TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN

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

Bản án số: 03/2023/DS-PT
Ngày: 11 - 01 - 2023.
V/v: Yêu cầu tuyên bố HĐ chuyển nhượng QSDĐ và VB công chứng vô hiệu.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Sơn
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Hà và bà Trần Thị Mỹ Hải
***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Đậu Thị Bích Thủy – Thẩm tra viên, Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.
- Đại D Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên toà:
Bà Nguyễn Thị P Nam – Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 01 năm 2023, tại phòng xử án Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An, xét xử vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 74/2022/TLPT-DS ngày 25/10/2022 về việc "*Yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và văn bản công chứng vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 103/2022/QĐXXPT-DS ngày 30 tháng 11 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 398/2022/TB-TA ngày 21/12/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Chị Quế Thị T, sinh năm 1975. Vắng mặt
Nơi cư trú: Xóm 7A (nay là xóm 7), xã NT, thị xã TH, tỉnh Nghệ An.
Người đại D theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Hồ Văn N, sinh năm 1987. Nơi cư trú: Xóm 1, xã NT, thị xã TH, tỉnh Nghệ An. Tạm trú: Khối Kim Tân, phường Hòa Hiếu, thị xã TH, tỉnh Nghệ An. Có mặt.
- *Bị đơn:* 1. Chị Bùi Thị T1, sinh năm 1965. Có mặt.
Nơi cư trú: Xóm 8, xã NT, thị xã TH, tỉnh Nghệ An.
2. Anh Nguyễn Hữu Q, sinh năm 1963. Vắng mặt.
Nơi cư trú: Xóm Bình Minh, xã NL, huyện NĐ, tỉnh Nghệ An.
** Người đại D theo ủy quyền của bị đơn:*
- Ông Nguyễn Vinh D, sinh năm 1977, có mặt.
Nơi cư trú: Xóm 5, xã Nghi Phú, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An;
Luật sư, văn phòng luật sư Vinh D và cộng sự, đoàn Luật sư tỉnh Nghệ An.
- Chị Hoàng Thị Hà P, sinh năm 1994. Vắng mặt.

Nơi cư trú: Xóm 9, xã Nghi Trung, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:*

Chị Trịnh Thị Hoài T2, sinh năm 1994 – Luật sư - văn phòng luật sư Vinh D & cộng sự - Đoàn Luật sư tỉnh Nghệ An. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Văn phòng công chứng TH.

Địa chỉ: Phường Hòa Hiếu, thị xã TH, tỉnh Nghệ An.

Người đại D: Ông Lang Thiết Mừng - Chức vụ: Trưởng văn phòng công chứng. Vắng mặt, có đơn đề nghị xử vắng mặt.

+ Chị Đinh Thị T3, sinh năm 1960

Nơi cư trú: Xóm 7A (nay là xóm 7), xã NT, thị xã Thái Hoà, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt, có đơn đề nghị tòa án xét xử vắng mặt.

+ Chị Phan Thị T1 V, sinh năm 1969; Anh Đinh Cao H, sinh năm 1963. Đều trú tại: Xóm 7A (nay là xóm 7), xã NT, thị xã Thái Hoà, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt, có đơn đề nghị tòa án xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã TH, tỉnh Nghệ An, vụ án có nội dung:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 25 tháng 5 năm 2020 của nguyên đơn chị Quế Thị T trình bày: Vào khoảng giữa tháng 4 năm 2019 chị T có vay của chị T1 và anh Q số tiền 300.000.000 đồng và ngày 22 tháng 4 năm 2019 chị Quế Thị T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 1604/2019, quyển số 03/2019/TP/CC-SCC/HĐGD do văn phòng công chứng TH lập ngày 22/4/2019 với anh Nguyễn Hữu Q và chị Bùi Thị T1. Tuy nhiên việc ký kết hợp đồng này là nhằm mục đích đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho chị T1 và anh Q 300.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng để làm tin, không có việc giao nhận tiền và bàn giao nhà. Trong hợp đồng chuyển nhượng ghi tài sản gắn liền với đất là một ngôi nhà cấp 4, nH thực tế trên đất là một ngôi nhà 03 tầng. Hơn nữa thực tế tại thời điểm chuyển nhượng, giá căn nhà và đất chuyển nhượng theo thị trường là hơn 03 tỷ đồng. Nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản trước đó giữa chị T với anh Q và chị T1. Do đó chị T yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 1604/2019, quyển số 03/2019/TP/CC-SCC/HĐGD do văn phòng công chứng TH lập ngày 22/4/2019 giữa chị T với anh Nguyễn Hữu Q và chị Bùi Thị T1.

Ngày 21/8/2020 chị T sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện: Đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 1604/2019, quyển số 03/2019/TP/CC-SCC/HĐGD do văn phòng

công chứng TH lập ngày 22/4/2019 giữa chị Quế Thị T với anh Nguyễn Hữu Q và chị Bùi Thị T1. Tiếp theo ngày 26/10/2020 chị T và anh N có đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 1604/2019, quyển số 03/2019/TP/CC-SCC/HĐGD do văn phòng công chứng TH lập ngày 22/4/2019 giữa chị Quế Thị T, anh Nguyễn Hữu Q và chị Bùi Thị T1 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang mã số phát hành số CS 965343 ngày 07/10/2019 do UBND thị xã TH cấp cho chị Bùi Thị T1 và anh Nguyễn Hữu Q. Đồng thời đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 283, tờ bản đồ số 28 cho chị Quế Thị T.

Quá trình giải quyết vụ án người đại D theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Hồ Văn N trình bày: Trên thực tế không có việc chị T chuyển nhượng nhà cho chị T1 và anh Q mà hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 1604/2019, quyển số 03/2019/TP/CC-SCC/HĐGD do văn phòng công chứng TH lập ngày 22/4/2019 giữa chị Quế Thị T, anh Nguyễn Hữu Q này là giả tạo. Vì hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà ghi giá trị 300.000.000 đồng là tiền chị T vay của chị T1 và anh Q. Còn trên thực tế nhà và đất này trị giá 03 tỷ đồng, không có giấy tờ giao nhận tiền chuyển nhượng nhà đất giữa hai bên, nhà trong hợp đồng là nhà cấp 4 nH thực tế là nhà 02 tầng, 01 tum, khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà thì chị T nghĩ đất đang có tranh chấp nên chị T1 không thể làm bìa đất mang tên chị T1 được và không có việc bàn giao nhà đất mà nay nhà đất vẫn do chị T đang sử dụng. Do vậy, thấy quyền và lợi ích hợp pháp của chị T bị xâm phạm nên anh Hồ Văn N đại D cho chị T đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cùng văn bản công chứng số 1604/2019, quyển số 03/2019/TP/CC-SCC/HĐGD do văn phòng công chứng TH lập ngày 22/4/2019 giữa chị Quế Thị T với anh Nguyễn Hữu Q và chị Bùi Thị T1 là vô hiệu, giải quyết hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Đồng thời yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 965343 ngày 07/10/2019 do UBND thị xã TH cấp cho chị Bùi Thị T1 và anh Nguyễn Hữu Q. Đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 283, tờ bản đồ số 28 cho chị Quế Thị T. Yêu cầu Tòa án triệu tập cơ quan có thẩm quyền thẩm định, đăng ký biến động cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đã được cấp cho anh Nguyễn Hữu Q và chị Bùi Thị T1 ngày 07/10/2019 tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vì tại thời điểm cấp đất cho anh Q, chị T1 đất đang chồng lấn. Yêu cầu chuyển hồ sơ cho cơ quan điều tra có thẩm quyền để xử lý hành vi chiếm đoạt nhà và đất của chị T đối với anh Q, chị T1. Yêu cầu tòa án xem xét nội dung file ghi âm để khẳng định là có việc vay mượn 300.000.000 đồng giữa chị T và chị T1, anh Q.

Tuy nhiên tại phiên tòa anh Hồ Văn N chỉ yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/4/2019 giữa chị Quế Thị T với anh Nguyễn Hữu Q và chị Bùi Thị T1 là vô hiệu vì giả tạo; Yêu cầu tuyên văn bản công chứng số 1604/2019, quyển số 03/2019/TP/CC-SCC/HĐGD do văn phòng công chứng TH lập ngày 22/4/2019 vô hiệu vì không được công chứng tại văn phòng công chứng và không có sự chứng kiến của công chứng viên; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 965343 ngày 07/10/2019 do UBND thị xã TH cấp cho chị Bùi Thị T1 và anh Nguyễn Hữu Q vì đất có sự chồng lấn.

Tại bản khai ngày 23 tháng 7 năm 2020 của bị đơn là anh Q và chị T1, ý kiến của người đại D theo ủy quyền của anh Q, chị T1, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trong quá trình điều tra, hòa giải cũng như tại phiên tòa hôm nay người đại D theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Vinh D trình bày:

Ngày 22/4/2019, vợ chồng anh Q, chị T1 nhận chuyển nhượng thửa đất số 283, tờ bản đồ số 28, D tích 104,94 m^2 và tài sản gắn liền với đất là một ngôi nhà cùng các công trình phụ trợ khác gắn liền với thửa đất tại xóm 7A (nay là xóm 7), xã NT, thị xã TH, tỉnh Nghệ An của chị Quế Thị T. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được lập và công chứng ngày 22/4/2019 tại Văn phòng Công chứng TH. Ngày 07/10/2019, UBND thị xã TH đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 965343 mang tên Bùi Thị T1 và Nguyễn Hữu Q. Nguyên đơn nêu ra để lập luận cho yêu cầu khởi kiện tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cùng văn bản công chứng số 1604/2019, quyển số 03/2019/TP/CC-SCC/HĐGD do văn phòng công chứng TH lập ngày 22/4/2019 giữa chị Quế Thị T với anh Nguyễn Hữu Q và chị Bùi Thị T1 là vô hiệu, yêu cầu giải quyết hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu đối với hợp đồng trên. Đồng thời yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 965343 ngày 07/10/2019 do UBND thị xã TH cấp cho chị Bùi Thị T1 và anh Nguyễn Hữu Q là không có căn cứ, bởi vì:

- Các bên lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để chuyển nhượng thửa đất số 283, tờ bản đồ số 28 và tài sản gắn liền với đất tại xóm 7A (nay là xóm 7), xã NT, thị xã TH, tỉnh Nghệ An cho chị T1, anh Q hoàn toàn không liên quan gì đến việc vay tiền như lời khai và trình bày của anh N. Chị T cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho khoản vay 300.000.000đồng như chị khai, mà số tiền 300.000.000đồng thực tế là tiền nhận chuyển nhượng nhà đất nói trên và giá cả chuyển nhượng do các bên thỏa thuận.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nói trên đã được xác lập tại Văn phòng công chứng TH dựa theo ý chí và sự tự nguyện của các bên; Các bên đều có đủ năng lực hành vi dân sự, các bên không bị ai ép buộc, lừa dối đe dọa để ký kết hợp đồng và hợp đồng được ký kết trước sự chứng kiến của công chứng viên theo quy định của pháp luật. Chị T là người trực tiếp đi

kê khai làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất, là người trực tiếp đi nộp các khoản thuế. Vì vậy chị T biết rõ việc chuyển nhượng thửa đất trên.

- Việc tài sản được ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn với đất là ngôi nhà cấp 4 là bởi vì tại thời điểm chuyển nhượng chị T1, anh Q chỉ thấy có một ngôi nhà trên thửa đất số 283, tờ bản đồ số 28 xóm 7A (nay là xóm 7), xã NT, thị xã TH, tỉnh Nghệ An. Ngoài việc mua nhà và đất nói trên thì hai bên không thực hiện mua bán ngôi nhà nào khác. Mặt khác, chị T1 và anh Q không có đủ hiểu biết pháp luật để phân biệt giữa các loại nhà.

- Chị T và người đại D theo ủy quyền của chị T cho rằng không có việc giao nhận tiền, không giao nhận nhà là không đúng. Vì chị T với chị T1 có quan hệ thân thiết nên không lập thành văn bản việc giao nhận tiền. Còn việc giao nhận nhà được ghi rõ trong hợp đồng chuyển nhượng. Sau này chị T1 đòi nhiều lần nH chị T không chịu ra khỏi nhà. Do vậy bị đơn không chấp nhận các yêu cầu của nguyên đơn.

Ngoài ra, anh Q và chị T1 có yêu cầu phản tố vào ngày 23 tháng 7 năm 2020 với nội dung: Đề nghị Tòa án buộc chị Quế Thị T trả lại cho chị T1 và anh Q thửa đất số 283, tờ bản đồ số 28 và ngôi nhà 03 tầng, các công trình phụ trợ khác gắn liền với thửa đất nói trên tại xóm 7A (nay là xóm 7), xã NT, thị xã TH, tỉnh Nghệ An. Tuy nhiên ngày 18/5/2021, anh Nguyễn Hữu Q và chị Bùi Thị T1 đã rút lại yêu cầu phản tố trên.

Đại D cho văn phòng công chứng TH, ông Lang Thiết Mừng trình bày:

Ngày 22/4/2019, văn phòng công chứng TH, thị xã TH, tỉnh Nghệ An đã thực hiện hợp đồng công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1604/2019, quyển số 03/2019/TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là chị Quế Thị T, sinh năm 1975, hộ khẩu thường trú: xóm 7A (nay là xóm 7) xã NT, thị xã TH, tỉnh Nghệ An. Bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Hữu Q, sinh năm 1963, địa chỉ: Xóm Bình Minh, xã NL, huyện NĐ, tỉnh Nghệ An cùng với vợ là chị Bùi Thị T1, sinh năm 1965, địa chỉ: Xóm 8, xã NT, thị xã TH, tỉnh Nghệ An.

Nay chị T đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng văn bản công chứng nói trên vô hiệu thì văn phòng không đồng ý vì:

Chị Quế Thị T, anh Nguyễn Hữu Q và chị Bùi Thị T1 đều có đủ năng lực hành vi dân sự phù hợp với quy định để xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các bên đã kiểm tra, xem xét đầy đủ những thông tin về nhân thân, về thửa đất và tài sản gắn liền với đất là đúng sự thật, đất không có tranh chấp; Chị Quế Thị T trình bày với văn phòng công chứng về ý chí tự nguyện của chị muốn lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho anh Nguyễn Hữu Q và chị Bùi Thị T1. Việc giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc.

Bởi vậy văn phòng công chứng không nhất trí tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cùng văn bản công chứng số

1604/2019, quyển số 03/2019/TP/CC-SCC/HĐGD do văn phòng công chứng TH lập ngày 22/4/2019 vô hiệu như yêu cầu của chị Quế Thị T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Đinh Thị T3 trình bày: Hiện nay tòa án đang giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Quế Thị T và chị Bùi Thị T1. Tuy nhiên tài sản đang tranh chấp là đất và nhà có lấn chiếm sang D tích đất nhà chị T3 3,08m^2 về phía Tây. Quá trình giải quyết vụ án chị T3 đề nghị người được tòa án tuyên là người sử dụng D tích đất và nhà đang tranh chấp phải bồi thường cho chị số tiền 50.000.000 đồng. Ngày 29/4/2022 chị T3 đã có đơn xin rút lại yêu cầu của mình.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phan Thị T1 V và anh Đinh Cao H trình bày: Thửa đất chị Quế Thị T đã bán cho chị Bùi Thị T1 và anh Nguyễn Hữu Q có lấn sang D tích đất của chị V anh H 6,93m^2. Nay anh chị đề nghị khi tòa án quyết định giao đất và ngôi nhà đang tranh chấp cho ai được quyền sử dụng thì người đó phải T1 toán giá trị quyền sử dụng đất đối với 6,93m^2 cho vợ chồng anh chị với số tiền là 50.000.000 đồng. Tuy nhiên ngày 18/7/2022 anh H chị V đã có đơn xin rút lại yêu cầu của mình.

Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Buộc chị Quế Thị T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.000.000 đồng. Chị T đã thực hiện xong.

Với nội dung trên bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 23/8/2022 của Tòa án nhân dân thị xã TH, tỉnh Nghệ An đã căn cứ vào:

Căn cứ các điều 117, 122, 124, 132, 407, 430, 431, 433, 500 Bộ luật dân sự; Điều 26, 35, 39, 227, 228, 244 – BLTTDS; Điều 5, 41, 52 Luật công chứng 2014; Điều 167 Luật đất đai 2013, xử:

1. Không chấp nhận nội dung đơn khởi kiện và đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện của chị Quế Thị T về việc yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 283, tờ bản đồ số 28, D tích 104,94 m^2 và tài sản gắn liền với đất là một ngôi nhà cấp 2 tầng 1 tum tại xóm 7A (nay là xóm 7), xã NT, thị xã TH, tỉnh Nghệ An cũng như văn bản công chứng số 1604/2019, quyển số 03/2019/TP/CC-SCC/HĐGD do văn phòng công chứng TH lập ngày 22/4/2019 giữa chị Quế Thị T với anh Nguyễn Hữu Q và chị Bùi Thị T1 vô hiệu.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu chị Quế Thị T trả lại cho chị T1 và anh Q thửa đất số 283, tờ bản đồ số 28 và ngôi nhà 02 tầng, 01 tum, các công trình phụ trợ khác gắn liền với thửa đất nói trên tại xóm 7A (nay là xóm 7), xã NT, thị xã TH, tỉnh Nghệ An.

3. Đình chỉ yêu cầu độc lập của chị Phan Thị T1 V và anh Đinh Cao H, chị Đinh Thị T3 về việc yêu cầu bồi thường do đất bị lấn chiếm.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Áp dụng khoản 1 Điều 157 BLTTDS buộc chị Quế Thị T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.000.000 đồng. Chị T đã thực hiện xong.

Ngoài ra bản án còn tuyên lãi suất chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05/9/2022 chị Quế Thị T kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 23/8/2022 của Tòa án nhân dân thị xã TH, tỉnh Nghệ An.Đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại D theo ủy quyền của nguyên đơn chị Quế Thị T là anh Hồ Văn N giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Bị đơn không chấp nhận nội dung kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại D Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Đơn kháng cáo của chị Quế Thị T làm trong hạn luật định, nội dung và hình thức đơn phù hợp quy định của pháp luật nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung: Xét kháng cáo của Nguyên đơn:

- Tại mục 2 phần II Giải đáp số 64 ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn: *"Khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nH người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án."* Nên Tòa án không chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp tỉnh giải quyết là có căn cứ. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo.

- UBND thị xã TH là cơ quan cấp giấy CNQSD đất cho ông Q, bà T1 tuy nhiên UBND thị xã TH không phải là đương sự trong vụ án. Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập về tranh chấp đất lấn chiếm nH trong quá trình giải quyết vụ án họ đều rút yêu cầu độc lập nên Tòa án không triệu tập UBND thị xã TH là đúng quy định, vì vậy không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo.

- Tại hồ sơ vụ án thể hiện có 01 USB tuy nhiên ông N không xuất trình kèm theo văn bản trình bày của mình về xuất xứ của tài liệu nên Hội đồng xét xử sơ thẩm không chấp nhận nghe các file ghi âm tại phiên tòa là đúng quy định tại Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án:

+ Về hình thức hợp đồng: Ngày 22/4/2019 chị Quế Thị T và anh Nguyễn Hữu Q, chị Bùi Thị T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 283, TBĐ số 28, D tích 104,94m^2 và tài sản trên đất 01 một ngôi nhà cấp 4 tại xóm 7A, xã NT, thị xã TH, tỉnh Nghệ An; giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất mang tên Quế Thị T; Bên chuyển nhượng chị Quế Thị T; bên nhận chuyển

nhượng anh Nguyễn Hữu Q, chị Bùi Thị T1 đều ký ghi rõ họ tên và điểm chỉ; hợp đồng được công chứng theo quy định.

+ Về nội dung hợp đồng: D tích đất chuyển nhượng là thửa đất số 283, TBĐ số 28, D tích 104,94m^2 và tài sản trên đất đã được cấp giấy CNQSD đất mang tên Quế Thị T, nên chị T có quyền chuyển nhượng QSD thửa đất trên, theo quy định tại Điều 168 Luật đất đai.

- Giá đất, nhà thực tế cao hơn giá hai bên thống nhất và ghi trong hợp đồng, nH Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh thu thập chứng cứ tại cơ quan có thẩm quyền để xác định giá trị nhà, đất tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng mà tiến hành xác minh trị giá nhà, đất tại Bí thư, xóm trưởng xóm 7 là không đúng.

- Bà T cho rằng khi công chứng hợp đồng không công chứng tại văn phòng công chứng mà công chứng tại nhà bà T1, không có sự chứng kiến của Công chứng viên; bị đơn cho rằng công chứng tại Văn phòng công chứng, có công chứng viên chứng kiến, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng để xác định ai là người yêu cầu công chứng; việc công chứng được thực hiện có đúng quy định pháp luật hay không.

- Theo điều khoản các bên thỏa thuận tại Hợp đồng thì do anh Q, chị T1 phải thực hiện việc đăng ký QSD đất, phải nộp thuế, lệ phí liên quan, nH quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ ai là người nộp hồ sơ yêu cầu tại Văn phòng đăng ký QSD đất; chữ ký của chị T, anh Q trong bảng kê nộp tiền có phải do chị T ký không để có căn cứ giải quyết là chưa đầy đủ.

Từ phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ Điều 259 BLTTDS tạm ngừng phiên tòa để thu thập xác minh làm rõ các nội dung trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà phúc thẩm. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về nội dung kháng cáo:

Ngày 05/9/2022 chị Quế Thị T kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 23/8/2022 của Tòa án nhân dân thị xã TH, tỉnh Nghệ An với lý do bản án được tuyên dựa trên việc không áp dụng đúng các quy định của pháp luật; việc về thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được thu thập đầy đủ, vi phạm trong việc đánh giá chứng cứ, chưa xem xét đánh giá mối quan hệ giữa các bên là giao dịch chuyển nhượng hay vay mượn tài sản. Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập cơ quan có thẩm quyền thẩm định, đăng ký biến động, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tham gia phiên tòa để làm rõ việc cấp đất chồng lấn; xét xử vụ án không đúng thẩm quyền, không

nghe file ghi âm theo yêu cầu của đương sự, giải quyết vụ án không khách quan. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

[2] Xét kháng cáo của chị Quế Thị T về nội dung bản án được tuyên dựa trên việc không áp dụng đúng các quy định của pháp luật về thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được thu thập đầy đủ, vi phạm trong việc đánh giá chứng cứ, chưa xem xét đánh giá mối quan hệ giữa các bên là giao dịch chuyển nhượng hay vay mượn tài sản.

Ngày 22 tháng 4 năm 2019, chị Quế Thị T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 283, tờ bản đồ số 28, D tích 104,94m^2 và tài sản trên đất là một ngôi nhà cấp 4 tại xóm 7A (nay là xóm 7), xã NT, thị xã TH, tỉnh Nghệ An. Hợp đồng đã được công chứng số 1604/2019, quyển số 03/2019/TP/CC-SCC/HĐGD do văn phòng công chứng TH lập ngày 22/4/2019 với anh Nguyễn Hữu Q và chị Bùi Thị T1. Chị T và người đại D cho chị T là anh N yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này và văn bản công chứng số 1604/2019, quyển số 03/2019/TP/CC-SCC/HĐGD do văn phòng công chứng TH lập ngày 22/4/2019 vô hiệu vì hợp đồng giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản là 300.000.000 đồng trước đó giữa chị T với anh Q và chị T1.

Theo các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, các bên lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, để chuyển nhượng thửa đất số 283, tờ bản đồ số 28 và tài sản gắn liền với đất, tại xóm 7A (nay là xóm 7), xã NT, thị xã TH, tỉnh Nghệ An. Chị T và anh N không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho khoản vay 300.000.000đồng mà Hợp đồng chuyển nhượng nhằm che dấu là có căn cứ và hợp pháp. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nói trên đã được xác lập tại Văn phòng công chứng TH dựa theo ý chí và sự tự nguyện của các bên; các bên đều có đủ năng lực hành vi dân sự. Không có căn cứ xác định do bị ai ép buộc, lừa dối, đe dọa để ký kết hợp đồng và hợp đồng được ký kết trước sự chứng kiến của công chứng viên theo quy định của pháp luật. Chị T là người trực tiếp đi kê khai, nộp thuế, làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất. Vì vậy chị T biết rõ việc chuyển nhượng thửa đất của mình. Việc tài sản được ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn với đất là ngôi nhà cấp 4 thì tại thời điểm chuyển nhượng chị T kê khai và cung cấp thông tin; chị T1, anh Q chỉ thấy có duy nhất một ngôi nhà trên thửa đất số 283, tờ bản đồ số 28 xóm 7A (nay là xóm 7), xã NT, thị xã TH, tỉnh Nghệ An. Ngoài việc mua nhà và đất nói trên thì hai bên không thực hiện mua bán ngôi nhà nào khác và trên D tích đất chuyển nhượng cũng không có ngôi nhà nào khác. Việc đó thể hiện giữa chị T, anh Q và chị T1 không biết quy định về các cấp loại nhà nên mới ghi là nhà cấp 4 như người đại D cho chị T1 trình bày là có căn cứ. Bản án sơ thẩm đã xác định giao dịch dân sự giữa chị T với anh Q và chị T1 là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất không nhằm che dấu mục đích khác là có cơ sở. Các tài liệu chứng cứ đã được thu thập có tại hồ sơ vụ án đều do các đương sự cung cấp và

được thu thập đung quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[3] Xét văn bản công chứng số 1604/2019, quyển số 03/2019/TP/CC-SCC/HĐGD do văn phòng công chứng TH lập ngày 22/4/2019: Văn bản đã thực hiện đúng quy định của pháp luật, không có căn cứ chứng minh việc lập văn bản công chứng ngoài văn phòng công chứng và không có sự chứng kiến của công chứng viên như nguyên đơn trình bày. Các bên đã kiểm tra, xem xét đầy đủ những thông tin về nhân thân, về thửa đất và tài sản gắn liền với đất là đúng sự thật trước mặt công chứng viên. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn cũng không cung cấp được tài liệu gì thêm. Do đó không chấp nhận yêu cầu về việc tuyên văn bản công chứng số 1604/2019, quyển số 03/2019/TP/CC-SCC/HĐGD do văn phòng công chứng TH lập ngày 22/4/2019 vô hiệu như yêu cầu của nguyên đơn.

[4] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Nguyễn Hữu Q và chị Bùi Thị T1 vào ngày 07/10/2019 do cấp đất chồng lấn, thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 283, tờ bản đồ số 28, D tích 104,94m^2 và tài sản trên đất là một ngôi nhà 2 tầng 1 tum tại xóm 7A (nay là xóm 7), xã NT, thị xã TH, tỉnh Nghệ An. Hợp đồng đã được công chứng số 1604/2019, quyển số 03/2019/TP/CC-SCC/HĐGD do văn phòng công chứng TH lập ngày 22/4/2019 với anh Nguyễn Hữu Q và chị Bùi Thị T1 không có vi phạm gì. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ý kiến của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã TH thì tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện có sự tranh chấp về quyền sử dụng đất của bất kỳ ai, Chị T không đưa ra được căn cứ gì về việc có vi phạm trong việc Ủy ban nhân dân thị xã TH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng D tích đất và nhà nói trên. Chị T không có chứng cứ chứng minh tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất D tích đất này đang có tranh chấp. Hơn nữa việc ngôi nhà có sự chồng lấn lên D tích thửa đất khác là mối quan hệ pháp luật khác, không liên quan đến việc cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất (Không cấp quyền sở hữu về nhà ở). Tại phiên tòa sơ thẩm người đại D của chị T là anh N đã rút yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Q và chị T1, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan rút yêu cầu bồi thường đất chồng lấn nên không thuộc phạm vi xem xét của Hội đồng xét xử phúc thẩm. Mối quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử sơ thẩm không xem xét yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định.

[5] Đối với yêu cầu Tòa án triệu tập cơ quan có thẩm quyền thẩm định, đăng ký biến động cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đã được cấp cho anh Nguyễn Hữu Q và chị Bùi Thị T1 ngày 07/10/2019 tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, thấy: UBND thị xã TH là cơ quan cấp giấy CNQSD đất cho ông Q, bà T1 không phải là đương sự trong vụ án. Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu

độc lập về tranh chấp đất lấn chiếm đều rút yêu cầu độc lập nên Tòa án không triệu tập UBND thị xã TH là đúng quy định.

[6] Đối với yêu cầu của người đại D cho nguyên đơn về việc yêu cầu tòa án mở nghe file ghi âm tại phiên tòa nội dung mà nguyên đơn đã nộp. Trong quá trình giải quyết vụ án, tòa án đã mở nghe file ghi âm này và nội dung file ghi âm không thể hiện việc chị T vay 300.000.000 đồng của anh Q, chị T1 như trình bày của anh N; không có cơ sở để chứng minh file ghi âm đã được thực hiện đúng quy định về chứng cứ ghi âm, anh N không xuất trình kèm theo văn bản trình bày của mình về xuất xứ của tài liệu ghi âm nên HĐXX sơ thẩm không chấp nhận nghe các file ghi âm tại phiên tòa là đúng quy định tại Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự.

[7] Về nội dung kháng cáo Tòa án cấp sơ thẩm không chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An giải quyết theo thẩm quyền khi có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Xét thấy mối quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không thuộc trường hợp phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[8] Ngoài ra, anh Q và chị T1 có yêu cầu phản tố vào ngày 23 tháng 7 năm 2020 với nội dung: Đề nghị Tòa án buộc chị Quế Thị T trả lại cho chị T1 và anh Q thửa đất số 283, tờ bản đồ số 28 và ngôi nhà 02 tầng, 1 tum và các công trình phụ trợ khác gắn liền với thửa đất nói trên tại xóm 7A (nay là xóm 7), xã NT, thị xã TH, tỉnh Nghệ An. Tuy nhiên ngày 18/5/2021, anh Nguyễn Hữu Q và chị Bùi Thị T1 đã rút lại yêu cầu phản tố trên nên Hội đồng xét xử sơ thẩm quyết định đình chỉ giải quyết yêu cầu này là có cơ sở, đúng quy định của pháp luật.

[9] Đối với yêu cầu độc lập của chị Phan Thị T1 V và anh Đinh Cao H, chị Đinh Thị T3 trú tại xóm 7A (nay là xóm 7), xã NT, thị xã TH là các gia đình có đất bị ngôi nhà 2 tầng 1 tum trên thửa đất số 283, tờ bản đồ số 28 lấn chiếm. Quá trình giải quyết vụ án hai gia đình này yêu cầu người được sở hữu nhà thì phải bồi thường giá trị tiền đất bị lấn chiếm. Tuy nhiên sau đó những người này đã rút yêu cầu nên Hội đồng xét xử quyết định đình chỉ giải quyết đối với những yêu cầu này.

[10] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Quá trình giải quyết vụ án chị Quế Thị T và người đại D cho chị T đã nộp 5.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Số tiền này đã chi phí hết cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Tại phiên tòa phúc thẩm anh N xác định nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí và không yêu cầu xem xét nội dung này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Từ những phận tích, nhận định trên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[11] Về đề nghị của đại D Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tạm ngừng phiên tòa, xét thấy:

- Tại thời điểm làm các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc tính thuế thu nhập và các loại thuế khác đều được tính theo giá Ủy ban nhân dân tỉnh

quy định đối với thửa đất. Như vậy, giá đất, nhà thực tế cao hơn giá hai bên thống nhất và ghi trong hợp đồng không nhằm mục đích trốn thuế, nguyên đơn không chứng minh được việc lập hợp đồng nhằm che dấu mục đích vay tiền. Việcxác minh thu thập chứng cứ tại cơ quan có thẩm quyền để xác định giá trị nhà, đất tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng không có ý nghĩa trong việc xem xét vi phạm hợp đồng, mà đây là giá các bên thỏa thuận ghi trong Hợp đồng nên không cần thiết phải xác minh lại giá trị thửa đất.

- Theo trình bày của Công chứng viên và theo Hợp đồng công chứng đều thể hiện rõ ràng việc công chứng được lập tại văn phòng công chứng, có sự chứng kiến của Công chứng viên, được các bên tham gia ký đều là tự nguyện, không ai ép buộc. Không có căn cứ nào phủ nhận các nội dung trên. Do đó không cần thiết phải tạm ngừng phiên tòa để xác minh lại việc công chứng được thực hiện như thế nào.

- Theo điều khoản các bên thỏa thuận tại Hợp đồng thì do anh Q, chị T1 phải thực hiện việc đăng ký QSD đất, phải nộp thuế, lệ phí liên quan. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ ai là người nộp hồ sơ yêu cầu tại Văn phòng đăng ký QSD đất; chữ ký của chị T, anh Q trong bảng kê nộp tiền có phải do chị T ký không để có căn cứ giải quyết vụ án. Xét, nội dung này không phải là căn cứ xem xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có ai tranh chấp về yêu cầu này nên không nhất thiết phải xác minh lại.

[12] Về án phí: Người kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên ;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của chị Quế Thị T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ các điều 117, 122, 124, 132, 407, 430, 431, 433, 500 Bộ luật dân sự; Điều 26, 35, 39, 227, 228, 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 5, 41, 52 Luật công chứng 2014; Điều 167 Luật đất đai 2013 xử:

1. Không chấp nhận nội dung đơn khởi kiện và đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện của chị Quế Thị T về việc yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 283, tờ bản đồ số 28, D tích 104,94 m^2 và tài sản gắn liền với đất là một ngôi nhà cấp 2 tầng 1 tum tại xóm 7A (nay là xóm 7), xã NT, thị xã TH, tỉnh Nghệ An cũng như văn bản công chứng số 1604/2019, quyển số 03/2019/TP/CC-SCC/HĐGD do văn phòng công chứng TH lập ngày 22/4/2019 giữa chị Quế Thị T với anh Nguyễn Hữu Q và chị Bùi Thị T1 vô hiệu.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu chị Quế Thị T trả lại cho chị T1 và anh Q thửa đất số 283, tờ bản đồ số 28 và ngôi nhà 02 tầng, 01 tum, các công trình phụ trợ khác gắn liền với thửa đất nói trên tại xóm 7A (nay là xóm 7), xã NT, thị xã TH, tỉnh Nghệ An.

3. Đình chỉ yêu cầu độc lập của chị Phan Thị T1 V và anh Đinh Cao H, chị Đinh Thị T3 về việc yêu cầu bồi thường do đất bị lấn chiếm.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Áp dụng khoản 1 Điều 157 BLTTDS buộc chị Quế Thị T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.000.000 đồng. Chị T đã thực hiện xong.

5. Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Về án phí sơ thẩm: Buộc chị Quế Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí DSST, đã nộp đủ theo biên lai thu tiền số 0001126 ngày 03 tháng 6 năm 2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã TH.

Trả lại dự phí phản tố cho chị Bùi Thị T1 và anh Nguyễn Hữu Q số tiền 300.000 đồng chị T1, anh Q đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001182 ngày 23/9/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã TH.

Trả lại cho chị Phan Thị T1 V số tiền 1.250.000 đồng tiền tạm ứng án phí chị V đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001432 ngày 19/8/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã TH.

Về án phí phúc thẩm: Buộc chị Quế Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí Dân sự phúc thẩm, được trừ đã nộp theo biên lai thu tiền số 0008646 ngày 09 tháng 9 năm 2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã TH.

Các nội dung của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- TAND Cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- VKSND thị xã TH;
- TAND thị xã TH;
- Chi cục THADS thị xã TH;
- Các đương sự;
- UBND thị xã TH;
- Lưu Hồ sơ, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Nguyễn Anh Sơn