vào bản đồ địa chính chính lý năm 2001 thì địa danh là Núi Bằng L4 nhưng sổ địa chính lại ghi là Núi B2. Toàn bộ đất ở khu vực thửa đất số 152-1 có lịch sử hình thành là Hộp Đ1 và Núi Bằng L4. Hiện nay không còn quản lý theo địa danh nữa. Đối với thửa đất 152-1, năm 1987 ông P2 có quyết định giao đất số 458 tên địa danh là H7 đầu nhưng trong sổ địa chính là Núi B2. Hai địa danh này là 1 vị trí trên thực địa.

Ủy ban nhân dân xã P và Ủy ban nhân dân huyện P đều xác nhận thửa đất số 152-1, tờ bản đồ số 36 (theo bản đồ địa chính năm 1999) hay thửa 101, tờ bản đồ số 51 (theo bản đồ địa chính năm 2016), đã được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S598087 ngày 26/12/2001 cho hộ ông Nguyễn Quang P2, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01068. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật.

- Về quá trình sử dụng thửa đất và đóng thuế đất:

Bà T5 cho rằng sau khi mua đất bà là người quản lý phần diện tích đất 120m2 mà bà C5 bán cho bà (Vị trí thửa đất là phần diện tích đất ông P2 đã bán cho ông T8. Sau đó ông T8 bán cho ông T6 và bà H6. Hiện nay ông T6, bà H6 đang xây quán).

Anh S cho rằng gia đình anh đã sử dụng thửa đất 152-1 từ năm 1976. Năm 2001 gia đình anh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Sau đó, gia đình anh đã bán một phần phần diện tích đất thuộc thửa đất 152-1 cho ông T8. Ông T8 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất này và ông T8 bán lại cho ông T6 và bà H6. Hiện nay ông T6, bà H6 đang xây quán.

Qua xác minh thể hiện sau khi ông P2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 152-1 thì ông P2 đã chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 152-1 cho ông T8. Sau đó ông T8 chuyển nhượng lại cho ông T6, bà H6. Hiện nay ông T6, bà H6 đã xây nhà để làm xưởng, quán trên phần đất này.

Ông T10, ông B2, anh M đều xác định trước năm 1993 thì thửa đất số 152-1 do gia đình ông P2 (bố anh S) quản lý, sử dụng. Sau năm 1993 thì gia đình ông P2 tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất này. Sau đó năm 2003 ông P2 có bán một phần quyền sử dụng thửa đất số 152-1. Nay anh S, bà H2 đang là người quản lý, sử dụng phần còn lại của thửa đất 152-1. Gia đình anh S là người đóng thuế đất từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay. Lời khai này phù hợp với lời khai của anh S và phù hợp với các tài liệu, chứng cứ Tòa án đã xác minh, thu thập được.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy chưa đủ căn cứ để chấp

nhận yêu cầu khởi kiện của bà T5 nên cần bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T5 là phù hợp.

Về án phí và chi phí tố tụng:

Về chi phí tố tụng:

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Tổng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 10.000.000đ. Do bà T5 bị bác yêu cầu khởi kiện nên bà T5 phải chịu toàn bộ chi phí này. Xác nhận bà T5 đã nộp đủ chi phí này.

- Về chi phí định giá tài sản: Anh S tự nguyện chịu toàn bộ chi phí định giá tài sản, anh không đề nghị bà T5 phải trả lại chi phí này và đề nghị không xem xét ghi trong bản án này. Xác nhận anh S đã nộp đủ chi phí này.

Về án phí: Đây là tranh chấp về xác định quyền sở hữu nên xác định đây là tranh chấp không có giá ngạch. Vì vậy án phí đối với vụ án này là 300.000đ. Bà T5 bị bác yêu cầu khởi kiện nên bà T5 phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, bà T5 là người cao tuổi và có đơn đề nghị được miễn tiền tạm ứng án phí, án phí nên miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà T5. Bà T5 được miễn tiền tạm ứng án phí nên không xem xét giải quyết đối với tiền tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 73, 79 Luật đất đai năm 1993; Điều 32 Pháp lệnh nhà ở năm 1991; Điều 5, Điều 188, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; điểm a khoản 2 Điều 27, điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Bác yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T5.

Về án phí và về chi phí tố tụng:

Về chi phí tố tụng: Buộc bà Trần Thị T5 phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 10.000.000 đồng. Xác nhận bà Trần Thị T5 đã nộp đủ chi phí này.

Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Trần Thị T5.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

“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 thoả 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 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;

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

- VKSND tỉnh, huyện;
- Cơ quan THADS huyện;
- Lưu VT, Hồ sơ vụ án.

Nguyễn Thanh Tùng

