

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Bản án số: 06/2024/DS-PT

Ngày: 30/01/2024

V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu
cầu tháo dỡ vật kiến trúc trên đất.

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Dũng

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Thu Lan

Bà Trần Thị Túc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Như, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Thanh Hiền – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện S, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 17/2020/TLPT-DS ngày 11 tháng 02 năm 2020, về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ vật kiến trúc trên đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 69/2019/DS-ST ngày 02 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 61/2020/QĐ-PT ngày 18/5/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 69/2020/QĐ-PT ngày 17/6/2020, số 85/2020/QĐ-PT ngày 16/7/2020, số 95/2020/QĐ-PT ngày 07/8/2020, số 101/2020/QĐ-PT ngày 25/8/2020; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 39/2020/QĐ-PT ngày 14/9/2020; Thông báo thời gian, địa điểm mở lại phiên tòa số 254/TB-TA ngày 08/5/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 78/2023/QĐ-PT ngày 16/6/2023; Thông báo thời gian, địa điểm mở lại phiên tòa số 413/TB-TA ngày 05/7/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 102/2023/QĐ-PT ngày 02/8/2023;

Thông báo thời gian, địa điểm mở lại phiên tòa số 577/TB-TA ngày 31/8/2023; Thông báo về việc chuyển thời gian xét xử số 631/TB-TA ngày 21/9/2023 và số 762/TB-TA ngày 13/11/2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 60/2023/QĐ-PT ngày 01/12/2023; Thông báo thời gian, địa điểm mở lại phiên tòa số 908/TB-TA ngày 29/12/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Bà Huỳnh Thị Thanh T, sinh năm 1954;

Địa chỉ: Tổ B, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thanh T: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1965; địa chỉ: Số A đường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, văn bản ủy quyền ngày 22/01/2018.

1.2 Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Số A đường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H: Ông Huỳnh Ngọc Á – Luật sư của Văn phòng L5, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Q; địa chỉ: Số I đường Q, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Bị đơn: Ông Trần Quốc N, chết ngày 15/01/2020 và bà Trần Thị Thu V, sinh năm 1950;

Cùng địa chỉ: Tổ B, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Quốc N: Bà Trần Thị Thu V, sinh năm 1950, địa chỉ: Tổ B, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi; chị Trần Thị Linh A, sinh năm 1972, địa chỉ: Số A đường N, Phường I, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh; anh Trần Anh D, sinh năm 1979, địa chỉ: Số B Q, P I, thành phố P, tỉnh Gia Lai; chị Trần Thị Linh P, sinh năm 1984, địa chỉ: Số D đường N, Phường I, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh và anh Trần Anh K, sinh năm 1976; địa chỉ: Số A đường N, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Trần Thị Thu V: Bà Nguyễn Thị Bích T1, sinh năm 1956; trú tại: Số B đường L, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi và chị Trần Thị H1, sinh năm 1989; địa chỉ: Số A đường P, phường L, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, văn bản ủy quyền ngày 20/8/2018 và ngày 06/6/2023.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Trần Thị Thu V: Ông Trần Đức N1 – Luật sư của Văn phòng L6, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Q; địa chỉ: Số D đường L, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ông Tạ Xuân H2, sinh năm 1954;

Địa chỉ: Tổ B, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

3.2 Anh Phan Văn M, sinh năm 1975 và chị Mai Thị Hồng C, sinh năm 1980.

Cùng địa chỉ: Số D đường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

3.3 Anh Trương Quang B, sinh năm 1976 và chị Đoàn Thị Thanh N2, sinh năm 1980;

Cùng địa chỉ: Số E đường C, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

3.4 Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1967 và bà Lê Thị C1, sinh năm 1972;

Cùng địa chỉ: Số D đường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

3.5 Ông Đinh Văn L, sinh năm 1960 và bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1964;

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố P, thị trấn C, huyện N, tỉnh Quảng Ngãi.

3.6 Chị Nguyễn Lê Hoàng P1, sinh năm 1984;

Địa chỉ: Số A đường C, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

3.7 Chị Nguyễn Thị Minh N3, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Tổ A, phường L, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

3.8 Ông Phan T3, sinh năm 1937;

Địa chỉ: Tổ B, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

3.9 Hợp tác xã N4;

Địa chỉ: Số D đường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

3.10 Chị Trần Thị Linh A, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Số A đường N, Phường I, Quận E, thành phố Hồ Chí Minh;

3.11 Anh Trần Anh D, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Số B Q, Phường I, thành phố P, tỉnh Gia Lai;

3.12 Chị Trần Thị Linh P, sinh năm 1984;

Địa chỉ: Số D đường N, Phường I, Quận P, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của chị Trần Thị Linh A, anh Trần Anh D, chị Trần Thị Linh P: Bà Nguyễn Thị Bích T1, sinh năm 1956 có địa chỉ tại Số B đường L, phường N, thành phố Q, văn bản ủy quyền ngày 11/3/2020.

3.13 Anh Trần Anh K, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Số A đường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

4. Người kháng cáo: nguyên đơn Bà Huỳnh Thị Thanh T, bà Nguyễn Thị H và bị đơn ông Trần Quốc N, bà Trần Thị Thu V.

Tại phiên tòa: Ông Á, bà H, bà V, bà T1, bà H1, ông N1, anh K có mặt, các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 12/8/2015, đơn khởi kiện bổ sung ngày 14/12/2015, đơn khởi kiện bổ sung ngày 02/02/2016, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bà Nguyễn Thị H là nguyên đơn và là đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị Thanh T, trình bày:

Ngày 18/3/2003, giữa hai bà (Hường, T) và vợ chồng ông Trần Quốc N, bà Trần Thị Thu V có lập “*Giấy nhận tiền đặt cọc mua đất thổ canh*”, hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng diện tích đất của cả mảnh vườn nêu trên là 300.000.000 đồng, ông N và bà V nhận của hai bà số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng để chuyển nhượng toàn bộ mảnh vườn với diện tích đất và giới cận như sau: Phía Tây giáp đường hương lộ có chiều dài 31,4m; phía Đông giáp đất nhà bà L1 có chiều dài 33,5m; phía Nam giáp đường hương lộ có chiều dài 34,5m và phía Bắc giáp đường bờ ruộng có chiều dài 37,5m. Phần giới cận này do ông Ngô cung c số đo thực tế đất của gia đình ông đọc cho ông H4 chồng bà H viết hộ, còn theo giấy tờ quyết định và sổ đỏ ghi diện tích là 875m². Giới cận này bao gồm hai thửa đất 876 và 877, tờ bản đồ số 01, tại khối F, phường N, thị xã Q (nay là thành phố Q), tỉnh Quảng Ngãi. Giữa hai thửa đất không có hàng rào ranh giới phân chia, xung quanh hai thửa đất 876 và 877, vợ chồng ông N, bà V rào lưới B40 và ghi chú, ký tiếp theo lần thứ hai vào giấy này: Mọi tài sản trên đất (lưới B40) và kể cả cây trồng mì từ khi nhận tiền cọc là thuộc về bên mua đất. Khi nhận tiền đặt cọc, vợ chồng ông N, bà V nói diện tích đất chuyển nhượng có giới cận như trên đã được cấp sổ đỏ nhưng không cho hai bà xem giấy này, tại thời điểm viết giấy đặt cọc trên hai bà không biết mảnh đất này gồm hai thửa là thửa đất số 876 và thửa đất số 877.

Ngày 21/4/2003, hai bên lập “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, lúc này hai bà có yêu cầu ông Trần Quốc N, bà Trần Thị Thu V cho xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của diện tích đất có giới cận nêu trên thì vợ chồng ông N, bà V mới cho biết diện tích đất bao gồm hai thửa đất 876 và 877 với tổng diện tích là 1.080m² trong đó chỉ có thửa đất số 876, diện tích 825m² được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, hai bên thống nhất chỉ ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 01/04/2003 được Ủy ban nhân dân phường N xác nhận ngày 21/4/2003 đối với thửa đất 876, diện tích 825m². Đến ngày 06/5/2003, vợ chồng ông N, bà V viết “*Giấy nhận tiền bán đất đoạn mãi*” có nội dung nhận hai bà (T, H) số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 200.000.000 đồng.

Phần trên của tờ giấy ông N có viết vợ chồng ông N có chuyển cho hai (bà T, bà H) phần diện tích đất 825m² với giá 300.000.000 đồng. Sau khi đọc lại thì hai bà không đồng ý với nội dung này nên yêu cầu ông N phải chốt giới cận mảnh đất cho phù hợp với giới cận ghi trong “*giấy nhận tiền đặt cọc mua đất thổ canh*”. Do đó, ông N tiếp tục ghi thêm nội dung về giới cận mảnh đất bán (Tây cận đường hương lộ, Nam cận đường hương lộ, Đông giáp nhà bà L1, B1 cận đất mía), giới cận này bao quanh cả hai thửa đất số 876 và thửa đất số 877 vì không có cạnh nào giáp đất còn lại của ông Trần Quốc N, các bà đã giao đủ cho vợ chồng ông N số tiền còn lại 200.000.000 đồng, vợ chồng ông N có trách nhiệm hoàn thành thủ tục ở địa phương.

Ngoài các lý do trên còn căn cứ cho rằng vợ chồng ông N đã bán hết mảnh vườn cho hai bà gồm hai thửa đất là: Khi mua đất hai bà không quan tâm đến diện tích đất bao nhiêu chỉ quan tâm mua toàn bộ mảnh vườn và được vợ chồng ông Ngô d đi xem mảnh đất này. Giấy đặt cọc ghi diện tích 875m² thì ngoài diện tích 825m² phải còn diện tích đất khác chuyển nhượng cho hai bà. Tại hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 876 ngày 01/04/2003 ghi số tiền chuyển nhượng 20.000.000 đồng thì số tiền còn lại phải là của thửa đất số 877 mặc dù diện tích ít hơn, phần diện tích bỏ trống không ghi. Khi chuyển nhượng thửa đất số 876 ông N không giao đất trên thực địa, biên bản (bút lục 215D) trích đo đất để chuyển nhượng ông N cung cấp không có ngày tháng năm không có hai bà chứng kiến nên ông N khai chỉ khi giao đất thửa đất số 876 mới biết vị trí hai thửa đất nên mới ghi giới cận của cả mảnh vườn là không đúng, nhiều lần hai bà yêu cầu ông N thực hiện giấy tờ để hai bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 877 vì ông N là xã viên hợp tác xã mới làm được thủ tục nhưng ông N không làm, hai bà tự nộp hồ sơ cấp đất nhưng cơ quan có thẩm quyền không thống nhất làm. Kể từ ngày 18/03/2004 bà đã nhận đất gồm toàn bộ mảnh vườn, ông N không giao thửa đất số 876 trên thực địa, đất bán cho hộ là đúng nhưng tại Ủy ban nhân dân phường N ông N trình bày gia đình đã thống nhất bán cho bà H thửa đất số 876 và lấy tiền bán đất lo việc ốm đau mà các con ông N không biết là không đúng.

Đối với thửa đất 876, diện tích 825m², tờ bản đồ số 01 nêu trên, các bà đã chuyển mục đích thành đất ở, làm thủ tục tách thành hai thửa là thửa đất số 4642 (332,25m²) và thửa đất số 4643 (492,75m²), tờ bản đồ số 01, phường N do bà T đại diện đứng tên. Thửa đất số 4642 sau đó hai bà chuyển nhượng cho vợ chồng bà Lê Thị C1. Thửa đất số 4643 và đất còn lại chuyển nhượng cho ông Phan Văn M, bà Mai Thị Hồng C, ông Trương Quang B, bà Đoàn Thị Thanh N2 vào năm 2010 thì ông N tranh chấp thửa đất số 877 nên hai bà trả lại 500.000.000 đồng cho các ông, bà trên, hai bà không tranh chấp về thửa đất 876 vì đã hoàn tất thủ tục, giấy tờ đã chuyển nhượng xong cho người khác.

Đối với thửa đất số 877, tờ bản đồ số 01 nêu trên, ngày 07/7/2004, do vợ chồng bà Huỳnh Thị Thanh T và ông Tạ Xuân H2 là người có hộ khẩu tại địa phương nên các bà thống nhất để cho vợ chồng bà T, ông H2 đứng “*đơn xin chuyển diện tích đất khoán*” và được Hợp tác xã Nông nghiệp phường N4 xác nhận chuyển diện tích đất khoán cho ông H2, bà T ngày 14/7/2004. Đến năm 2010, hai bà làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 877 cho ông M, ông B thì ông N mới đứng ra tranh chấp, ngăn cản lấy lại thửa đất nêu trên và trồng trọt hoa màu, xây dựng chuồng nuôi gà trên đất. Quá trình quản lý thửa đất số 877 từ năm 2003 đến khi ông N tranh chấp năm 2010 hai bà chưa canh tác gì trên đất, có sửa chữa lại một số chỗ của hàng rào lưới B40 (mà trước đây do ông Ngô I) bị hỏng, số tiền sửa chữa nhỏ không đáng kể nên không yêu cầu gì về chi phí sửa chữa hàng rào B40.

Vì vậy, hai bà (Hường, T) yêu cầu ông Trần Quốc N, bà Trần Thị Thu V phải tháo dỡ vật kiến trúc trên đất (lưới B40), tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao cho hai bà được quản lý, sử dụng đối với thửa đất số 877, tờ bản đồ số 01, diện tích 255m² (theo đo đạc thực tế diện tích là 298,6m²) tại phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Hai bà thống nhất giá trị thửa đất số 877 là đất nông nghiệp (loại đất màu), diện tích là 298,6m² có giá trị theo giá thị trường là 789.929.000 đồng. Đối với cây cối ông Phan T3 trồng và chòi tạm trên đất tại biên bản xem xét thẩm định ngày 28/3/2019 ông T3 đã trình bày tự nguyện tháo dỡ tài sản, thu dọn cây cối trên đất không yêu cầu bồi thường, thanh toán lại giá trị tài sản nên hai bà thống nhất không yêu cầu định giá phần tài sản ông T3 trình bày. Đối với trình bày của ông T3 về thời gian sử dụng đất do ông N cho ông mượn làm từ năm 2005 hai bà không thống nhất, nếu ông T3 có sử dụng trồng hoa màu trên thửa đất số 877 nêu trên thì phải sau tháng 7/2010. Tại đơn yêu cầu ngày 24/7/2019 và tại phiên tòa hai bà trình bày nếu trường hợp giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 877 là vô hiệu thì hai bà yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu, yêu cầu ông N, bà V phải bồi thường toàn bộ thiệt hại cho hai bà theo giá trị đất đã được thẩm định thửa đất số 877 theo giá thị trường là 789.929.000 đồng.

Các tài liệu, chứng cứ bà Nguyễn Thị H, bà Huỳnh Thị Thanh T cung cấp gồm: Giấy nhận tiền đặt cọc mua đất thổ canh ngày 18/3/2003, giấy nhận tiền bán đất đoạn mãi ngày 06/5/2003, bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thửa đất số 876), hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2003, đơn xin chuyển diện tích đất khoán ngày 07/7/2004.

Theo văn bản trình bày ngày 21/3/2016, các bản tự khai, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa ông Trần Quốc N, bà Trần Thị Thu V trình bày:

Năm 1995, hộ gia đình ông, bà được Hợp tác xã nông nghiệp phường N4 giao khoán cho 02 thửa đất nông nghiệp là thửa đất số 876, diện tích 660m² và thửa đất

số 877, diện tích 420m², thuộc tờ bản đồ số 01, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Ngày 22/5/2002, hộ gia đình ông được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 876, diện tích 825m², lý do diện tích cấp tăng 165m² so với bản đồ năm 1993 là vì cấp thêm một phần diện tích của thửa đất số 877 nên thửa đất số 877 diện tích còn lại là 255m².

Ngày 18/3/2003, vợ chồng ông, bà chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Thanh T và bà Nguyễn Thị H thửa đất 876, tờ bản đồ số 01, diện tích 825m², phường N, thành phố Q với số tiền 300.000.000đồng, vợ chồng ông bà ký vào *giấy nhận tiền đặt cọc mua đất thổ canh* đề ngày 18/3/2003 và nhận của bà H, bà T số tiền 100.000.000đồng. Đến ngày 01/4/2003, hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 876, tờ bản đồ số 01, diện tích 825m², phường N, được Ủy ban nhân dân phường N chứng thực hợp đồng ngày 21/4/2003. Ngày 06/5/2003, vợ chồng ông bà có viết *giấy nhận tiền bán đất đoạn mãi* nhận đủ số tiền 200.000.000 đồng của bà H, bà T và vợ chồng ông bà đã giao đất, sổ đỏ gốc cùng các giấy tờ có liên quan cho bà H, bà T.

Nay bà H, bà T yêu cầu vợ chồng ông bà phải tháo dỡ vật kiến trúc trên đất (lưới B40), tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao cho hai bà thửa đất 877, tờ bản đồ số 01, diện tích 255m², tại phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi theo đo đạc thực tế ngày 28/3/2019 diện tích là 298,6m² là không có căn cứ, vợ chồng ông bà không đồng ý, bởi lẽ: Giấy nhận tiền đặt cọc mua đất thổ canh đề ngày 18/3/2003 do ông H4 (chồng của bà H) viết. Mục đích viết tờ giấy này là vợ chồng ông, bà cam kết bán cho hai bà T và bà H diện tích đất 825m² với giá tiền là 300.000.000đồng, số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Giới cận ghi trong tờ giấy này là do ông H4 tự viết và viết không đúng về diện tích từ 825m² thành 875m², ông H4 ghi giới cận chiều dài, rộng các cạnh thửa đất là do ông H4 tự ước chừng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/4/2003 cũng ghi chuyển nhượng thửa đất số 876, diện tích 825m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vợ chồng ông bà được cấp năm 2002. Còn về giấy nhận tiền bán đất đoạn mãi ngày 06/5/2003 là do ông viết khi nhận số tiền 200.000.000 đồng của bà H, bà T. Khi viết tờ giấy này ông đã ghi rõ diện tích chuyển nhượng là 825m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00748/QSDD/241/QĐ-UB ngày 22/5/2002. Ngoài các giấy tờ nêu trên thì không còn giấy tờ nào khác chứng minh vợ chồng ông bà chuyển nhượng cho hai bà (Hường, T) thửa đất số 877, tờ bản đồ số 01, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Giới cận tại giấy đặt cọc do hai bà yêu cầu ông ghi cho phù hợp với giấy mua đất thổ canh nên ông ghi giới cận của cả hai thửa đất tổng 1.080m² chứ không phải giới cận của thửa đất số 876 đã chuyển nhượng, vì tại thời điểm chuyển nhượng ông biết mảnh vườn có hai thửa đất nhưng không biết vị trí hai thửa đất, sau khi chuyển nhượng đất Hợp tác xã N, Ủy ban nhân dân phường N đo đất mới

biết vị trí thửa đất số 876, phần còn lại của thửa đất số 877, mặc dù trích lục sơ đồ hai thửa đất theo bản đồ 1993 đã có nhưng chỉ khi ông nộp đơn khởi kiện đến Tòa án mới đi sao lục hồ sơ thì ông mới biết trích lục hai thửa đất. Thửa đất số 876 vợ chồng ông đã chuyển nhượng cho hai bà T, H nên vợ chồng ông, bà không tranh chấp đất này.

Đối với thửa đất số 877 cấp cho hộ xã viên hợp tác xã có quyền lợi hợp pháp của các con ông, bà chứ không phải cấp cho riêng ông, bà. Sau khi chuyển nhượng thửa đất số 876 cho hai bà ông vẫn đến Hợp tác xã N4 xác nhận đơn xin cấp bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/6/2004; đơn xin xác nhận nguồn gốc và mốc thời gian sử dụng đất ngày 02/12/2008, giấy xác nhận về căn nguyên nguồn gốc đất sản xuất nông nghiệp ngày 08/12/2009. Ông có nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 877 vào năm 2008 nhưng bà T có đơn tranh chấp nên ngày 23/7/2009 Văn phòng Đ chi nhánh thành phố Q trả hồ sơ về địa phương hòa giải. Tại thời điểm hộ ông được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 876 vào năm 2002, ông chỉ làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gửi lên phường, khi phường đo đạc có mặt ông nhưng ông không biết vị trí, số liệu như thế nào vì cán bộ đo đạc không nói gì, việc ký giáp ranh hay không thì ông không nhớ vì quá lâu. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 876 thấy thiếu đất nên mới làm đơn xin xác nhận cấp bổ sung đối với thửa đất số 877. Ông, bà chỉ thống nhất giá trị của thửa đất số 877 là đất nông nghiệp, diện tích thực tế là $298,6m^2$ có giá trị theo giá thị trường là 150.000.000 đồng. Lý do thửa đất số 877 diện tích tăng $43,6m^2$ ($298,6m^2 - 255m^2$) do khi Nhà nước làm đường bê tông lề đường còn đất trống nên ông rào hết phần đất này để lấy đất sản xuất nên đất tăng là thuộc thửa đất số 877 chứ ông không lấn chiếm của ai khác. Thửa đất số 877 vợ chồng ông vẫn là người quản lý từ năm 2003, sau đó có cho ông Phan T3 mượn tạm bằng miệng để canh tác trồng cây. Hai bên thỏa thuận khi nào ông bà có nhu cầu sử dụng đất thì ông T3 sẽ tháo dỡ cây cối công trình để trả trả lại đất cho ông bà. Ông T3 đã trình bày tự nguyện tháo dỡ tài sản, thu dọn cây cối trên đất không yêu cầu bồi thường, thanh toán lại giá trị tài sản nên ông, bà thống nhất không yêu cầu định giá phần tài sản, dây kẽm giữa hai thửa đất sau đó ông Nguyễn Văn L2 làm nhà xây vách tường nên đã tháo dỡ không còn. Trên đất thửa đất số 877 hiện nay chỉ còn hàng rào B40 của vợ chồng ông, giá trị không đáng kể, không yêu cầu định giá, không yêu cầu thanh toán giá trị, còn tài sản trên đất của ông Phan T3. Ông bà đã được nghe Tòa án giải thích về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, nếu trường hợp giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 877 là vô hiệu thì ông, bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không yêu cầu phản tố trong vụ án, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Các tài liệu, chứng cứ ông bà giao nộp gồm: Biên bản ngày 20/4/1995 về nội dung xin nhận khoán để sản xuất nông nghiệp có xác nhận của Hợp tác xã Nông nghiệp phường N4; Lược đồ trích sao lục bản đồ địa chính thửa đất số 876, và thửa đất số 877, tờ bản đồ số 01, đo vẽ năm 1993, phường N, thành phố Q; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 876, tờ bản đồ số 01, diện tích 825m², tại phường N cấp ngày 22/5/2002 cho hộ ông N; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/4/2003; đơn xin cấp bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/6/2004; đơn xin xác nhận nguồn gốc và mốc thời gian sử dụng đất ngày 02/12/2008; đơn xin vào hợp tác xã N4; giấy xác nhận về căn nguyên nguồn gốc đất sản xuất nông nghiệp ngày 08/12/2009.

Tại bản trình bày ngày 13/6/2016, bản tự khai ngày 03/10/2018, ông Tạ Xuân H2 trình bày: Đơn xin chuyển diện tích đất khoán là do ông viết, thời điểm đó ông là chồng bà Huỳnh Thị Thanh T và là người địa phương nên thuận lợi trong việc xác nhận đất khoán, mục đích để có căn cứ làm sổ đỏ cho hai bà T, H. Căn cứ trên giấy nhận tiền đặt cọc mua đất thổ canh ngày 18/3/2003, giấy nhận tiền bán đất đoạn mãi ngày 06/5/2003 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và bà H, bà T thể hiện giới cận diện tích đất chuyển nhượng không có cạnh nào giáp đất còn lại của ông N nên Hợp tác xã nông nghiệp phường N xác nhận đồng ý cho nhận khoán diện tích 1.080m² theo đơn. Ông xác định việc nhận chuyển nhượng hai thửa đất số 876 và số 877 nêu trên là tài sản của bà H, bà T, không liên quan đến ông nên ông không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này.

Các ông, bà Đinh Văn L, Lê Thị C1, Nguyễn Thị Minh N3, Nguyễn Lê Hoàng P1 trình bày: Thống nhất xác nhận không nhận chuyển nhượng thửa đất số 877 từ bà H, bà T, không lưu giữ tài liệu, chứng cứ gì liên quan đến thửa đất số 877. Việc khởi kiện giữa bà H, bà T đối với vợ chồng ông N, bà V không liên quan đến quyền lợi của các ông bà nên các ông, bà không có liên quan đến tranh chấp.

Các ông bà Trương Quang B, Đoàn Thị Thanh N2, Phan Văn M, Mai Thị Hồng C trình bày: Năm 2010 các ông, bà có nhận chuyển nhượng hai thửa đất số hiệu 877 và số 4643 thuộc đồng G, khối F, phường N có giới cận như nguyên đơn đã trình bày. Trong đó, thửa đất số 877 có diện tích 255m² (đất nông nghiệp) có xác nhận tại giấy giao khoán của chủ nhiệm Hợp tác xã Nghĩa Lộ ngày 7/7/2004, ngoài ra bà T, H không viết giấy tờ gì khác. Thời điểm này hai thửa đất được rào lưới B40 xung quanh, giữa hai thửa không có ranh giới, chỉ có cỏ dại, ít cây mỳ nên ông Phan T3 trình bày được ông N cho trồng rau và làm chòi tạm chắn nuôi trên thửa đất số 877 trước năm 2010 là không đúng. Tháng 7/2010 các ông, bà đổ thêm đất nhưng đến đêm đến có người đóng cọc qua mảnh đất, sau này các ông, bà biết là ông N đã cho người đóng cọc; để thuận lợi trong việc mua bán đất các ông, bà đã thương lượng nhưng vợ chồng ông N cho rằng không bán thửa đất số 877. Năm 2014, các ông, bà đã trả lại giấy tờ cho nguyên đơn và đòi lại tiền mua thửa đất số

877, nguyên đơn đã trả lại 500.000.000 đồng cho các ông, bà và không viết giấy tờ. Sau khi đã nhận đủ tiền các ông, bà không còn quyền lợi, nghĩa vụ gì với thửa đất số 877 nêu trên, riêng số tiền đã thuê đồ đất trên toàn bộ mảnh vườn này các ông, bà không yêu cầu hoàn trả lại.

Tại bản trình bày ngày 02/10/2018, anh Trần Anh K, và ông Trần Quốc N là người đại diện theo ủy quyền của các anh, chị: Trần Thị Linh A, Trần Anh D và Trần Thị Linh P trình bày: Việc các nguyên đơn bà H, bà T khởi kiện cha mẹ các anh chị là ông Trần Quốc N, bà Trần Thị Thu V yêu cầu giao thửa đất số 877, tờ bản đồ số 01, diện tích 255m² tại phường N, thành phố Q là không có căn cứ vì: Ông N, bà V không có hợp đồng chuyển nhượng cho bà H, bà T thửa đất số 877 nêu trên; diện tích thửa đất số 877 được Hợp tác xã Nông nghiệp phường N4 giao khoán cho hộ gia đình xã viên hợp tác xã ông Trần Quốc N trong đó có quyền lợi của các anh, chị. Hợp tác xã xác nhận vào đơn xin chuyển diện tích đất khoán của ông Tạ Xuân H2 là không đúng pháp luật. Do đó, các anh chị yêu cầu Tòa án bác đơn khởi kiện của bà H, bà T. Thửa đất số 876 cấp cho hộ Trần Quốc N có quyền lợi của các anh, chị nhưng cha mẹ đã đứng ra bán nhận đủ tiền nên các anh, chị không tranh chấp, không yêu cầu giải quyết nội dung gì liên quan đến thửa đất số 876 trong cùng vụ án này, lúc đó cha mẹ ốm đau dùng tiền để chữa bệnh. Các anh chị đã được nghe giải thích về hậu quả hợp đồng vô hiệu và các nội dung khác các anh chị thống nhất như cha mẹ ông N, bà V đã trình bày.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/04/2019 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan T3 trình bày: Vào khoảng năm 2005, ông Trần Quốc N có cho ông quản lý, sử dụng, canh tác trồng rau, màu trên thửa số 877, tờ bản đồ số 01, diện tích 255m², tại phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Hai bên chỉ thỏa thuận miệng chứ không lập hợp đồng hay giấy tờ gì. Khi tiến hành canh tác, ông thấy có một số đồng đất đã được đổ trên thửa đất nên thửa đất không được bằng phẳng. Vì vậy, ông tiến hành trồng cây keo lai, đến khoảng năm 2007 dựng nhà tạm trên đất với mục đích để phân, dụng cụ lao động cho khỏi trời mưa ướt. Đến năm 2010, ông đóng giếng khoan và trồng rau màu trên đất. Đến khoảng năm 2015, ông có đổ đất thêm (khoảng 17-18 xe đất, loại xe ba bánh) trên thửa đất 877 nêu trên cho bằng phẳng để thuận tiện cho việc canh tác, tránh ngập úng. Các tài sản trên thửa đất số 877, tờ bản đồ số 01, diện tích 255m², tại phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi hiện nay gồm: 01 nhà tạm, 01 giếng khoan, lùm chuối, 01 cây sanh, 01 cây huỳnh đàn là của ông, ngoài ra không còn tài sản nào khác. Trong trường hợp Tòa án giải quyết giao đất cho một trong các bên đang tranh chấp thì ông tự nguyện dỡ dọn, thu hoạch các tài trên để giao đất. Ông không yêu cầu độc lập, không yêu cầu phải bồi thường giá trị các tài sản nêu trên. Đối với đất mà ông đã đổ thêm thì ông không yêu cầu phải hoàn trả lại giá trị cho ông. Các tài sản nêu trên có giá trị không đáng kể, vì vậy, ông không yêu cầu thẩm định giá, định giá.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hợp tác xã N4 có ông Nguyễn Hải L3, chủ nhiệm hợp tác xã là người đại diện theo pháp luật trình bày:

Hai thửa đất số 876 và số 877, tờ bản đồ số 01, tại phường N, thành phố Q có nguồn gốc là thửa đất số hiệu 02, tờ bản đồ nào thì không rõ, diện tích khoảng 1.000m², do Hợp tác xã N4 quản lý. Năm 1995, Hợp tác xã thu hồi đất của một số hộ xã viên để giao khoán theo Nghị định 64/CP cho hộ gia đình ông Trần Quốc N gồm hai thửa đất số 876 diện tích 660m² và thửa đất số 877 diện tích 420m², tổng diện tích là 1.080m² theo biên bản ngày 20/4/1995, tại thời điểm giao khoán thì Hợp tác xã khoán cho hộ sản xuất nông nghiệp (tức khoán cho hộ gia đình ông Trần Quốc N do ông N đại diện nhận khoán) chứ không phải khoán cho cá nhân ông Trần Quốc N.

Ngày 21/6/2004, Hợp tác xã nông nghiệp phường N4 xác nhận vào đơn xin cấp bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề ngày 20/6/2004 của ông Trần Quốc N với nội dung ông Trần Quốc N được nhận khoán của Hợp tác xã hai thửa đất số 876 và số 877, tổng diện tích là 1.080m². Việc xác nhận này là phù hợp vì ông N được cân đối theo Nghị định 64/CP đối với hai thửa đất số 876 và số 877. Đơn xin chuyển diện tích đất khoán ngày 07/7/2004 thì vào ngày 14/7/2004, Hợp tác xã nông nghiệp phường N4 đã xác nhận cho bà Huỳnh Thị Thanh T và ông Tạ Xuân H2 nhận khoán diện tích 1.080m² (gồm hai thửa đất số 876 và số 877 nêu trên) vì lý do ông H2 xuất trình Giấy nhận tiền đặt cọc mua đất thổ canh ngày 18/3/2003 và giấy nhận tiền bán đất đoạn mãi ngày 06/5/2003, thấy ghi giới cận bao quanh nên nghĩ ông N đã chuyển nhượng cho ông H2 toàn bộ hai thửa đất nên Hợp tác xã mới xác nhận, lúc này không để ý về diện tích và không xem rõ hai bên thỏa thuận bán thửa đất nào. Việc chuyển nhượng đất giữa ông N và bà T, bà H như thế nào không rõ, do chủ quan nên không xem rõ hai tờ giấy mà ông Hoàng cung c1 nghĩ là ông N đã chuyển nhượng toàn bộ hai thửa đất cho ông H2, bà T nên Hợp tác xã mới xác nhận như vậy là chưa đúng. Hiện nay, người được giao khoán hợp pháp thửa đất số 877 là hộ ông Trần Quốc N.

Ngày 16/12/2008, Hợp tác xã tiếp tục xác nhận vào đơn xin xác nhận nguồn gốc và mốc thời gian sử dụng đất nông nghiệp đề ngày 02/12/2008 của ông Trần Quốc N vì lý do ông N là người được cân đối theo Nghị định 64/CP đối với hai thửa đất số 876 và số 877, theo ông N trình bày thì giữa ông N và ông H2 thống nhất để ông N làm hồ sơ đề nghị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới có thể chuyển nhượng cho ông H2. Ông H2 không có tên được cân đối theo Nghị định 64/Cp đối với hai thửa đất số 876 và số 877 nên ông H2 không thể tự làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất số 876 và số 877 nêu trên.

Bản án sơ thẩm số 69/2019/DS-ST ngày 02/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, bà Huỳnh Thị Thanh T về việc yêu cầu ông Trần Quốc N, bà Trần Thị Thu V phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 877 theo diện tích đo đạc thực tế là 298,6m², tờ bản đồ số 01, phường N, thành phố Q và đồng thời buộc ông N, bà V phải tháo dỡ vật kiến trúc trên đất.

2. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập tại giấy nhận tiền đặt cọc mua đất thổ canh ngày 18/03/2003, giấy nhận tiền bán đất đoạn mãi ngày 6/5/2003 đối với thửa đất số 877, diện tích 298,6m², tờ bản đồ số 01, phường N, thành phố Q giữa ông Trần Quốc N, bà Trần Thị Thu V với bà Huỳnh Thị Thanh T, Nguyễn Thị H là vô hiệu.

3. Buộc ông Trần Quốc N, bà Trần Thị Thu V phải hoàn trả lại cho bà Huỳnh Thị Thanh T, Nguyễn Thị H số tiền nhận chuyển nhượng thửa đất 877 là 80.362.429 đồng và bồi thường thiệt hại do lỗi dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu là 351.283.285 đồng, tổng cộng là 431.645.714 đồng (*Bốn trăm ba mươi một triệu, sáu trăm bốn mươi lăm ngàn, bảy trăm mười bốn đồng*).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phan T3 về việc tự dỡ dọn, thu hoạch tài sản là 01 nhà tạm, 01 giếng khoan, lùm chuối, 01 cây sanh, 01 cây huỳnh đàn trả lại thửa đất số 877, diện tích 298,6m², tờ bản đồ số 01, phường N, thành phố Q cho hộ ông Trần Quốc N, bà Trần Thị Thu V. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phan T3 không yêu cầu bồi thường giá trị các tài sản trên đất, tiền đồ đất trên thửa đất 877.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trương Quang B, bà Đoàn Thị Thanh N2, ông Phan Văn M, bà Mai Thị Hồng C không yêu cầu hoàn trả lại số tiền đã thuê người đổ đất trên thửa đất tranh chấp.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Tạ Xuân H2, ông Nguyễn Văn H5 trình bày việc mua đất là tài sản riêng của bà Nguyễn Thị H, bà Huỳnh Thị Thanh T các ông không liên quan, không có yêu cầu tranh chấp gì trong vụ án này.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà H, bà T không yêu cầu hoàn trả lại số tiền sửa lại hàng rào (những chỗ bị hỏng), đồ đất trên đất tranh chấp.

Đối với các anh chị: Trần Anh K, Trần Thị Linh A, Trần Anh D, Trần Thị Linh P không yêu cầu độc lập trong vụ án nên Hội đồng xét xử không giải quyết.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trần Quốc N, bà Trần Thị Thu V phải thanh toán lại cho hai bà Huỳnh Thị Thanh T, Nguyễn Thị H số tiền 10.350.000 đồng (*Mười triệu, ba trăm năm mươi ngàn đồng*) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc, chi phí thẩm định giá.

4. Án phí dân sự: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, bà Huỳnh Thị Thanh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 200.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 225.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp số AA/2014/0000565 ngày 01/03/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi, còn lại 25.000 đồng hoàn trả lại cho bà T, bà H. Ông Trần Quốc N, bà Trần Thị Thu V được miễn toàn bộ tiền án phí về bồi thường thiệt hại.

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo.

Ngày 14/10/2019, nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thanh T và bà Nguyễn Thị H kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2019/DS-ST ngày 02/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Trần Quốc N và bà Trần Thị Thu V phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất còn lại (thửa đất số 877, tờ bản đồ số 01, diện tích 298,6m², phường N) thuộc mảnh vườn đã bán cho hai bà. Trong trường hợp hợp đồng bị vô hiệu theo quy định của pháp luật thì yêu cầu ông N, bà V phải bồi thường toàn bộ thiệt hại cho hai bà tương ứng với 298,6m² đất theo giá thị trường tại thời điểm xét xử.

Ngày 14/10/2019, bị đơn ông Trần Quốc N và bà Trần Thị Thu V kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2019/DS-ST ngày 02/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung ngày 24/7/2019 và tại phiên tòa sơ thẩm (về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu) của nguyên đơn.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của nguyên đơn theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 877 vô hiệu thì buộc phía bị đơn phải bồi thường toàn bộ thiệt hại cho nguyên đơn tương ứng với diện tích 298,6m² theo giá thị trường tại thời điểm xét xử.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung ngày 24/7/2019 và tại phiên tòa sơ thẩm (về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu) của nguyên đơn.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tại phiên tòa phúc thẩm:

Về tuân thủ pháp luật: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan T3 và bà Nguyễn Thị Minh N3 tuân thủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự khác không thực hiện đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích đánh giá toàn bộ chứng cứ và diễn biến công khai tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 69/2019/DS-ST ngày 02/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

Về án phí và chi phí tố tụng khác đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được xem xét tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa; quan điểm của Viện kiểm sát tại phiên tòa. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Bị đơn ông Trần Quốc N chết ngày 15/01/2020, căn cứ Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử bổ sung những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N là vợ và các con của ông Ngô g: Bà Trần Thị Thu V, chị Trần Thị Linh A, anh Trần Anh D, chị Trần Thị Linh P và anh Trần Anh K.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tạ Xuân H2, anh Phan Văn M, chị Mai Thị Hồng C, anh Trương Quang B, chị Đoàn Thị Thanh N2, bà Lê Thị C1, ông Nguyễn Văn T2, ông Đinh Văn L, bà Nguyễn Thị H3, chị Nguyễn Lê Hoàng P1, Hợp tác xã N4 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần mà vẫn vắng mặt không có lý do; ông Phan T3 và chị Nguyễn Thị Minh N3 vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Bị đơn ông Trần Quốc N và bà Trần Thị Thu V cho rằng ông, bà không giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 877, tờ bản đồ số 01, diện tích 298,2m² tại phường N, thành phố Q cho nguyên đơn nên bị đơn không đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 877 và bồi thường thiệt hại do lỗi dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu. Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy:

[3.1] Xét Giấy nhận tiền đặt cọc mua đất thổ canh ngày 18/3/2003 có nội dung: “tôi tên Trần Quốc N, vợ là Trần Thị Thu V, vợ chồng chúng tôi thống nhất nhận tiền đặt cọc mua đất thổ canh của bà H, số diện tích đất cụ thể: Tây giáp đường hương lộ có chiều dài 31,4m, Nam giáp đường hương lộ có chiều dài 34,5m, Bắc giáp đường bờ ruộng 37,5m, Đông giáp đất nhà bà L1 33,5m. Đây là

diện tích đất đo thực tế của gia đình tôi; còn theo giấy tờ (quyết định và sổ đo là 875m²)...từ khi tôi nhận cọc số đất 875m² coi như được bán...” Giấy nhận tiền đặt cọc mua đất thổ canh có chữ ký của ông Trần Quốc N và bà Trần Thị Thu V.

[3.2] Ngày 06/5/2003, ông Trần Quốc N lập Giấy nhận tiền bán đất đoạn mãi, ông Ngô g1: “nguyên chúng tôi có khoảnh đất và được Nhà nước cấp quyền sử dụng đất số 00748QSDD/241 ngày 22/5/2002, hôm nay vợ chồng chúng tôi thống nhất chuyển quyền sử dụng đất trên cho bà T và H với số tiền 300.000.000 đồng, vợ chồng tôi chịu trách nhiệm hoàn thành thủ tục ở địa phương, giấy nhận tiền này thay cho hợp đồng mua bán 825m² đất nói trên kể từ ngày hôm nay vợ chồng và gia đình tôi không còn quyền sử dụng trên mảnh đất đó và bên mua được quyền sử dụng hoa màu và vật kiến trúc trên mảnh đất đó”. Tại phần ghi chú ông Ngô g1 “mảnh đất 825m² tại khối F, phường N có giới cận; Tây cận hương lộ, Nam cận hương lộ, Đông giáp nhà bà L1, B1 cận đất mía”.

[3.3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2003 giữa ông N và bà T ghi chuyển nhượng 825m² đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 876 cấp cho hộ ông N (đất màu) không ghi giới cận. Tuy nhiên, tại Giấy nhận tiền bán đất đoạn mãi ngày 06/5/2003 hai bên thống nhất: “Giấy nhận tiền bán đất đoạn mãi này thay cho Hợp đồng mua bán thửa đất trên”. Mặc dù, trong hợp đồng mua bán ghi diện tích đất chuyển nhượng là 825m² nhưng phần ghi chú ông N vẫn xác định giới cận thửa đất chuyển nhượng như đã được ghi tại giấy nhận tiền đặt cọc ngày 18/3/2003. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 10/8/2018 (bút lục 299), ông N và bà V khai “khi viết giấy nhận tiền mua đất thổ canh nêu trên, mảnh đất của tôi gồm hai thửa 876 và 877 nhưng không có ranh giới rõ ràng giữa hai thửa đất này, xung quanh hai thửa đất 876 và 877 tôi rào trụ lưới B40”. Ông N và bà V cho rằng ông, bà chỉ bán thửa đất số 876 không bán thửa đất số 877, giới cận ghi trong giấy nhận tiền đặt cọc mua đất thổ canh ngày 18/3/2003 do ông H5 tự ý viết. Tuy nhiên, phần cuối của Giấy nhận tiền đặt cọc mua đất thổ canh ngày 18/3/2003 và Giấy nhận tiền bán đất đoạn mãi ngày 06/5/2003 ông Ngô g1 thêm: “Mọi tài sản trên đất (lưới B40) và kể cả cây trồng (mì) kể từ khi nhận cọc thuộc về bên mua đất và có giới cận tây cận hương lộ, nam cận hương lộ, đông giáp nhà bà L1, bắc cận đất mía”, không có cạnh nào giáp đất còn lại của ông N, bà V.

[3.4] Bản tự khai ngày 02/3/2016 (bút lục 83, 84, 85) bà Nguyễn Thị H đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị Thanh T trình bày: “vợ chồng ông N và bà V bán cho tôi và bà T mảnh đất có giới cận Tây giáp đường hương lộ có chiều dài 31,4m, Nam giáp đường hương lộ có chiều dài 34,5m, Bắc giáp đường bờ ruộng 37,5m, Đông giáp đất nhà bà L1 33,5m (không có phần giáp đất của ông Trần Quốc N) với số tiền là 300.000.000 đồng, tài sản trên đất (lưới B40) và cả cây trồng (mì) kể từ khi nhận đặt cọc thuộc về bên mua đất. Khi nhận tiền đặt cọc vợ chồng ông N nói với chúng tôi diện tích chuyển nhượng có tứ cận

như trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 825m²". Tại Biên bản lấy lời khai ngày 10/8/2018 (bút lục 299) ông N và bà V khai *"tại thời điểm nhận tiền đặt cọc mua đất thổ canh tôi không nói rõ là bán thửa đất nào và cũng không nói cho bà H và bà T biết là mảnh đất của tôi gồm hai thửa là 876 và 877"*, lời khai của bà H phù hợp với lời khai của ông N, bà V.

[3.5] Như vậy, có căn cứ xác định phần diện tích đất mua bán, chuyển nhượng mà hai bên thỏa thuận tại Giấy nhận tiền đặt cọc mua đất thổ canh ngày 18/3/2003 và Giấy nhận tiền bán đất đoạn mãi ngày 06/5/2003 có giới cận: Đông giáp đất nhà bà L1 có chiều dài 33,5m; Tây giáp đường hương lộ có chiều dài 31,4m; Nam giáp đường hương lộ có chiều dài 34,5m; Bắc giáp đường bờ ruộng 37,5m. Qua đo đạc thực tế thửa đất số 876 và 877 có diện tích là 1.114,7m² có các cạnh bao quanh 02 thửa đất là: Cạnh phía Đông giáp thửa đất nguyên là đất của nhà bà Đặng Thị Tuyết L4 có chiều dài 33,22m; cạnh phía Tây giáp đường bê tông có chiều dài 20,6m; cạnh phía Nam giáp đường bê tông có chiều dài là 35,71m; cạnh phía Bắc giáp đường (đường đất) có chiều dài là 38,27m. Đối chiếu giới cận 02 thửa đất trên thực tế với giới cận được ghi tại Giấy nhận tiền đặt cọc mua đất thổ canh lập ngày 18/3/2003, Giấy nhận tiền bán đất đoạn mãi ngày 06/5/2003 là phù hợp và đồng thời phù hợp với lời khai của ông N, bà V. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đều thừa nhận: *"giới cận ghi trong Giấy nhận tiền đặt cọc mua đất thổ canh ngày 18/3/2003 và Giấy nhận tiền bán đất đoạn mãi ngày 06/5/2003 phù hợp với giới cận thực tế hiện nay của 02 thửa đất số 876 và 877"* nên việc ông N, bà V cho rằng chỉ có giao dịch chuyển nhượng thửa đất 876 mà không có giao dịch chuyển nhượng toàn bộ mảnh vườn gồm hai thửa đất 876, 877 phường N là không có cơ sở. Do đó, Tòa cấp sơ thẩm xác định bị đơn ông N, bà V có giao dịch chuyển nhượng toàn bộ mảnh vườn với giới cận gồm hai thửa đất số 876 và 877 cho nguyên đơn là có căn cứ.

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và bà Huỳnh Thị Thanh T về việc yêu cầu ông Trần Quốc N và bà Trần Thị Thu V phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất còn lại đối với thửa đất số 877, tờ bản đồ số 01, diện tích 298,6m², phường N thuộc mảnh vườn đã bán cho hai bà. Trong trường hợp hợp đồng bị vô hiệu theo quy định của pháp luật thì yêu cầu ông N, bà V phải bồi thường toàn bộ thiệt hại cho hai bà tương ứng với 298,6m² đất theo giá thị trường tại thời điểm xét xử, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1] Tại Biên bản ngày 20/4/1995 Hợp tác xã nông nghiệp phường N4 giao khoán cho ông N diện tích 1.080m² tại thửa đất số 876 diện tích 420m² và thửa đất số 877, diện tích 660m² (bút lục 226). Năm 2002, hộ ông Trần Quốc N được Ủy ban nhân dân thị xã Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 876, tờ bản đồ số 01 phường N, với diện tích 825m² (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00748/QSDD/241/QĐ-UB ngày 22/5/2002), thửa đất số 877 chưa

được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại biên bản làm việc ngày 27/12/2023, Ủy ban nhân dân phường N xác định: “Thửa đất số 876 và 877, tờ bản đồ số 01, phường N có nguồn gốc từ thửa đất số 743, diện tích 1150m², tờ bản đồ số 01 (tờ bản đồ đo vẽ năm 1983), loại đất mạ; đến năm 1993 thửa đất số 743 được tách thành 02 thửa là thửa đất số 876 và 877 cùng tờ bản đồ số 01, phường N. Qua kiểm tra sổ Phương án giao quyền sử dụng đất nông nghiệp cho hộ gia đình cá nhân theo Nghị định 64/CP đang lưu trữ tại Ủy ban nhân dân phường N thì thửa đất số 877 tờ bản đồ số 01, phường N không cân đối theo Nghị định 64/CP”. Như vậy, thửa đất số 877, hộ gia đình ông N được nhận giao khoán để sản xuất nông nghiệp nhưng ông N, bà V lại chuyển nhượng cho người khác là không đúng cam kết tại Biên bản giao đất ngày 20/4/1995 Hợp tác xã nông nghiệp phường N4 có nội dung “Ban quản trị Hợp tác xã và đội trưởng đội 7 đã giao diện tích đất cho ông Ngô nhận khoán sản xuất trực tiếp, không được giao diện tích đó cho một ai sản xuất...”. Điều 30 Luật đất đai năm 1993 quy định: “không được chuyển quyền sử dụng đất trong những trường hợp sau đây: 1- Đất sử dụng không có giấy tờ hợp pháp...”. Bản tự khai ngày 02/3/2016 (bút lục 83, 84, 85) bà Nguyễn Thị H trình bày: “Ngày 21/4/2003, hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông N và bà V mới nói cho chúng tôi biết diện tích đất mà vợ chồng ông N đã chuyển nhượng cho chúng tôi bao gồm cả hai thửa số hiệu là 876 và 877 trong đó chỉ có thửa đất số 876 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 825m²...”. Tuy nhiên, bà T và bà H vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất số 876 và 877. Như vậy, việc bà T, bà H cùng với ông N, bà V thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 877 khi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm quy định tại Điều 3, Điều 6, Điều 30 Luật đất đai năm 1993.

[4.2] Điều 9 Nghị định 17/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ quy định về điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp “Hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp phải có các điều kiện sau đây: 1. Có nhu cầu sử dụng đất...”. Tại thời điểm hai bên xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H biết rõ cả mảnh vườn là đất nông nghiệp, bà H là giáo viên, mục đích bà H mua đất không phải để sản xuất nông nghiệp nên bà H không đủ điều kiện để nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp nên việc nhận chuyển nhượng đất của bà H là vi phạm Điều 9 Nghị định 17/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ.

[4.3] Việc giao dịch chuyển nhượng thửa đất thửa 877, tờ bản đồ số 1, phường N giữa ông N, bà V với bà H và bà T tại các giấy viết tay gồm: Giấy nhận tiền đặt cọc mua đất thổ canh ngày 18/3/2003, giấy nhận tiền bán đất đoạn mãi ngày 06/5/2003, không lập hợp đồng và không có công chứng, chứng thực nên vô hiệu về hình thức và nội dung theo quy định tại các Điều 131, 136, 137, 139, 145,

146, 230, 231, 691, 692, 693, 694 Bộ luật dân sự năm 1995. Tại biên bản lấy lời khai ngày 20/7/2018 (bút lục 292) bà Nguyễn Thị H đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị Thanh T thừa nhận: “*từ sau khi chuyển nhượng thửa đất số 876 thì phần đất còn lại là thửa đất số 877 ông N quản lý sử dụng và trồng cây cối hoa màu trên đất*”. Lời trình bày của nguyên đơn phù hợp với ý kiến trình bày của Ủy ban nhân dân phường N, Ban quản trị Hợp tác xã nông nghiệp phường N4 tại biên bản làm việc ngày 23/08/2018 (bút lục 306) xác định: “*mặc dù Hợp tác xã nông nghiệp phường N4 có xác nhận khoán cho ông H2 nhưng từ thời điểm xác nhận đến nay thì hộ ông Trần Quốc N vẫn là người quản lý, sử dụng, canh tác trên thửa đất số 877*”. Án sơ thẩm tuyên giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 877 giữa ông N, bà V với bà H và bà T vô hiệu và xác định nguyên đơn bà T và bà H phải tự chịu $\frac{1}{2}$ giá trị thiệt hại do lỗi dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu; bên bị đơn là ông N, bà V phải chịu trách nhiệm bồi thường $\frac{1}{2}$ giá trị thiệt hại còn lại, đồng thời phải hoàn trả lại số tiền giao dịch chuyển nhượng đất ban đầu thửa 877 cho bà T, H là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất còn lại đối với thửa đất số 877, tờ bản đồ số 01, diện tích 298,6m², phường N là không có căn cứ chấp nhận.

[5] Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thanh T, bà Nguyễn Thị H; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Thu V, ông Trần Quốc N và giữ nguyên bản án sơ thẩm. Do ông Trần Quốc N chết ngày 15/01/2020 nên cần phải thay đổi cách tuyên án, buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ngô p thực hiện nghĩa vụ thay ông N.

[6] Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H và bà Huỳnh Thị Thanh T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng kháng cáo đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2018/0003108 ngày 11/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi; miễn toàn bộ tiền án phí dân sự phúc thẩm cho bà V và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N.

[7] Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại giai đoạn phúc thẩm là 1.000.000 đồng (*một triệu đồng*), bà Nguyễn Thị H (đồng thời là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thanh T) có yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ. Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên bà H và bà T phải chịu toàn bộ; bà H và bà T đã nộp tạm ứng và chi phí xong.

[8] Xét đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi, ích hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn không có căn cứ chấp nhận.

[9] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tại phiên tòa có căn cứ đúng pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, khoản 1 Điều 148, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thanh T và bà Nguyễn Thị H.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Thu V và ông Trần Quốc N (chết ngày 15/01/2020, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Quốc N là bà Trần Thị Thu V, anh Trần Anh K, chị Trần Thị Linh A, anh Trần Anh D, chị Trần Thị Linh P).

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 69/2019/DS-ST ngày 02/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Áp dụng Điều 3, 6 và 30 Luật đất đai năm 1993; Điều 131, 136, 137, 139, 145, 146, 230, 231, 691, 692, 693, 695, 697, 698 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 3 và Điều 10 Nghị định 17/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ; điểm đ khoản 1 Điều 12, Khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập tại Giấy nhận tiền đặt cọc mua đất thổ canh ngày 18/03/2003, Giấy nhận tiền bán đất đoạn mãi ngày 6/5/2003 đối với thửa đất số 877, diện tích 298,6m², tờ bản đồ số 01, phường N, tỉnh phố Q, tỉnh Quảng Ngãi giữa ông Trần Quốc N, bà Trần Thị Thu V với bà Huỳnh Thị Thanh T, bà Nguyễn Thị H là vô hiệu.

2. Buộc bà Trần Thị Thu V và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Quốc N là bà Trần Thị Thu V, anh Trần Anh K, chị Trần Thị Linh A, anh Trần Anh D, chị Trần Thị Linh P phải hoàn trả lại cho bà Huỳnh Thị Thanh T, Nguyễn Thị H số tiền nhận chuyển nhượng thửa đất 877 là 80.362.429 đồng và bồi thường thiệt hại do lỗi dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu là 351.283.285 đồng, tổng cộng là 431.645.714 đồng (*bốn trăm ba mươi một triệu, sáu trăm bốn mươi lăm ngàn, bảy trăm mười bốn đồng*).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phan T3 về việc tự dỡ dọn, thu hoạch tài sản là 01 nhà tạm, 01 giếng khoan, lùm chuối, 01 cây sanh, 01 cây huỳnh đàn trả lại thửa đất số 877, diện tích 298,6m², tờ bản đồ số 01, phường N, thành phố Q cho hộ

ông Trần Quốc N, bà Trần Thị Thu V. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phan T3 không yêu cầu bồi thường giá trị các tài sản trên đất, tiền đồ đất trên thửa đất 877.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trương Quang B, bà Đoàn Thị Thanh N2, ông Phan Văn M, bà Mai Thị Hồng C không yêu cầu hoàn trả lại số tiền đã thuê người đồ đất trên thửa đất tranh chấp.

Ghi nhận sự tự nguyện của Huỳnh Thị Thanh T, bà Nguyễn Thị H không yêu cầu hoàn trả lại số tiền sửa lại hàng rào (những chỗ bị hỏng), đồ đất trên đất tranh chấp.

3. Về chi phí tố tụng:

Buộc bà Trần Thị Thu V và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N gồm bà V, chị A, anh D, chị P và anh K phải thanh toán lại cho hai bà Huỳnh Thị Thanh T, Nguyễn Thị H số tiền 10.350.000 đồng (*Mười triệu, ba trăm năm mươi ngàn đồng*) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc, chi phí thẩm định giá.

Bà Huỳnh Thị Thanh T, bà Nguyễn Thị H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại giai đoạn phúc thẩm là 1.000.000 đồng (*Một triệu đồng*), bà H và bà T đã nộp tạm ứng và chi phí xong.

4. Án phí dân sự:

- Án phí sơ thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, bà Huỳnh Thị Thanh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 200.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 225.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp số AA/2014/0000565 ngày 01/03/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi, còn lại 25.000 đồng hoàn trả lại cho bà T, bà H.

Bà Trần Thị Thu V và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Quốc N được miễn toàn bộ tiền án phí.

- Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H và bà Huỳnh Thị Thanh T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng kháng cáo đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2018/0003108 ngày 11/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi, miễn toàn bộ tiền án phí dân sự phúc thẩm cho bà V và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng cho ông N.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án (đối với số tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành

án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- TAND thành phố Q;
- Chi cục THADS thành phố Q;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Đức Dũng