

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN N,
THÀNH PHỐ C**

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

Bản án số: 206/2023/DS-ST

Ngày 13-9-2023

*“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 QUẬN NINH KIỀU, THÀNH PHỐ C**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Quân

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phan Công Ny

2. Bà Hồ Thị Kim Luyến

- *Đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân quận N, thành phố C:* Bà Trần Kim Ngon –
Kiểm sát viên.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hương – Thư ký Tòa án nhân dân quận
Ninh Kiều, thành phố C.

Ngày 22/8 và 13 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều,
thành phố C xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 203/2022/TLST-DS
ngày 27 tháng 5 năm 2022 về *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 553/2023/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 7
năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: 1. Bà Võ Thị Kim T, sinh năm 1991

2. Ông Thân Hoàng C, sinh năm 1987

Nơi cư trú: Số 9/4C Mậu Thân, phường Xuân Khánh, quận N, thành phố C. Bà
T đồng thời là người đại diện theo ủy quyền cho ông C (Hợp đồng ủy quyền ngày
14/12/2022). Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn
Đi – Công ty Luật TNHH MTV Lương Tâm Đoàn Luật sư thành phố C.

Bị đơn: 1. Bà Nguyễn Thị Thu U, sinh năm 1972

2. Ông Cao Lê Thanh H, sinh năm 1972

Nơi cư trú: Số 8 Mậu Thân, phường Xuân Khánh, quận N, thành phố C.

Địa chỉ liên hệ: Số 27D/4, Khu vực 2, phường Hưng Thạnh, quận C, thành phố

C.

Ông H đồng thời là người đại diện theo ủy quyền cho bà U (Giấy ủy quyền ngày 10/11/2022). Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Thanh B
– Công ty Luật Bình Nguyễn thuộc Đoàn Luật sư thành phố C.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Cao Lê Tuấn A
2. Bà Võ Phạm Phương P
3. Bà Trần Tường Vy
4. Cao Lê Tuyết E
5. Lê Nguyễn Minh C

Nơi cư trú: Số 27D/4, Khu vực 2, phường Hưng Thạnh, quận C, thành phố C.

6. Văn phòng công chứng G

Địa chỉ: Số 383B Nguyễn Văn Cừ, phường An Hòa, quận N, thành phố C.

7. Ông Võ Văn K, sinh năm 1988

Nơi cư trú: Số 9/4C Mậu Thân, phường Xuân Khánh, quận N, thành phố C.

8. Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

Địa chỉ: Số 09 Cách Mạng Tháng Tám, phường An Hòa, quận N, thành phố C
(Những người liên quan xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04/5/2022, bà Võ Thị Kim T, ông Thân Hoàng C trình bày:

Ngày 12/5/2020, nguyên đơn có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thu U diện tích 150 m², thửa 266, tờ bản đồ số 7 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09170 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 06/3/2020, chỉnh lý ngày 28/4/2020); giá chuyển nhượng thực tế là 900.000.000 đồng, nhưng theo hợp đồng thì giá chuyển nhượng là 30.000.000 đồng và trong hợp đồng còn nhiều điểm sai sót chưa được điều chỉnh. Cho đến nay bà Nguyễn Thị Thu U chưa trả đủ số tiền 900 triệu đồng, nguyên đơn có thương lượng với bà U, ông H nhưng không thống nhất được với nhau.

Nay yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2020, số công chứng 2509, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Phòng công chứng 24H giữa Võ Thị Kim T, Thân Hoàng C với Nguyễn Thị Thu U.

Theo đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 29/8/2022 nguyên đơn trình bày:

Do 02 anh ruột là Võ Văn Thương (chết ngày 05/01/2022) và Võ Văn K với ông Cao Lê Thanh H có mối quan hệ bạn bè thân thiết nhiều năm, do thương cảm vợ

chồng ông H không có nhà ở, chỉ ở nhà thuê. Biết vợ chồng bà T là người kinh doanh bất động sản và có phần đất tại thửa 266, tờ bản đồ số 7, diện tích 150 m² - tọa lạc Khu vực 2, phường Hưng Thạnh, quận C, thành phố C (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09170 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 06/3/2020, chỉnh lý ngày 28/4/2020). Nên bị đơn đã nhờ ông Võ Văn K và Võ Văn Thương nói giúp để bà T bán thửa đất trên cho bị đơn với giá 1,5 tỷ đồng. Bị đơn chỉ trả trước 30 triệu đồng, số tiền còn lại sau 06 tháng sẽ trả đủ. Nếu không trả đủ sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất trả lại cho bà T và sau khi chuyển nhượng bị đơn giao lại Giấy chứng nhận cho bà T giữ để làm tin. Nội dung thỏa thuận trên bằng miệng không có lập văn bản, nhưng có sự chứng kiến của ông Trác Thành Nam và ông Nguyễn Trọng Nghĩa. Nên vào ngày 12/5/2020, nguyên đơn đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho bị đơn, giá trị hợp đồng là 30 triệu đồng và bị đơn làm thủ tục chỉnh lý chuyển tên vào ngày 25/5/2020. Sau khi được chuyển tên trên giấy chứng nhận số CS09107, theo như thỏa thuận bị đơn giao lại Giấy chứng nhận cho bà T giữ cho đến khi bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ trả số tiền 1.470.000.000 đồng (trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng).

Sau khi hết hạn 06 tháng, bị đơn viện lý do phải xây nhà nên không còn tiền trả nên chậm trễ. Mặc dù ông Thương đã nhiều lần liên hệ ông H, bà U phải trả số tiền còn lại, nếu không trả tiền thì phải chuyển nhượng trả lại thửa đất trên cho nguyên đơn, nhưng bị đơn trốn tránh không thực hiện nghĩa vụ như đã cam kết.

Bị đơn lợi dụng lúc ông Thương chết vào tháng 01/2022, nên đã âm thầm đi kê khai để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới tại thửa 266, tờ bản đồ số 7, diện tích 150 m² (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS012460 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 01/2/2022). Nguyên đơn không biết bằng cách nào mà bị đơn được cấp giấy chứng nhận mới, trong khi nguyên đơn đang giữ Giấy chứng nhận bản gốc. Nay yêu cầu sửa đổi, bổ sung như sau:

1/ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2020 do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả tiền; đồng thời buộc bị đơn trả lại nguyên đơn thửa đất số 266, tờ bản đồ số 7, diện tích 150 m² – tọa lạc Khu vực 2, phường Hưng Thạnh, quận C, thành phố C;

2/ Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 056918, số vào sổ cấp GCN: CS012460 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 01/2/2022 cho bà Nguyễn Thị Thu U đứng tên, thửa 266, tờ bản đồ số 7, diện tích 150 m².

Theo Đơn phản tố ngày 17/4/2023, bị đơn ông Cao Lê Thanh H, bà Nguyễn Thị Thu U trình bày:

Vào ngày 01/5/2020, bị đơn đặt cọc và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 266, tờ bản đồ số 7, diện tích 150 m² (CLN) của ông Võ Văn Thương với giá chuyển nhượng 800 triệu đồng. Do ông Thương kẹt công việc, nên ngày 01/5/2020, ông Võ Văn K đại diện làm hợp đồng đặt cọc và nhận của bị đơn số tiền cọc là 200

triệu đồng. Ngày 12/5/2020, bị đơn và bên ông Thương đến Văn phòng công chứng 24h để ký hợp đồng chuyển nhượng. Người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là bà Võ Thị Kim T, ông Thân Hoàng C ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu U. Sau đó, bị đơn đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; do ông Thương biết làm thủ tục giấy tờ, nên bị đơn đã nhờ ông Thương xin phép xây dựng nhà, vào điện nước và tạm trú. Vì vậy, bị đơn đã giao cho ông Thương bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về tiền chuyển nhượng đất, bị đơn đã giao cho ông Thương và chuyển cho ông K nhiều lần tổng là 790.000.000 đồng. Và có giao trực tiếp cho ông Thân Hoàng C 10.000.000 đồng tiền mặt để trả cho ông Thương, tổng cộng là 800 triệu đồng đã trả đủ. Nhưng đến khi ông Thương mất, bị đơn có hỏi gia đình ông Thương về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính thì được báo là đã mất giấy; vì vậy, bị đơn xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Ngày 01/6/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS12460 cho bà Nguyễn Thị Thu U.

Nay làm đơn phản tố, yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2509, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng 24h ngày 12/5/2020 và công nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 056918, sổ vào sổ cấp GCN:CS12460 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 01/6/2022 cho bà Nguyễn Thị Thu U.

Theo bản tự khai ngày 08/5/2023, ông Võ Văn K trình bày:

Ông và vợ chồng ông Cao Lê Thanh H, bà Nguyễn Thị Thu U có quen biết thông qua ông Võ Văn Thương, ông Thương và ông H có quan hệ làm ăn chung là kinh doanh game bắn cá. Ông H biết cha mẹ ông có căn nhà tại địa chỉ số 9/4C Mậu Thân, phường Xuân Khánh, quận N, thành phố C bị quy hoạch, nên có ý định mua để nhận tiền bồi thường và nền tái định cư.

Ngày 01/5/2020, ông có nhận cọc theo “Hợp đồng đặt cọc mua đất” như sau:

“Số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng; thửa đất tọa lạc địa chỉ: 4C/9 Mậu Thân, phường Xuân Khánh, quận N, Tp. C; giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng”. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc đến nay ông H không thanh toán số tiền còn lại và cũng không ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nói trên.

Khoảng tháng 5/2020, ông Thương có đề nghị bà T bán cho ông H thửa đất và nhà cấp 4 - tọa lạc Khu vực 2, phường Hưng Thạnh, quận C, thành phố C với giá 1.500.000.000 đồng và trả 30.000.000 đồng ghi trong hợp đồng mua bán, còn lại 1.470.000.000 đồng vợ chồng ông H hứa khi vay tiền Ngân hàng xong sẽ trả cho bà Võ Thị Kim T. Để làm tin, sau khi sang tên sổ đỏ thì giao cho bà T giữ, khi nào làm thủ tục vay tiền Ngân hàng thì bà T giao lại giấy sổ đỏ. Lợi dụng ông Thương chết, vợ chồng ông H đã tự ý đi báo mất và làm lại giấy chứng nhận mới không trả tiền mua đất cho bà T, mặc dù bà T nhiều lần liên hệ đòi tiền vợ chồng ông H. Nay bằng văn bản này, ông khẳng định “Hợp đồng đặt cọc mua đất” với ông H là thửa đất tọa

lạc số 4C/9 Mậu Thân, phường Xuân Khánh, quận N, chứ không phải thửa đất bà Võ Thị Kim T bán cho vợ chồng ông H. Ông K cam kết lời khai của ông là đúng sự thật, nếu có sai ông hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và xin xét xử vắng mặt.

Theo bản tự khai ngày 08/5/2023, Văn phòng công chứng 24h trình bày:

Ngày 12/5/2020, Văn phòng công chứng 24h nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Võ Thị Kim T, ông Trần Hoàng C và bà Nguyễn Thị Thu U. Sau khi đối chiếu các quy định của pháp luật, đối chiếu các loại giấy tờ chứng minh nhân thân, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các giấy tờ hợp lệ khác đều là bản chính do cơ quan có thẩm quyền cấp.

Tại thời điểm giao dịch, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện hay bị lừa dối, ép buộc. Công chứng viên cũng đã giải thích rõ quyền và nghĩa vụ các bên khi giao kết hợp đồng. Các bên cũng đã đọc lại và thống nhất với nội dung hợp đồng. Sau đó, các bên đồng ý ký tên vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Võ Thị Kim T, ông Trần Hoàng C và bà Nguyễn Thị Thu U là phù hợp và tuân thủ các trình tự, thủ tục quy định của pháp luật tại thời điểm công chứng.

Tại phiên tòa:

Ý kiến của nguyên đơn:

Trước khi chuyển nhượng đất cho bị đơn, nguyên đơn đã xây dựng 03 căn nhà nhưng không có giấy phép xây dựng, xây nhà xong đã được vô điện, nước đầy đủ. Do bị sai sót trong khâu đánh máy, nên số tiền ghi trong đơn khởi kiện là chưa chính xác. Đơn khởi kiện ghi giá chuyển nhượng 900 triệu đồng, đó là giá chuyển nhượng đất, còn giá chuyển nhượng 03 căn nhà trên đất là 600 triệu đồng (tổng cộng là 1,5 tỷ đồng). Thực tế giá chuyển nhượng thửa đất 266 và 03 căn nhà là 1,5 tỷ đồng, bị đơn mới trả được 30.000.000 đồng, còn lại 1.470.000.000 đồng đến nay không trả.

Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nên yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2020, số công chứng 2509, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng 24h; đồng thời buộc bị đơn và những người liên quan di dời và trả lại nhà, đất cho nguyên đơn; nguyên đơn hoàn trả lại số tiền 30.000.000 đồng;

Và yêu cầu Tòa án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 056918, số vào sổ cấp GCN: CS012460 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 01/6/2022 cho bà Nguyễn Thị Thu U đứng tên, thửa 266, tờ bản đồ số 7, diện tích 150 m² – tọa lạc Khu vực 2, phường Hưng Thạnh, quận C, thành phố C. Giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 712082, số vào sổ cấp GCN: CS09170 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 06/3/2020 cho bà Võ Thị Kim T đứng tên và xóa chính lý qua tên bà Nguyễn Thị Thu U vào ngày 25/5/2020.

Ý kiến của Luật sư của nguyên đơn:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của bà T nhận chuyển nhượng từ bà Phụng, chứ không phải của ông Thương. Sau khi xây nhà xong, nguyên đơn được cấp Sổ tạm trú và được vô điện nước đầy đủ, sau đó mới chuyển nhượng cho bị đơn. Giá chuyển nhượng theo hợp đồng mà hai bên ký kết là 30 triệu đồng là không phù hợp với giá trị thực tế, thực tế giá chuyển nhượng đất là 900 triệu đồng, giá chuyển nhượng 03 căn nhà là 600 triệu đồng (tổng cộng là 1,5 tỷ đồng). Bị đơn mới giao trả cho nguyên đơn 30 triệu đồng, còn thiếu lại 1.470.000.000 đồng. Đây là thực hiện hợp đồng song vụ, nhưng khi đến hạn thỏa thuận 06 tháng bị đơn không thanh toán số tiền còn lại mà làm đơn có mất giấy để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận mới, trong khi nguyên đơn đang giữ giấy chứng nhận đất bản chính là sai trái. Bị đơn cho rằng, giao dịch với ông Thương, ông K trong khi không có sự ủy quyền của nguyên đơn là không phù hợp, bị đơn còn cho rằng 03 căn nhà là có nhờ ông Thương kêu thợ xây dựng giúp, còn tiền do bị đơn bỏ ra trả là không có cơ sở; đồng thời cho rằng giá chuyển nhượng tài sản là 800 triệu đồng cũng không hợp lý. Hơn nữa, nguyên đơn cũng không nhận bất cứ số tiền nào từ ông Thương, ông K; đây là tài sản của nguyên đơn, nên lời trình bày của bị đơn là không có cơ sở.

Mặt khác, lời trình bày của người làm chứng ông Trác Thành Nam cũng không trung thực, khách quan trong vụ việc này và hiện nay cha ông Nam đang có tranh chấp tài sản với bà Trác Kim Phụng (mẹ bà U), nên lời làm chứng của ông Nam không đúng sự thật. Căn cứ Điều 93, Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 410, Điều 424 Bộ luật dân sự đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T, ông C với bà U và kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp cho bà U ngày 01/6/2022; giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 712082, số vào sổ cấp GCN: CS09170 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 06/3/2020 cho bà Võ Thị Kim T đứng tên và xóa chính lý qua tên bà Nguyễn Thị Thu U vào ngày 25/5/2020.

Ý kiến của bị đơn:

Giao dịch nhận chuyển nhượng đất với ông Võ Văn Thương, ông Võ Văn K với giá 800 triệu đồng và đã thanh toán xong số tiền 800 triệu đồng cho ông Thương, ông K và ông C. Nên giữ nguyên nội dung phản tố, yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2509, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng 24h ngày 12/5/2020 và giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 056918, số vào sổ cấp GCN: CS012460 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 01/6/2022 cho bà Nguyễn Thị Thu U đứng tên; không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn:

Theo lời khai của ông Nam, hợp đồng đặt cọc 200 triệu đồng mua đất là do ông Nam viết, tài sản chuyển nhượng là thửa đất 266 tại C, chứ không phải tại số 4/9C Mậu Thân, Xuân Khánh, quận N. Phía ông H giao dịch mua bán với ông Thương,

nhưng ký hợp đồng chuyển nhượng với bà T tại Văn phòng công chứng 24h, giá chuyển nhượng là 30 triệu đồng, nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 800 triệu đồng. Ông H đã giao đủ cho ông Thương, ông K và ông C số tiền 800 triệu đồng, còn việc ông Thương, ông K có giao tiền lại cho bà U hay không thì bị đơn không biết. Bị đơn đã hoàn thành nghĩa vụ, nên căn cứ Điều 503 Bộ luật dân sự đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên và công nhận giấy chứng nhận cấp cho bà U.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Về tố tụng, việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định.

Về nội dung, hai bên thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết tại Văn phòng công chứng 24h. Tuy nhiên, bị đơn cho rằng giá chuyển nhượng thực tế là 800.000.000 đồng và đã trả đủ cho ông Võ Văn Thương, ông Võ Văn K nhưng nguyên đơn không thừa nhận và bị đơn không cung cấp được giấy tờ gì chứng minh là đã trả đủ số tiền 800.000.000 đồng và không có văn bản thỏa thuận nào với nguyên đơn, nên ý kiến của bị đơn không có cơ sở.

Nguyên đơn cung cấp được các giấy tờ về xin vô điện, nước và các chứng từ, hóa đơn vật tư xây dựng nhà và với lời khai của các nhân chứng có trong hồ sơ đã đủ cơ sở chứng minh các căn nhà trên đất do nguyên đơn xây dựng. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà U ký tại Văn phòng công chứng 24h, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà U, giữ nguyên giấy chứng nhận cấp cho bà T và xóa bỏ chính lý tên bà U trên giấy; buộc bị đơn và những người liên quan di dời đi nơi khác và giao trả nhà, đất cho nguyên đơn; nguyên đơn hoàn trả bị đơn số tiền 30.000.000 đồng.

Đối với số tiền cọc 200.000.000 đồng, đây là giao dịch riêng giữa ông H và ông K đối với tài sản tại số 9/4C Mậu Thân, phường Xuân Khánh, quận N. Ông H có quyền khởi kiện tranh chấp với ông K, để Tòa án giải quyết thành vụ án khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét công khai tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật tranh chấp:

Bị đơn cư trú tại quận N, thành phố C nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận N và đây là tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về tố tụng: Người liên quan ông Võ Văn K, ông Cao Lê Tuấn A, bà Võ Phạm Phương P, bà Trần Tường Vy, bà Cao Lê Tuyết E, ông Lê Nguyễn Minh C,

Văn phòng công chứng 24h có đơn xin xét xử vắng mặt; Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, xét xử vắng mặt đương sự.

Đối với bà Cao Thị Hiền, bà Cao Thanh Hà, phía bị đơn cung cấp giấy xác nhận ngày 15/8/2023 (do ông Trần Văn Bảy – Trưởng khu vực 2, phường Hưng Thạnh, quận C), xác nhận bà Hiền, bà Hà có tạm trú tại nhà số 27D/4, Khu vực 2, phường Hưng Thạnh, quận C, thành phố C từ năm 2020 – 2023, nhưng không có sự xác nhận của UBND phường Hưng Thạnh (ký tên và đóng dấu) là không có giá trị. Đồng thời qua xác minh, tại Biên bản xác minh ngày 08/9/2023, Công an phường Hưng Thạnh xác nhận bà Cao Thị Hiền, bà Cao Thanh Hà từ năm 2020 đến nay không có tạm trú nhà số 27D/4, Khu vực 2, phường Hưng Thạnh, quận C, thành phố C. Do đó, không đưa bà Hiền, bà Hà vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3]. Về thời hiệu khởi kiện:

Bị đơn vi phạm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2020, ngày 04/5/2022 nguyên đơn làm đơn khởi kiện, căn cứ Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015, xác định thời hiệu khởi kiện vẫn còn.

[4]. Về nội dung:

Thửa đất 266, tờ bản đồ số 7 (tọa lạc Khu vực 2, phường Hưng Thạnh, quận C, thành phố C), có nguồn gốc là của hộ ông Lâm Văn Nguyễn. Hộ ông Nguyễn chuyển nhượng cho bà Vũ Thị Kim Phụng, ông Nguyễn Văn Lăng, sau đó phía bà Phụng chuyển nhượng lại cho bà Võ Thị Kim T.

Ngày 06/3/2020, bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 712082 (số vào sổ cấp GCN: CS09170), diện tích 491,4 m².

Ngày 28/4/2020, bà T tặng cho bà Võ Kiều My 150 m², ông Võ Văn K 191,4 m² đất. Diện tích đất còn lại 150 m², vào ngày 12/5/2020 bà T chuyển nhượng cho phía bà U.

Về hình thức, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập tại Văn phòng công chứng 24h công chứng ngày 12/5/2020, số công chứng 2509, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD là phù hợp theo quy định tại Điều 119 Bộ luật dân sự năm 2015. Tuy nhiên, trên hợp đồng ghi thông tin là “Trần” Hoàng C là không đúng (sai họ), họ chính xác của ông C là “Thân” Hoàng C, đây là sai sót nghiêm trọng nhưng đến nay chưa được điều chỉnh hoặc đính chính để các bên hoàn tất thủ tục chuyển nhượng.

Về nội dung, trên hợp đồng ghi giá chuyển nhượng đất là 30.000.000 đồng, nhưng theo phía nguyên đơn khai thì thực tế giá chuyển nhượng đất và 03 căn nhà là 1.500.000.000 đồng (trong đó, giá đất là 900.000.000 đồng, giá 03 căn nhà là 600.000.000 đồng). Do không ghi 03 căn nhà vào hợp đồng là khi xây nhà không có

giấy phép xây dựng. Xây nhà xong, gia đình nguyên đơn sinh sống tại đây và đã được cấp điện, nước đầy đủ trước khi chuyển nhượng tài sản cho bị đơn.

Các giấy tờ nguyên đơn cung cấp, gồm: “*Sổ tạm trú ngày 15/01/2020, ngụ tại số 18/3, KVII, phường Hưng Thạnh, quận C, Hóa đơn giá trị gia tăng (của điện lực) ngày 20/3/2020, Bảng chiết tính của Điện lực C, Hợp đồng cung cấp nước sinh hoạt số 14227/HĐ-CTN tháng 03/2020 do Võ Thị Kim T ký hợp đồng với Công ty cổ phần cấp thoát nước C và các hình ảnh của 03 căn nhà - do nguyên đơn cung cấp*”.

Về nghĩa vụ thanh toán, bị đơn mới trả cho nguyên đơn số tiền 30.000.000 đồng và bà Nguyễn Thị Thu U đã được chỉnh lý sang tên giấy chứng nhận vào ngày 25/5/2020. Nhưng nguyên đơn vẫn giữ Giấy chứng nhận bản chính (do bị đơn chưa trả đủ tiền).

Nguyên đơn trình bày, sau 06 tháng bị đơn phải thanh toán đủ số tiền còn lại là 1.470.000.000 đồng và nhận giấy chứng nhận bản chính. Nhưng bị đơn không trả số tiền 1.470.000.000 đồng mà đi khai báo mất giấy tờ để làm thủ tục cấp lại giấy mới.

Phát hiện sự việc trên, nguyên đơn đã gửi đơn đến Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận C, UBND phường Hưng Thạnh, quận C yêu cầu ngăn chặn việc cấp lại giấy mới cho bà U, nhưng không được giải quyết. Cụ thể, tại Công văn số 166/CNVPĐKĐĐ ngày 22/3/2022, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận C đã từ chối yêu cầu của nguyên đơn về việc ngăn chặn cấp lại giấy đất mới cho bà Nguyễn Thị Thu U.

Theo Đơn yêu cầu ngăn chặn ngày 15/3/2022 và ngày 23/01/2022 của bà T và ông C có nội dung như sau:

“*Ngày 12/5/2020, vợ chồng tôi có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thu U, sinh năm 1972 diện tích đất (150m²) nằm trong thửa đất 266, tờ bản đồ số 7 theo giấy CN QSDĐ số CS09170 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 06/3/2020, xác nhận chỉnh lý ngày 28/4/2020.*

Giá chuyển nhượng thực tế là 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng). Tuy nhiên, theo hợp đồng thì giá chuyển nhượng chỉ có 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng), ngoài ra trong hợp đồng còn nhiều điểm sai sót chưa được điều chỉnh. Cho đến nay bà Nguyễn Thị Thu U chưa thực hiện việc thanh toán đủ số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) cho chúng tôi.

Chúng tôi có thương lượng nhưng không thống nhất với nhau. Do đó, chúng tôi có đơn khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết.

Hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09170 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 06/3/2020, xác nhận chỉnh lý ngày 28/4/2020 do chúng tôi cất giữ và bảo quản. Để đề phòng trường hợp người sử dụng đất yêu cầu xin cấp lại giấy CN QSDĐ nêu trên, chúng tôi có đơn này trình báo với cơ quan chức năng ...quyền sử dụng đất hiện đang có tranh chấp giữa chúng tôi với bà

Nguyễn Thị Thu U nếu không ngăn chặn sẽ ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của chúng tôi”.

Như vậy, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận C từ chối không giải quyết theo yêu cầu của bà T, ông C và mặc nhiên cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho bà U, trong khi bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 712082 (số vào sổ cấp GCN: CS09170) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 06/3/2020 (chỉnh lý ngày 28/4/2020 và ngày 12/5/2020) do bà T đang giữ.

Việc bà T giữ sổ đỏ là để đảm bảo cho việc bị đơn thanh toán số tiền 1.470.000.000 đồng còn lại. Qua sự việc trên cho thấy, cơ quan quản lý đất đai thiếu trách nhiệm trong việc bảo vệ quyền lợi chính đáng cho công dân, khi họ có yêu cầu.

Bị đơn đã bội tín, vi phạm nghĩa vụ tài chính như đã cam kết, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền lợi của nguyên đơn. Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng và trả tiền đã nhận (30.000.000 đồng) và kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị Thu U là phù hợp quy định tại Điều 423, Điều 424 Bộ luật dân sự năm 2015 (Hủy bỏ hợp đồng do chậm thực hiện nghĩa vụ).

Bị đơn phản tố cho rằng, có nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 150 m², thửa 266 với giá 800.000.000 đồng; vào ngày 01/5/2020 có lập hợp đồng đặt cọc và giao cho ông Võ Văn K 200.000.000 đồng.

Cụ thể, giao cho ông Võ Văn Thương, ông Võ Văn K số tiền 790.000.000 đồng và giao cho ông Thân Hoàng C 10.000.000 đồng, tổng cộng đã giao đủ số tiền 800.000.000 đồng. Nên làm đơn phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị Thu U đứng tên. Tuy nhiên, ý kiến của bị đơn không được ông Võ Văn K, ông Thân Hoàng C thừa nhận, ông Võ Văn Thương đã chết vào ngày 05/01/2022 (Trích lục khai tử số 11/TLKT ngày 11/01/2022), nên không thể đối chất lấy lời khai được và nghĩa vụ chứng minh thuộc về bị đơn.

Ngoài ý kiến trình bày, bị đơn không đưa ra được giấy tờ gì chứng minh là đã trả tiền cho ông Thương, ông K, ông C tổng cộng số tiền 800.000.000 đồng và bà T cũng không thừa nhận có nhận số tiền trên từ ông Thương, ông K.

Nên ý kiến của phía bị đơn không phù hợp về mặt chứng cứ theo quy định tại Điều 93, Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Đây là tài sản của nguyên đơn nhưng phía bị đơn cho rằng giao dịch mua bán chuyển nhượng tài sản với ông Thương, ông K; trong khi ông K, ông Thương không có sự ủy quyền của nguyên đơn trong giao dịch này.

Tại bản tự khai ngày 08/5/2023, ông Võ Văn K khai: Số tiền cọc 200.000.000 đồng không phải là tiền đặt cọc để nhận chuyển nhượng thửa đất của bà Võ Thị Kim T. Đây là tiền cọc cho giao dịch đối với nhà, đất tại số 9/4C Mậu Thân, phường Xuân

Khánh, quận N, thành phố C. Do đó, không liên quan gì đến giao dịch mua bán tài sản của nguyên đơn tại Khu vực 2, phường Hưng Thạnh, quận C, thành phố C.

Tại bản tự khai ngày 19/5/2023, ông Thân Hoàng C khai: Ông C không thừa nhận có nhận số tiền 10.000.000 đồng như bị đơn đã nêu. Việc bị đơn cho rằng, ông Thương, ông K đã nhận số tiền 790.000.000 đồng để chuyển nhượng tài sản (nhà, đất) của nguyên đơn là không đúng. Vì tài sản tranh chấp là của vợ chồng nguyên đơn đứng tên, nên ông K, ông Thương không có thẩm quyền ký nhận cọc hay chuyển nhượng khi chưa có sự ủy quyền của nguyên đơn. Nếu bị đơn có giao tiền nhận chuyển nhượng đất, thì đó là giao dịch khác đối với ông K, ông Thương. Hơn nữa giá trị tài sản (nhà, đất) đang tranh chấp có giá trị lớn, giá thực tế mua bán là 1,5 tỷ đồng, bị đơn mới trả 30.000.000 đồng, còn lại 1.470.000.000 đồng đến nay vẫn chưa trả.

Từ lời khai của ông K, ông C, bà T đã có cơ sở xác định giao dịch giữa ông Thương, ông K với ông H là không có liên quan gì đến giao dịch giữa bà T với bà U. Đồng thời lời khai của bà T, ông K, ông C là phù hợp với lời khai của các nhân chứng như ông Võ Văn Tình (tại Tờ tường trình ngày 22/12/2022), ông Nguyễn Trần Đức Anh (tại Tờ tường trình ngày 06/01/2023), ông Nguyễn Việt H (tại Tờ tường trình ngày 18/01/2023), bà Đỗ Ngọc Dung (tại Tờ tường trình 30/01/2023), ông Nguyễn Phước Như (tại Tờ tường trình ngày 30/01/2023), ông Đàm Huệ Tâm (tại Tờ tường trình ngày 06/6/2023) và ông Huỳnh Phan Vinh (tại Tờ tường trình ngày 06/6/2023).

Phù hợp với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản ngày 15/12/2022 và Bản trích đo địa chính số 242/TTKTTNMT ngày 28/3/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

Qua thẩm định, đo đạc thực tế xác định:

Thửa đất 266, có diện tích 156 m² và trên đất có 03 căn nhà, gồm:

Vị trí A: diện tích 43,4 m² đất và căn nhà do Cao Lê Tuyết E đang sử dụng;

Vị trí B: diện tích 43,4 m² đất và căn nhà do Trần Tường Vy đang sử dụng;

Vị trí C: diện tích 43,3 m² đất và căn nhà do Cao Lê Tuấn A đang sử dụng.

Như đã phân tích, đối với 03 căn nhà trên đất, khi xây dựng xong nguyên đơn làm thủ tục vô điện, nước đầy đủ và sau đó chuyển nhượng cho bị đơn.

Bị đơn bội tín, không trả số tiền 1.470.000.000 đồng còn lại (tiền mua nhà và đất); bị đơn cũng không có giấy tờ gì chứng minh là bỏ chi phí ra sửa chữa nhà, nên không có cơ sở xem xét buộc nguyên đơn hoàn trả chi phí này cho bị đơn.

Xét yêu cầu của nguyên đơn, ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn và ý kiến của Kiểm sát viên là có căn cứ. Yêu cầu phản tố của bị đơn và ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn là không có cơ sở chấp nhận. Do đó:

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị Kim T, ông Trần Hoàng C (Thân Hoàng C) với bà Nguyễn Thị Thu U ký ngày 12/5/2020, số công chứng 2509, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng 24h.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS012460 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 01/2/2022 cho bà Nguyễn Thị Thu U đứng tên.

Giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 712082, sổ vào sổ cấp GCN: CS09170 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 06/3/2020 cho bà Võ Thị Kim T đứng tên và xóa chỉnh lý qua tên bà Nguyễn Thị Thu U vào ngày 25/5/2020.

Về xử lý hậu quả pháp lý của việc hủy bỏ hợp đồng, căn cứ Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2015.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Thu U, ông Cao Lê Thanh H và những người liên quan ông Cao Lê Tuấn A, bà Võ Phạm Phương P, bà Trần Tường Vy, bà Cao Lê Tuyết E, ông Lê Nguyễn Minh C phải di dời đi nơi khác và giao trả nhà, đất tại thửa đất 266, tờ bản đồ số 7 cho nguyên đơn (nhà, đất tọa lạc Khu vực 2, phường Hưng Thạnh, quận C, thành phố C) cho nguyên đơn – theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/12/2022 và Bản trích đo địa chính số 242/TTKTTNMT ngày 28/3/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

Nguyên đơn hoàn trả cho bị đơn số tiền 30.000.000 đồng đã nhận.

Đối với số tiền cọc 200.000.000 đồng, đây là giao dịch riêng giữa ông H và ông K, không có liên quan gì đến giao dịch của nguyên đơn và bị đơn. Ông H có quyền khởi kiện tranh chấp với ông K, để Tòa án giải quyết thành vụ án khác.

[4]. *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Bị đơn phải nộp án phí 300.000 đồng trên yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận và chịu án phí 300.000 đồng đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Tổng cộng án phí bị đơn phải nộp là 600.000 đồng.

[5]. *Về tạm ứng án phí*: Nguyên đơn được nhận lại 600.000 đồng (theo Biên lai thu số 0000533 ngày 11/5/2022; số 0000241 ngày 01/11/2022).

Bị đơn đã nộp 300.000 đồng (theo Biên lai thu số 0001001 ngày 24/4/2023), được trừ vào án phí và phải nộp thêm 300.000 đồng.

[6]. *Về chi phí đo đạc, định giá*: Nguyên đơn tạm nộp 5.000.000 đồng (Phiếu thu ngày 31/10/2022), đã chi phí hết 4.758.000 đồng. Bị đơn chịu chi phí này, nên

phải nộp số tiền 4.758.000 đồng để hoàn trả nguyên đơn. Nguyên đơn được nhận lại 242.000 đồng (nhận tại Tòa án quận N).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 93, Điều 95, Điều 227, Điều 228, Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 410, Điều 423, Điều 424, Điều 427, Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tuyên xử: 1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị Kim T, ông Trần Hoàng C (Thân Hoàng C) với bà Nguyễn Thị Thu U ký ngày 12/5/2020, số công chứng 2509, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng 24h;

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS012460 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 01/6/2022 cho bà Nguyễn Thị Thu U đứng tên. Giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 712082, số vào sổ cấp GCN: CS09170 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 06/3/2020 cấp cho bà Võ Thị Kim T đứng tên và xóa chỉnh lý qua tên bà Nguyễn Thị Thu U vào ngày 25/5/2020;

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Thu U, ông Cao Lê Thanh H và những người liên quan ông Cao Lê Tuấn A, bà Võ Phạm Phương P, bà Trần Tường Vy, bà Cao Lê Tuyết E, ông Lê Nguyễn Minh C phải di dời đi nơi khác và giao trả nhà, đất tại thửa đất 266, tờ bản đồ số 7 (tọa lạc Khu vực 2, phường Hưng Thạnh, quận C, thành phố C) cho nguyên đơn – theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/12/2022 và Bản trích đo địa chính số 242/TTKTTNMT ngày 28/3/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C;

Nguyên đơn hoàn trả cho bị đơn số tiền 30.000.000 đồng đã nhận.

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Bị đơn phải nộp 600.000 đồng.

Về tạm ứng án phí: Căn cứ Điều 144 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Nguyên đơn được nhận lại 600.000 đồng (theo Biên lai thu số 0000533 ngày 11/5/2022 và số 0000241 ngày 01/11/2022).

Bị đơn đã nộp 300.000 đồng (theo Biên lai thu số 0001001 ngày 24/4/2023), được trừ vào án phí và phải nộp thêm 300.000 đồng.

Về chi phí đo đạc, định giá: Nguyên đơn tạm nộp 5.000.000 đồng (Phiếu thu ngày 31/10/2022), đã chi phí hết 4.758.000 đồng. Bị đơn chịu chi phí này, nên phải nộp số tiền 4.758.000 đồng để hoàn trả nguyên đơn. Nguyên đơn được nhận lại 242.000 đồng (nhận tại Tòa án quận N).

Về quyền kháng cáo: Căn cứ Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND TP.C;
- VKSND TP. C;
- VKSND q. N;
- Chi cục THADS q. N;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Hồng Quân