

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ Q
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 58/2023/DS-ST.

Ngày: 14/7/2023.

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ Q, TỈNH TIỀN GIANG.**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Cao Thị Thu Thủy**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông **Nguyễn Tất Ái**.

2/ Bà **Cao Thị Loan**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Huỳnh Thị Như T2**, thư ký Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Q tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Trọng Lễ** - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 243/2022/TLST-DS ngày 20 tháng 7 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 66/2023/QĐXX-ST ngày 05/6/2023 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Anh **Trần Hoàng D** – sinh năm 1973;

Địa chỉ: Số 600 Lý Thường Kiệt, Phường K, thành phố Q, Tiền Giang.

*** Bị đơn:** 1/ Bà **Nguyễn Ngọc D** – sinh năm 1960;

2/ Chị **Nguyễn Thị Thuỳ T1** – sinh năm 1979;

3/ Chị **Nguyễn Thị Phương T2** – sinh năm 1985;

4/ Ông **Nguyễn Minh T3** – sinh năm 1986;

Cùng ngụ: ấp M, xã N, thành phố Q, Tiền Giang.

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

Ông **Nguyễn Hoàng Tốt** – sinh năm 1949.

Địa chỉ: ấp M, xã N, thành phố Q, Tiền Giang.

Có mặt anh D; các đương sự khác vắng mặt).

NỘI D VỤ ÁN:

** Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Trần Hoàng D trình bày:* Anh và bà Nguyễn Thị Hoàng là chỗ quen biết. Năm 2003, bà Hoàng biết bà D có nhu cầu chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp để trả nợ cho bà Hoàng nên bà Hoàng có giới thiệu anh với bà D. Việc mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do anh thỏa thuận trực tiếp với bà D tại nhà bà Hoàng. Trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng với bà D, anh đã liên hệ với chính quyền địa phương nơi có đất thì được địa phương cung cấp thông tin như sau: Thửa đất 650 có nguồn gốc của cụ Ngô Thị Tâm (mẹ chồng bà D). Năm 1983, cụ Tâm đã tặng cho quyền sử dụng đất cho bà D nhưng chưa làm thủ tục sang tên; tuy nhiên cụ Tâm đã giao đất cho bà D quản lý, sử dụng thửa đất 650 từ trước năm 1983.

Do đó ngày 20/10/2003, tại nhà bà Nguyễn Thị Hoàng, anh và bà D đã lập giấy mua bán nhà đất với sự chứng kiến của bà Hoàng, chồng bà Hoàng là ông Nguyễn Hoàng Tốt và chị Nguyễn Thị Ngọc Diễm. Theo thỏa thuận, bà D cùng con bà D là anh Nguyễn Minh T3 chuyển nhượng cho anh phần đất diện tích 380m² ngang 10m dài 38m, trên phần đất có ngôi nhà cấp 4; phần đất chuyển nhượng là một phần của thửa đất 650, tờ bản đồ số 2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 18895 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ bà Ngô Thị Tâm đứng tên ngày 09/5/1997. Nội D giấy bán nhà đất đề ngày 20/10/2003 là do anh viết, sau đó các bên cùng ký tên vào; bà D tự tay ký tên vào giấy bán nhà đất trước sự chứng kiến của anh, bà Hoàng và chị Nguyễn Thị Ngọc Diễm. Tuy nhiên, ngày 20/10/2003, không có mặt anh Nguyễn Minh T3 – con ruột bà D cũng là người trong hộ được quyền sử dụng đất thửa đất 650. Do đó sau khi các bên đã ký tên, anh đã đưa cho bà D Bản chính Giấy bán nhà đất (Giấy 1) để bà D đem về cho anh T3 ký tên và sau đó đưa lại bản chính cho anh. Vài ngày sau, bà D đưa lại bản chính Giấy bán nhà đất (Giấy 1) cho bà Hoàng và bà Hoàng có điện thoại cho anh, yêu cầu anh xuống lấy bản chính. Khi xuống nhận bản chính Giấy bán nhà đất (Giấy 1), anh thấy Giấy bán nhà đất (Giấy 1) đã mất hết đoạn dưới khoảng 04 ô tập theo chiều ngang, anh có hỏi thì bà Hoàng nói do bà D viết thêm nội D “*Tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do bà Hoàng nhận để cản trừ số nợ giữa bà Hoàng và bà D*” nên bà Hoàng đã cắt đoạn viết thêm của bà D. Do thấy Giấy bán nhà đất (Giấy 1) đã bị cắt bớt không còn nguyên vẹn và có tẩy xóa do viết sai ngày cấp giấy chứng minh nhân dân nên anh đã viết lại Giấy bán nhà đất (Giấy 2) và nhờ bà Hoàng đưa lại cho bà D và anh T3 ký tên lại. Nội D Giấy bán nhà đất (Giấy 2) là do anh viết và sao chụp lại toàn bộ nội D từ Giấy bán nhà đất (Giấy 1). Tuy nhiên, Giấy 1 thì bà D ký tên trước mặt anh và tất cả những người còn lại, còn Giấy 2 thì anh viết lại và nhờ bà Hoàng đưa cho bà D, anh T3 ký tên lại. Anh không trực tiếp chứng kiến việc bà D và anh T3 ký tên vào Giấy 2. Căn cứ vào kết quả giám định chữ ký của Công an tỉnh Tiền Giang thì anh mới biết là chữ ký D tại Giấy 2 không phải là của bà D.

Về việc giao nhận tiền như sau: Số tiền chuyển nhượng là 1.250.000.000 đồng, anh đã giao đủ cho bà D. Anh giao tiền cho bà D hai lần, lần đầu giao 800.000.000 đồng tại nhà bà Hoàng là ngày 20/10/2003. Đồng thời, anh, bà Hoàng và bà D đã thỏa miệng số tiền còn lại là 450.000.000 đồng, anh giao cho bà Hoàng. Do đó tại giấy bán nhà đất ngày 20/10/2003, bà D và anh ghi đã giao nhận đủ số tiền chuyển nhượng nhà đất. Khoảng 4-5 ngày sau, anh giao tiếp cho bà Hoàng 450.000.000 đồng, tại nhà bà Hoàng. Ngày 20/10/2003, bà D đã giao đất và nhà cho anh quản lý, canh tác, sử dụng.

Từ năm 2003, anh đã tiến hành liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên theo quy định, tuy nhiên do bà D chưa giao giấy đất nên anh chưa làm thủ tục sang tên theo quy định. Đến năm 2006, bà D có gặp anh để xin tháo dỡ ngôi nhà cấp 4 để bà D xây cất nhà sau, anh đồng ý nên từ năm 2006 phần đất anh nhận chuyển nhượng là đất trống, anh có trồng vài cây dừa, mít... Sau này, bà D cung cấp các giấy tờ cần thiết (như khai sinh, hộ khẩu, giấy đất, giấy chứng tử, giấy xác nhận độc thân của bà D...) để anh liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên như xin trích lục nguồn gốc đất của cụ Tâm, đo đạc phân đất tranh chấp nhưng anh vẫn không thể làm thủ tục sang tên được. Ngày 13/6/2020, bà D đã làm thủ tục uỷ quyền cho anh, để anh liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục sang tên phần đất tranh chấp; việc bà D uỷ quyền cho anh được Văn phòng công chứng Chợ Gạo chứng thực số 1087, quyển số 02-SCT/CK,CD. Ngày 05/01/2021, Ủy ban nhân dân xã N đã thực hiện thủ tục thông báo về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho anh. Hết thời hạn thông báo không có ai tranh chấp nhà và đất trên nhưng các bị đơn không chịu ký tên làm thủ tục sang tên cho anh nên phát sinh tranh chấp..

Nay anh yêu cầu bà Nguyễn Ngọc D, anh Nguyễn Minh T3, chị Nguyễn Thị Thuỳ T1 và chị Nguyễn Thị Phương T2 tiếp tục thực hiện thủ tục sang tên phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 357.2m² theo kết quả đo đạc ngày 17/3/2023 của Công ty Đông Hải. Phần đất tọa lạc ấp M, xã N, thành phố Q, Tiền Giang.

*** Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Ngọc D trình bày:** Trước năm 2008, bà có vay tiền của bà Nguyễn Thị Hoàng, sinh năm 1955; địa chỉ ấp Phước Hòa, xã N, tp Q, tỉnh Tiền Giang nhiều lần. Năm 2008, bà vay thêm bà Hoàng 100 triệu đồng, lãi suất thỏa thuận 30%/tháng, thời hạn vay 10 ngày, bà trả lãi theo ngày cho bà Hoàng, cụ thể 01 ngày bà trả cho bà Hoàng 1.000.000 đồng. Khi vay, bà có viết biên nhận và ký tên vào biên nhận cho bà Hoàng, bản chính biên nhận do bà Hoàng giữ. Bà vay tiền của bà Hoàng rất nhiều lần, vay xong bà trả, xong bà vay lại của bà Hoàng. Nhưng đến năm 2010, do bà gặp khó khăn không có khả năng trả vốn và đóng lãi cho bà Hoàng nên năm 2019, bà Hoàng và bà đã tổng kết tiền nợ. Theo đó năm 2019, bà có ký tên vào biên nhận nợ cho bà Hoàng với tổng số tiền là 800.000.000 đồng, biên nhận bản chính do bà Hoàng giữ. Khi ký biên nhận nợ, giữa bà và bà Hoàng không có thỏa thuận về lãi suất, thời hạn trả lại số tiền trên. Đến năm 2020, bà Hoàng yêu cầu bà và con bà là anh Nguyễn Minh T3

phải bán một phần đất của gia đình bà để cân trừ số nợ 800 triệu đồng. Do không có tiền trả cho bà Hoàng nên bà và anh T3 đã làm giấy tay bán cho bà Hoàng phần đất ngang 10m x dài khoảng 20m (hết đất), bản chính giấy bán đất do bà Hoàng giữ. Khi bà và anh T3 ký tên vào giấy bán đất cho bà Hoàng, bà có nói với bà Hoàng phần đất trên là của cụ Ngô Thị Tâm đứng tên trên giấy tờ. Cụ Tâm chưa làm thủ tục sang tên cho bà nhưng bà Hoàng vẫn đồng ý.

Sau khi, bà ký tên vào giấy bán đất cho bà Hoàng thì bà Hoàng thỏa thuận bán lại phần đất trên cho anh Trần Hoàng D. Bà Hoàng và anh D thỏa thuận như thế nào thì bà hoàn toàn không biết, giá cả ra sao bà cũng không rõ. Khi bà Hoàng và anh D thỏa thuận xong, anh D có làm tờ giấy tay mua bán đất giữa anh D, tôi và Nguyễn Minh T3; bà Hoàng cầm tờ giấy tay mua nhà đất và xuống gặp bà, anh T3 yêu cầu bà và T3 ký tên vào giấy mua bán đất với anh D. Đi cùng bà Hoàng và anh D còn có hai người đàn ông nữa, do bị áp lực và phía bà Hoàng hăm dọa nên bà và anh T3 có ký tên vào giấy bán đất cho anh D vào năm 2020. Tuy nhiên khi ký tên vào giấy bán đất cho anh D, tôi có ghi bổ sung phía dưới chữ ký, chữ viết họ tên của tôi với nội D là “*Bà Hoàng bán phần đất này cho ông D, người nhận tiền là bà Hoàng*”. Bản chính giấy bán đất năm 2020 là do ông D giữ. Bà xác định không có bán phần đất nào cho anh D. Chữ ký và chữ viết Nguyễn Ngọc D, Nguyễn Minh T3 tại Giấy bán nhà đất đề ngày 20/10/2003 (Giấy 2) không phải chữ ký, chữ viết của bà và anh T3. Đồng thời, tại kết luận của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Tiền Giang đã kết luận chữ viết và chữ ký Nguyễn Ngọc D tại Giấy bán nhà đất đề ngày 20/10/2003 (Giấy 2) không phải của bà.

Ngày 05/3/2022, anh D điện thoại cho bà, yêu cầu bà ra nhà bà Hoàng gặp mặt. Tại nhà bà Hoàng, có mặt cháu bà Hoàng là chị Nguyễn Thị Loan, anh D yêu cầu bà ký tên vào Bản cam kết để anh D đi làm thủ tục sang tên phần đất mà bà và anh T3 đã ký tên chuyển nhượng cho anh D vào năm 2020. Do tin lời anh D, bà không đọc lại nội D Bản cam kết mà đã ký tên vào. Khi ký tên vào bản cam kết ngày 05/3/2022, bà có nói với anh D phần đất trên còn đứng tên của cụ Ngô Thị Tâm – mẹ chồng bà – nên không làm thủ tục sang tên được nhưng anh D nói anh D sẽ liên hệ để làm thủ tục sang tên. Bà thừa nhận chữ viết, chữ ký Nguyễn Ngọc D tại Bản cam kết đề ngày 05/3/2022 và Giấy bán nhà đất (giấy 1) do ông D cung cấp cho Tòa án là chữ ký, chữ viết của bà; tuy nhiên giấy bán nhà đất (giấy 1) đã bị cắt bỏ phần nội D “*Bà Hoàng bán phần đất này cho ông D, người nhận tiền là bà Hoàng*”.

Phần đất đang tranh chấp là của mẹ chồng bà đứng tên quyền sử dụng đất là cụ Ngô Thị Tâm, cụ Tâm chết năm 2006, không có di chúc. Bà, chồng bà là ông Nguyễn Văn Hóa và các con về chung sống với cụ Tâm từ năm 2002 tại phần đất của cụ Tâm ở ấp Phước Hòa, xã N. Năm 2002, ông Nguyễn Văn Hóa chết do tai nạn giao thông nên cũng trong năm 2002, cụ Tâm về xã T3 An sống chung với con trai cụ Tâm là ông Nguyễn Văn Cường. Đến năm 2006, cụ Tâm mất tại xã T3 An. Cụ Tâm có 04 người con là ông Nguyễn Văn Cường (chết sau cụ Tâm), ông

Nguyễn Văn Hóa (chồng bà D chết năm 2002), bà Nguyễn Thị Măng và bà Nguyễn Thị Nhum đã chết (chết sau cụ Tâm). Sau khi cụ Tâm chết năm 2006, các hàng thừa kế của cụ Tâm chưa làm thủ tục thỏa thuận phân chia phần đất của cụ Tâm tại ấp Phước Hòa, xã N. Khi cụ Tâm mất thì bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ Tâm tại ấp Phước Hòa, xã N do ông Nguyễn Văn Cường giữ. Sau khi ông Cường mất thì con ông Cường là chị Nguyễn Thị Thu Hương cất giữ bản chính giấy đất.

Bà chỉ nợ tiền vay của bà Hoàng 800.000.000 đồng, bà chỉ đồng ý trả nợ cho bà Hoàng. Bà không có bán đất cho ông D nên với yêu cầu của ông D tôi không đồng ý.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng Tốt trình bày: Ông là chồng của bà Nguyễn Thị Hoàng, bà Hoàng đã chết ngày 25/7/2022. Ông và bà Hoàng không có con chung, cha mẹ bà Hoàng đã chết trước bà Hoàng. Trước đây, bà Hoàng có cho bà D vay nhiều lần, số tiền vay trên dưới một tỷ, do việc vay mượn tiền bà Hoàng thỏa thuận với bà D nên ông không rõ số tiền vay cụ thể. Năm 2003, do không có khả năng trả tiền nên bà D có yêu cầu bà Hoàng nhận chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp để cản trừ nợ vay. Do không có nhu cầu sử dụng nên bà Hoàng có giới thiệu anh D cho bà D, việc thỏa thuận chuyển nhượng là do bà D thỏa thuận trực tiếp với anh D. Sau khi thỏa thuận, bà D và anh D làm giấy mua bán nhà đất và giao tiền tại nhà của ông, có sự chứng kiến của vợ chồng ông. Ông xác định phần đất đang tranh chấp, bà D chuyển nhượng cho anh D, không phải chuyển nhượng cho bà Hoàng. Do đã lớn tuổi nên ông đề nghị Tòa án cho ông vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

* Người làm chứng bà Nguyễn Ngọc Hương trình bày: Bà là người làm công cho doanh nghiệp tư nhân Ngọc Phần, doanh nghiệp đang hoạt động trên phần đất thuê của cụ Tâm tại ấp Phước Hòa, xã N. Bà xác định không biết anh D là ai, bà cũng không đứng tên trên quyền sử dụng đất đang tranh chấp, bà không có chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp cho ông D. Bà không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án trên và do bận công việc nên bà đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

* Người làm chứng, chị Nguyễn Thị Ngọc Diễm trình bày: Ngày 20/10/2003, chị có chứng kiến việc bà D chuyển nhượng cho anh D phần đất tọa lạc ấp Phước Hòa, xã N, thành phố Q, tỉnh Tiền Giang. Giấy bán nhà đất ngày 20/10/2003, chị có đọc nội D và ký tên. Anh D đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho bà D. Do bận công việc nên chị đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

* Người làm chứng, chị Nguyễn Thị Loan trình bày: Ngày 05/3/2022, tại nhà bà Hoàng, anh D và bà D hai bên có làm bản cam kết về việc bà D chuyển nhượng cho anh Dương phần đất tại ấp Phước Hòa, xã Phước Thanh, chị có đọc nội D bản cam kết và ký tên. Do bận công việc nên chị đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

* Tại phiên tòa, anh D yêu cầu bà D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2003 giữa anh D và bà D; anh D xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với anh T3, chị T2 và chị T1.

* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa. Về nội D:

Đề nghị Tòa án ghi nhận việc ông D đồng ý hoàn phần giá trị phần nhà của bà D diện tích 1,1m² trên đất theo quy định. Ông Trần Hoàng D xác định rút yêu cầu đối với chị Nguyễn Thị Thùy T1, Nguyễn Thị Phương T2 nên xem xét đình chỉ yêu cầu theo quy định.

Từ những phân tích trên: Áp dụng Điều 26, 35, 39, 217 Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 117, 129, 132, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 73,75 Luật Đất đai năm 1995, đề nghị tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Hoàng Chương. Buộc bà Nguyễn Ngọc D, anh Nguyễn Minh T3 tiếp tục thực hiện thủ tục sang tên phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 357.2m², tọa lạc ấp M, xã N, thành phố Q, Tiền Giang theo kết quả đo đạc ngày 17/3/2023 của Công ty Đông Hải. Ông D được quyền sở hữu 75,4m² đất nằm trong diện tích bị thu hồi, bồi thường dự án xây cầu Rạch Miễu 2 nên có quyền yêu cầu nhận tiền hỗ trợ, bồi thường theo quy định.

Ghi nhận việc ông D đồng ý hoàn phần giá trị phần nhà của bà D diện tích 1,1m² trên đất theo quy định. Do ông D rút yêu cầu đối với chị Nguyễn Thị Thùy T1, Nguyễn Thị Phương T2 nên xem

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự.

[1] Về quan hệ pháp luật: Anh D yêu cầu bà D, anh T3, chị T1, chị T2 tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng cho anh D phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 357.2m² theo kết quả đo đạc ngày 17/3/2023 của Công ty TNHH đo đạc Đông Hải. Do đó, Tòa án xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo quy định Điều 500 Bộ luật dân sự và Điều 75 Luật đất đai năm 1993 sửa đổi bổ sung năm 2001.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Tài sản tranh chấp tọa lạc tại ấp Phước Hòa, xã N, thành phố Q, tỉnh Tiền Giang nên Tòa án nhân dân thành phố Q có thẩm quyền giải quyết vụ án là phù hợp với quy định tại Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng:

[3.1] Trong quá trình chuẩn bị xét xử, Tòa án có đưa bà Nguyễn Ngọc Hương vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên tại Đơn yêu cầu xét xử vắng mặt ngày 20/11/2022, bà Hương trình bày: Bà là người làm công cho doanh nghiệp tư nhân Ngọc Phần, doanh nghiệp đang hoạt động trên phần đất thuê còn lại của cụ Tâm tại ấp Phước Hòa, xã N; bà xác định

không biết anh D là ai, bà cũng không đứng tên trên quyền sử dụng đất đang tranh chấp, bà không có chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp cho ông D. Đồng thời, căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản xác minh thể hiện bà Hương đang làm công trên phần đất còn lại của thửa 650, tờ bản đồ số 02, bà Hương không có quản lý phần đất tranh chấp và không phải là thành viên của hộ cụ Tâm. Do đó Tòa án không đưa bà Hương vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[3.2] Các đồng bị đơn gồm bà D, anh T3, chị T1 và chị T2 đã được Tòa án triệu tập hợp lần thứ hai nhưng vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đồng bị đơn.

[3.3] Về những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Tâm:

Căn cứ vào hồ sơ trích lục giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 18895 thể hiện: Thửa đất 650, diện tích 1140m² và thửa đất 655, diện tích 400m² do Ủy ban nhân dân huyện Châu thành, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 09/5/1997 cho hộ cụ Ngô Thị Tâm đứng tên. Phần đất tọa lạc ấp Phước Hòa, xã N, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang nay thuộc ấp Phước Hòa, xã N, thành phố Q, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ vào xác nhận ngày 24/5/2022 của Công an thành phố Q thể hiện (bút lục 33): Hộ cụ Ngô Thị Tâm vào thời điểm ngày 09/5/1997 có các thành viên gồm cụ Tâm, bà D, chị T1, chị T2 và anh T3. Theo trích lục khai tử ngày 31/5/2022 của Ủy ban nhân dân xã N thể hiện (bút lục 07): Cụ Tâm đã chết vào ngày 16/8/2006.

Căn cứ Công văn số 1899/CATP-QLHC ngày 22/8/2022 của Công an thành phố Q thể hiện (bút lục 160): Căn cứ vào hồ sơ 28567-003040 lưu trữ tại tàng thư Công an thành phố Q, căn cứ bản khai nhân khẩu NK1 của cụ Ngô Thị Tâm có khai: Cha cụ Tâm là cụ Ngô Văn Điền chết năm 1954; mẹ cụ Tâm là Trịnh Thị Bê, sinh năm 1891 (theo biên bản xác minh của Ủy ban nhân dân xã N thì mẹ cụ Tâm đã chết trước cụ Tâm – bút lục 168); chồng cụ Tâm là cụ Nguyễn Văn Kỷ và các con của cụ Tâm nhưng không khai về nơi cư trú. Tòa án đã tiến hành xác minh tại Công an xã N và Công an xã T3 An, thành phố Q, tỉnh Tiền Giang để thu thập thông tin về nơi cư trú của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Tâm, tuy nhiên địa phương đều không cung cấp được. Đồng thời ngày 26/8/2022, Tòa án đã ban hành Thông báo số 20/TB-TA về việc yêu cầu bà D cung cấp thông tin cá nhân của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Tâm; tuy nhiên tại biên Bản hòa giải ngày 02/11/2022 (Bút lục 154-157), bà D trình bày không cấp được thông tin cá nhân của các người con cụ Tâm theo yêu cầu của Tòa án vì lúc bà D về làm dâu cụ Tâm thì các con của cụ Tâm đã lấy chồng, lấy vợ nơi khác.

Như vậy, Tòa án đã yêu cầu bà D cung cấp thông tin cá nhân liên quan đến những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Tâm (gồm mẹ và các con của cụ Tâm) là mẹ chồng của bà D và Tòa án đã áp dụng mọi biện pháp để thu thập tài liệu, chứng cứ nhưng đều không thu thập được nên Tòa án không thể đưa những

người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Tâm vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3.4] Trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án có nhận được đơn tố giác tội phạm của bà D. Nội D đơn: Bà Nguyễn Ngọc D yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành thủ tục xác minh, điều tra để khởi tố vụ án hình sự, khởi tố bị can và đưa ra xét xử minh bạch trước pháp luật. Đề nghị Toà án tạm dừng xét xử vụ án dân sự, đồng thời chuyển toàn bộ hồ sơ sang Cơ quan cảnh sát điều tra xử lý hình sự đối với hành vi giả mạo chữ ký của ông Trần Hoàng D. Trường hợp ông Trần Hoàng D cố tình cản trở hoặc gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định pháp luật.

Toà án xét thấy: Căn cứ vào Kết luận giám định số 874/KL-KTHS(Đ2) ngày 05/9/2022 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Tiền Giang có đủ cơ sở kết luận chữ ký, chữ viết họ tên Nguyễn Ngọc D tại giấy bán nhà đất (Giấy 2) không phải chữ ký, chữ viết của bà Nguyễn Ngọc D. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, bà D thừa nhận chữ ký, chữ viết họ tên Nguyễn Ngọc D tại Giấy bán nhà đất (Giấy 1); Giấy uỷ quyền giữa bà Nguyễn Ngọc D và anh D được Văn phòng công chứng Chợ Gạo công chứng số 1087, quyển số 02-SCT/CK,CD ngày 13/6/2020 và Bản cam kết ngày 05/3/2022 là chữ ký và chữ viết của bà Nguyễn Ngọc D. Nội D giấy bán nhà đất của giấy 1 và giấy 2 là cùng nội D; tại Giấy uỷ quyền ngày 13/6/2020 và bản cam kết ngày 05/3/2022 đều có nội D bà D cam kết chuyển nhượng 380m² đất thuộc thửa 650 cho anh D. Ngoài ra, anh D đã có yêu cầu xin rút lại chứng cứ là giấy bán nhà đất (giấy 2). Do đó không đủ cơ sở để các định anh D có hành vi giả mạo chữ ký của bà D với mục đích lừa đảo chiếm đoạt tài sản của bà D nên yêu cầu của bà D là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Về căn cứ áp dụng pháp luật:

Căn cứ vào chứng cứ do nguyên đơn cung cấp thể hiện nguyên đơn và bị đơn thoả thuận chuyển nhượng 380m² đất (trong đó 300m² đất thổ cư và 80m² đất cây lãn năm) vào ngày 20/10/2003. Ngày 13/6/2020, bà D uỷ quyền cho anh D để anh D trích lục hồ sơ đất đai, hồ sơ nguồn gốc đất, đo đạc, chuyển mục đích sử dụng, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cập nhật tất cả các nội D thay đổi sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất... Ngày 05/3/2022, bà D cam kết sẽ làm thủ tục sang tên phần đất diện tích 357.2m² thuộc thửa đất 570 cho anh D. Như vậy, việc thoả thuận chuyển nhượng của anh D và bà D vẫn đang được thực hiện; nội D và hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Bộ luật dân sự năm 1995 phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015, Toà án áp dụng quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết tranh chấp của hai bên.

[5] Tại phiên toà, anh D xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với anh T3, chị T2 và chị T1. Xét thấy việc rút lại một phần yêu cầu khởi kiện của anh D là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự nên Toà án đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của anh D.

[6] Đối với yêu cầu khởi kiện của anh D, Tòa án xét thấy:

[6.1] Về chủ thể của hợp đồng: Anh D và bà D khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự.

[6.2] Về đối tượng của hợp đồng:

Căn cứ vào hồ sơ trích lục giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 18895 thể hiện thửa đất 650, diện tích 1140m² và thửa đất 655, diện tích 400m² do Ủy ban nhân dân huyện Châu thành, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 09/5/1997 cho hộ cụ Ngô Thị Tâm đứng tên quyền sử dụng đất. Phần đất tọa lạc ấp Phước Hòa, xã N, thành phố Q, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ vào Công văn số 1017/CNVPĐKĐ-KTĐC ngày 22/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Q thể hiện (bút lục số 06): Phần đất đang tranh chấp là một phần của thửa đất số 650, tờ bản đồ số 2, diện tích 1140m², theo bản đồ chính quy là thửa đất 294, tờ bản đồ số 18.

Căn cứ vào xác nhận ngày 23/5/2022 của Công an thành phố Q thể hiện: Vào ngày 09/5/1997, hộ gia đình cụ Tâm có 04 thành viên gồm cụ Tâm, bà D, chị T1 (16 tuổi), chị T2 (10 tuổi) và anh T3 (09 tuổi).

Như vậy, có đủ cơ sở xác định vào thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất 650, tờ bản đồ số 2, diện tích 1140m² thuộc quyền sử dụng chung của cụ Tâm và bà D, mỗi người được quyền sử dụng $\frac{1}{2}$ diện tích đất là 570m². Do đó, bà D được quyền chuyển nhượng theo quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật đất đai năm 1993, sửa đổi bổ sung năm 2001.

[6.3] Về ý chí giao kết hợp đồng:

Đối với Giấy bán nhà đất ngày 20/10/2003 (Giấy 2): Căn cứ vào Kết luận giám định số 874/KL-KTHS(Đ2) ngày 05/9/2022 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Tiền Giang và lời thừa nhận của anh D có đủ cơ sở kết luận chữ ký, chữ viết họ tên Nguyễn Ngọc D không phải của bà Nguyễn Ngọc D. Tuy nhiên, anh D đã có đơn yêu cầu xin rút lại chứng cứ là giấy bán nhà đất (giấy 2) vì anh D không trực tiếp chứng kiến bà D và anh T3 ký tên.

Đối với Giấy bán nhà đất ngày 20/10/2003 (Giấy 1): Tại biên bản lấy lời khai ngày 31/01/2023 của Tòa án, bà D thừa nhận chữ ký, chữ viết họ tên Nguyễn Ngọc D là chữ ký và chữ viết của bà Nguyễn Ngọc D. Tuy nhiên bà D ký tên vào năm 2020, không phải vào ngày 20/10/2003 vì khi ký tên bà D không đọc lại nội D và mục đích bà D ký tên là nhằm ủy quyền cho anh D làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D đứng tên.

Đối với Giấy ủy quyền của bà D cho anh D ngày 13/6/2020 được Văn phòng công chứng Chợ Gạo công chứng số 1087, quyển số 02-SCT/CK,CD với nội D: Bà D ủy quyền cho anh D trích lục hồ sơ đất đai, hồ sơ nguồn gốc đất, đo đạc, chuyển

mục đích sử dụng, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cập nhật tất cả các nội D thay đổi sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với Bản cam kết ngày 05/3/2022: Tại biên bản hòa giải ngày 02/11/2022 của Tòa án, bà D thừa nhận chữ ký D tại bản cam kết ngày 05/3/2022 là chữ ký của bà D, bà ký tại nhà bà Hoàng có mặt cháu bà Hoàng là chị Nguyễn Thị Loan. Ông D yêu cầu bà ký tên để ông D đi làm thủ tục sang tên phần đất mà bà và anh T3 đã ký tên chuyển nhượng cho ông D vào năm 2020. Do tin lời ông D nên bà không đọc lại nội D mà đã ký tên.

Như vậy, có đủ cơ sở xác định về ý chí bà D đã chuyển nhượng cho anh D một phần thửa đất 650 với diện tích 380m², ngang 10m dài 38m (trong đó 300m² đất thổ cư và 80m² đất cây lâm năm); phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích là 357.2m².

[6.4] Về hình thức của hợp đồng: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh D và bà D được lập thành văn bản, không có sự xác nhận của ủy ban nhân dân xã N, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được làm tại Ủy ban nhân dân cấp huyện. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng đã vi phạm về hình thức theo quy định Điều 502 Bộ luật dân sự và Điều 31 Luật đất đai Luật đất đai năm 1993 sửa đổi bổ sung năm 2001.

[6.5] Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Căn cứ vào giấy bán nhà đất ngày 20/10/2003 (giấy 1), lời trình bày của anh D và ông Tốt đều thể hiện: Phần nhà đất bà D chuyển nhượng cho anh D có giá là 1.250.000.000 đồng. Ngày 20/10/2003, anh D giao trực tiếp cho bà D 800.000.000 đồng tại nhà bà Hoàng; số tiền còn lại, bà D, bà Hoàng và anh D thống nhất để anh D trả trực tiếp cho bà Hoàng nên giấy bán nhà đất ngày 20/10/2003 (giấy 1), bà D xác định đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng từ anh D.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2003 giữa anh D và bà D vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực; tuy nhiên anh D đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D. Do đó theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự, Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2003 giữa anh D và bà D có hiệu lực pháp luật

[7] Đối với lời trình bày của bà D: Bà D cho rằng có nợ bà Hoàng số tiền 800.000.000 đồng. Năm 2020, bà D có yêu cầu bà Hoàng nhận chuyển nhượng phần đất tranh chấp để cân trừ nợ, tuy nhiên sau đó bà Hoàng yêu cầu bà D có ký tên vào giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D theo yêu cầu của bà Hoàng và số tiền chuyển nhượng là do bà Hoàng nhận. Vì vậy, phần cuối của giấy bán nhà đất (giấy 1), bà D có ghi nội D “*Bà Hoàng bán phần đất này cho ông D, người nhận tiền là bà Hoàng*” đã được phía bà Hoàng và ông D cắt bỏ. Đối với lời trình bày của bà D không được anh D và ông Tốt thừa nhận, đồng thời bà D cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh giấy bán nhà đất (giấy 1) được ký tên vào năm 2020 nên Tòa án không xem xét.

[8] Theo Căn văn số 203/TTPTQĐ-NV ngày 10/7/2023 của T3 tâm phát triển quỹ đất tỉnh Tiền Giang (gọi tắt là T3 tâm) thì T3 tâm đã thực hiện việc bồi thường giá trị tài sản gắn liền với thửa đất 650 cho bà Nguyễn Ngọc D với tổng số tiền là 508.216.601 đồng theo Quyết định số 13281/QĐ-Uỷ ban nhân dân ngày 16/12/2022 của Uỷ ban nhân dân thành phố Q. Đối với giá trị quyền sử dụng đất bị thu hồi (201.2m^2 đã được cấp giấy và 32.4m^2 chưa được cấp giấy) thì T3 tâm phát triển quỹ đất tỉnh Tiền Giang chưa chi trả kinh phí bồi thường, hỗ trợ với số tiền là 2.445.792.000 đồng.

[8.1] Phần đất bà D chuyển nhượng anh D qua đo đạc thực tế có diện tích là 357.2m^2 . Trong 357.2m^2 , có $(8.2\text{ m}^2 + 67.2\text{ m}^2) = 75.4\text{ m}^2$ bị thu hồi theo Quyết định số 12782/QĐ-UBND ngày 16/12/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Q về việc thu hồi đất để thực hiện Tiểu dự án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án đầu tư xây dựng công trình cầu Rạch Miễu 2 nối tỉnh Tiền Giang và tỉnh Bến Tre. Giá đất thu hồi theo Biên bản ngày 12/12/2022 của Hội đồng BTHT&TĐC dự án đầu tư xây dựng công trình cầu Rạch Miễu 2 là $10.470.000\text{ đồng}/\text{m}^2$, thành tiền là $75.4\text{ m}^2 \times 10.470.000\text{ đồng}/\text{m}^2 = 789.438.000\text{ đồng}$. Như nhận định tại mục [6], Tòa án đã công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2003 giữa anh D và bà D. Do đó, giá trị quyền sử dụng đất bị thu hồi với số tiền là 789.438.000 đồng, anh D được quyền sở hữu. Anh D được quyền liên hệ với T3 tâm để nhận số tiền trên theo quy định.

[8.2] Trên phần đất bà D chuyển nhượng cho anh D, bà D có xây dựng công trình phụ trên đất có diện tích là 1.1 m^2 (ký hiệu T2); với kết cấu là cột bê-tông, kèo đòn tay cột gỗ quy cách, mái tole, nền xi-măng vách tường lững; có giá là 805.000 đồng m^2 ; thành tiền là $1.1\text{ m}^2 \times 805.000\text{ đồng}/\text{m}^2 = 885.500\text{ đồng}$. Tại phiên toà, anh D đồng ý hoàn lại giá trị tài sản trên đất cho bà D nên Tòa án ghi nhận.

[8.3] Trên phần đất bà D chuyển nhượng cho anh D, bà D có xây dựng công trình phụ trên đất có diện tích là 8.2m^2 (ký hiệu T3); với kết cấu là cột bê-tông, kèo đòn tay cột gỗ quy cách, mái tole, nền xi-măng vách tường lững. Bà D đã được bồi thường theo Căn văn số 203/TTPTQĐ-NV ngày 10/7/2023 của T3 tâm phát triển quỹ đất tỉnh Tiền Giang nên Toà án không xem xét.

[9] Về chi phí tố tụng:

Chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ là 2.700.000 đồng + 4.000.000 đồng + 3.600.000 đồng = 10.300.000 đồng, do nguyên đơn tạm ứng. Tại phiên toà, anh D tự nguyện chịu nên Toà án không xem xét.

Về chi phí giám định chữ ký, chữ viết là 2.100.000 đồng, do bà D tạm ứng. Căn cứ vào kết quả giám định của Công an tỉnh Tiền Giang thể hiện chữ ký, chữ viết Nguyễn Ngọc D tại giấy bán nhà đất (giấy 2) không phải của bà D nên anh D phải chịu toàn bộ chi phí giám định trên.

[10] Về án phí: Do yêu cầu của anh D được chấp nhận nên bà D phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn tạm ứng án phí cho anh D.

[11] Đối với lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Q phù hợp một phần những nhận định trên nên Toà án chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng các điều 147, 159, 227 và khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng khoản 2 Điều 129 và Điều 500 Bộ luật dân sự;

Áp dụng các điều 31 và 75 Luật đất đai năm 1993 sửa đổi, bổ sung năm 2001.

Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của anh Trần Hoàng D đối với chị Nguyễn Thị Thuý T1, chị Nguyễn Thị Phương T2 và anh Nguyễn Minh T3.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hoàng D đối với bà Nguyễn Ngọc D.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2003 giữa ông Trần Hoàng D và bà Nguyễn Ngọc D có hiệu lực pháp luật.

2.1. Ông Trần Hoàng D được quyền sử dụng thửa đất 294, tờ bản đồ số 18, có diện tích là 280.7m² (Ký hiệu T1) + 1.1m² (Ký hiệu T2) = 281.7m² theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 17/3/2023 Của Công ty TNHH đo đạc Đông Hải; loại đất là đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm. Thửa đất 294, tờ bản đồ số 18 là một phần thửa số 650, tờ bản đồ số 2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 18895 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành (nay là Ủy ban nhân dân thành phố Q), tỉnh Tiền Giang cấp ngày 09/5/1997 cho hộ bà Ngô Thị Tâm. Thửa đất tọa lạc tại Ấp Phước Hòa, xã N, thành phố Q, tỉnh Tiền Giang và có tứ cận như sau:

- + Phía Bắc giáp đường bê-tông;
- + Phía Nam giáp phần còn lại của thửa đất 650;
- + Phía Tây giáp phần đất ký hiệu T3 và T4;
- + Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Văn An. (Có sơ đồ đất kèm theo).

Ông Trần Hoàng D có quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2.2. Ông Trần Hoàng D được quyền sở hữu số tiền bồi thường giá trị quyền sử dụng đất là 789.438.000 đồng, theo Quyết định số 12782/QĐ-UBND ngày 16/12/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Q về việc thu hồi đất để thực hiện Tiểu dự án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án đầu tư xây dựng công trình cầu Rạch Miễu 2 nối tỉnh Tiền Giang và tỉnh Bến Tre và Quyết định số 13198/QĐ-UBND

ngày 16/12/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Q về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ để thực hiện Tiểu dự án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án đầu tư xây dựng công trình cầu Rạch Miễu 2 nối tỉnh Tiền Giang và tỉnh Bến Tre.

Ông Trần Hoàng D được quyền liên hệ với T3 tâm phát triển quỹ đất tỉnh Tiền Giang để nhận số tiền trên theo quy định pháp luật.

2.3. Ghi nhận việc ông Trần Hoàng D tự nguyện bồi thường cho bà Nguyễn Ngọc D giá trị tài sản trên phần đất tranh chấp là 885.500 đồng, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Anh Trần Hoàng D có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Ngọc D chịu chi phí giám định với số tiền là 2.100.000 đồng (Hai triệu một trăm ngàn đồng).

4. Về án phí:

Bà Nguyễn Ngọc D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Trần Hoàng D 300.000 đồng, tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai số 0022495 ngày 20/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đối với các đương sự vắng mặt, thời hạn trên tính 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 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./.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh TG;
- VKSND thành phố Q;
- Chi cục THADS thành phố Q;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn (8b).

(Đã ký)

Cao Thị Thu Thủy

