

Bản án số: 21/2020/DS-ST

Ngày: 30/12/2020

V/v: “Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN PHÚ, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Tùng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Quốc Toàn và bà Hoàng Thị Bích Ngọc

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Văn Thượng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Luật – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 12 năm 2020, tại Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 33/2020/TLST-DS ngày 26 tháng 02 năm 2020 về việc “Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2020/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Lê Thị Ngọc T** – sinh năm 1966

Địa chỉ: Số nhà x, đường L.T.T, phường B.T, Quận y, thành phố Hồ Chí Minh.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Đinh Thị Thúy H** – sinh năm 1984 (Theo văn bản ủy quyền ngày 04/3/2020)

Địa chỉ: Số nhà k, Ấp m, xã N.T, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Hữu N** – sinh năm 1971 và bà **Nguyễn Thị M** – sinh năm 1988 (Bà M ủy quyền cho ông N theo Văn bản ủy quyền ngày 23/3/2020).

Hộ khẩu thường trú: Ấp P.L z, xã P.S, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

Nơi ở: Tổ k, Ấp m, xã P.A, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

(Có mặt chị H, ông N; vắng mặt bà T, bà M đã ủy quyền cho người đại diện tham gia tố tụng)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 24/02/2020 và lời khai trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, tại phiên tòa nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc T (do chị Đinh Thị Thúy H là người đại diện hợp pháp) trình bày:

Bà Lê Thị Ngọc T được Ủy ban nhân dân huyện Tân Phú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 144 tờ bản đồ 54 xã P.A ngày 13/4/2006; đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ bà Dương Thị M (cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/02/2004). Ông Nguyễn Hữu N và bà Nguyễn Thị M được Ủy ban nhân dân huyện Tân Phú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 131 và 112, tờ bản đồ 54 xã P.A giáp ranh với đất của bà T.

Bà T cho ông N thuê 07ha đất có bao gồm thửa đất số 144 tờ bản đồ 54 xã P.A theo “Giấy hợp đồng thuê đất” đề ngày 01/11/2009 giữa bà T và ông N và có chỉ ranh cụ thể khi thuê đất (giá 30.000.000đ/năm trong 10 (mười) năm; nội dung chuyển đổi cây trồng thành sầu riêng, những cây không đạt thì bỏ bớt và thời hạn đến tháng 3 năm 2019 thì kết thúc hợp đồng, đã trả xong hết tiền, trả lại đất) nhưng đến cuối năm 2019 bà T phát hiện ông N, bà M chiếm giữ một phần diện tích đất thửa 144 nên mới tranh chấp. Tháng 01/2020, UBND xã P.A hòa giải không thành nên chuyển đến Tòa án giải quyết. Giáp ranh các thửa đất 131 và 112 tờ 54 xã P.A tại phần đất tranh chấp hiện không có ranh giới, thời điểm bà cho phía ông N thuê thì có hàng rào hay không thì bà không nhớ.

Bà T khởi kiện và thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau: Bà T yêu cầu ông Nguyễn Hữu N và bà Nguyễn Thị M có trách nhiệm trả lại tài sản là quyền sử dụng đất cho bà T đối với diện tích 539m² thuộc một phần thửa 144 tờ bản đồ 54 xã P.A (Đã được Ủy ban nhân dân huyện Tân Phú cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/4/2006 cho bà T) được giới hạn bởi các mốc (38,39,40,41,42,43,38) theo Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 170/2020 ngày 30/5/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh huyện Tân Phú.

Đối với việc ông N cho rằng đang sử dụng diện tích đất diện tích 539m² là thuộc phần diện tích đã nhận chuyển nhượng của ông Bùi Ngọc H và bà Nguyễn Thị X theo “Giấy sang nhượng đất rẫy” ngày 04/7/2014 giữa ông H, bà X và ông N chứ không có chiếm giữ đất thửa 144 thì bà không đồng ý. Ông N, bà M nhận chuyển nhượng của ông H, bà X gồm 03 thửa đất là thửa đất số 131 (Miếng I) và 112 (Miếng II), tờ bản đồ 54 xã P.A (cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Ngọc H ngày 28/7/2008; đến ngày 18/7/2014 biến động tại trang 4 cho ông N, bà M theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/7/2014), đối với diện tích đất tranh chấp thì ông N cho rằng đã chuyển nhượng khoảng 600m² (miếng III) là thuộc thửa 87 tờ bản đồ 54 xã P.A. Tuy nhiên theo bà được biết thửa 87 tờ bản đồ 54 xã P.A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Vũ Thị V ngày 27/7/2010 có diện tích 524m² (bút lục 77) chứ không phải đất của ông H, bà X. Các bên đương sự đều đã chỉ dẫn diện tích đất tranh chấp 539m² thuộc một phần thửa 144 tờ bản đồ 54 xã P.A (Đã được Ủy ban nhân dân huyện Tân Phú cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/4/2006 cho bà T) được giới hạn bởi các mốc (38,39,40,41,42,43,38) theo Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 170/2020 ngày 30/5/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh huyện Tân Phú là đúng theo ý chí, chỉ dẫn và sự quản lý sử dụng của vợ chồng ông N, bà M. Đề nghị ông N, bà M phải chứng minh diện tích “miếng III” là ở đâu, vị trí nào lý do tại sao không trùng thửa 87 theo ông N khẳng định. Bà có trao đổi thì phía ông Đinh Ngọc M không thừa nhận việc tặng cho thửa đất nào cho ông H (đã chết năm 2014) và bà X, còn phía ông H, bà X khi bán đất cho ông N năm

2014 thì không chỉ ranh, đo đạc cụ thể đối với “miếng III” và thời điểm đó cũng không có mặt bà T chỉ ranh. Quá trình đo đạc, bản thân ông N lại không xác định được diện tích tranh chấp là thuộc thửa đất nào và “miếng III” này có trùng với diện tích đất tranh chấp hoặc thửa 87 hay không. Do đó theo “Giấy sang nhượng đất rẫy” ngày 04/7/2014 đối với “miếng III” chưa sang tên cho ông và bà M vì ông H chết đột ngột nên chưa thực hiện là vô lý vì tại sao ông M bà N vẫn sang tên được thửa 131 và 112 tờ 54 xã P.A. Do đó việc các bên tự ý bán “miếng III” nhưng không biết là diện tích 600m² này thuộc thửa nào, ở đâu cũng không biết có thuộc phần tranh chấp hay không thì rõ ràng là không có căn cứ, các bên tự ký kết thì tự giải quyết với nhau, không liên quan gì đến vụ án và cũng không có cơ sở cho rằng có liên quan. Đề nghị Tòa án căn cứ tài liệu, chứng cứ và quy định của pháp luật để xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 144 tờ bản đồ 54 xã P.A là cấp cho cá nhân bà T, hiện nay bà vẫn đang độc thân. Quá trình sử dụng thì cho ông N thuê kết thúc hợp đồng tháng 3/2019, đối với phần diện tích đất tranh chấp thì hiện nay ông N và bà M vẫn đang quản lý, canh tác trồng cây, đầu tư đường ống tưới trên đất; ngoài ra không ai có công sức giữ gìn tôn tạo gì với diện tích đất tranh chấp này; không liên quan ai khác. Bà cam kết hiện nay không cho ai thuê, thế chấp, quản lý, canh tác, đầu tư tài sản trên đất mà có liên quan đến thửa đất, phần đất tranh chấp. Việc tranh chấp giữa bà T khởi kiện ông N, bà M không có liên quan đến ai khác để tham gia tố tụng.

Do các bên đã thực hiện xong hợp đồng thuê quyền sử dụng đất theo “Giấy hợp đồng thuê đất” đề ngày 01/11/2009 nên bà không có ý kiến, yêu cầu gì.

Đối với Trích lục và đo chỉnh lý khu đất bản đồ địa chính số 170/2020 ngày 30/5/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Tân Phú thì bà đồng ý. Đối với tài sản và giá trị tài sản theo Chứng thư thẩm định giá số 2700/TĐG-CT ngày 17/9/2020 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai thì bà đồng ý tài sản và giá trị tài sản như chứng thư (Quyền sử dụng đất tranh chấp trị giá 97.020.000đ, Công trình xây dựng đã qua sử dụng trị giá 3.941.368đ (trong đó hàng rào trị giá 1.001.368đ, hệ thống tưới trị giá 2.940.000đ), cây xanh trị giá 23.249.000đ; tổng cộng là 124.200.000đ).

Đối với các tài sản là công trình xây dựng đã qua sử dụng trị giá 3.941.368đ (trong đó hàng rào trị giá 1.001.368đ, hệ thống tưới trị giá 2.940.000đ) và cây xanh trị giá 23.249.000đ thì bà T tự nguyện hoàn trả cho ông N và bà M với lý do quá trình thuê đất thì các bên tuy đã chấm dứt hợp đồng thuê từ tháng 3/2019 nhưng hậu quả của việc chấm dứt này không rõ ràng, đồng thời các tài sản là cây trồng có công sức chăm sóc, quản lý giữ gìn của ông N và bà M làm phát sinh hoa lợi, lợi tức; đối với hệ thống tưới bà cũng đồng ý để lại tiếp tục sử dụng. Thực tế đã hết hợp đồng thuê, phía ông N và bà M chiếm giữ không trả lại là trái phép, không có căn cứ pháp luật nhưng nguyên đơn chấp nhận tự nguyện hỗ trợ để sớm được sử dụng đất ổn định.

Đối với số tiền chi phí tố tụng tiến hành đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản, bà T đề nghị Tòa án tuyên ông N và bà M phải hoàn trả lại cho bà theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Hữu N và bà Nguyễn Thị M (ông N là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Ông N và bà M được Ủy ban nhân dân huyện Tân Phú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 131 và 112, tờ bản đồ 54 xã P.A (cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Ngọc H ngày 28/7/2008; đến ngày 18/7/2014 biến động tại trang 4 cho ông N, bà M theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/7/2014).

Bà T cho ông N thuê 07ha đất có bao gồm thửa đất số 144 tờ bản đồ 54 xã P.A theo “Giấy hợp đồng thuê đất” đề ngày 01/11/2009 giữa bà T và ông N và bà T có chỉ ranh cụ thể khi thuê đất nhưng không bao gồm diện tích đất tranh chấp trong vụ án (giá 30.000.000đ/năm trong 10 (mười) năm đã trả đủ 300.000.000đ; nội dung chuyển đổi cây trồng thành sầu riêng, những cây không đạt thì bỏ bớt và thời hạn đến tháng 3 năm 2019 thì đã kết thúc hợp đồng, đã trả xong hết tiền, trả lại đất) như bà T trình bày là đúng. Do các bên đã thực hiện xong hợp đồng nên ông bà không có ý kiến, yêu cầu gì với “Giấy hợp đồng thuê đất” đề ngày 01/11/2009 do bà T viết. Bà T cho rằng ông N, bà M lấn chiếm đất nên mới tranh chấp. Tháng 01/2020, UBND xã P.A hòa giải không thành nên chuyển đến Tòa án giải quyết. Giáp ranh các thửa đất 131 và 112 tờ 54 xã P.A tại phần đất tranh chấp hiện không có ranh giới vì giáp thửa đất 131 tờ 54 xã P.A cũng thuộc thửa đất của ông N, bà M nên không có ranh giới và trước đến nay từ khi chuyển nhượng năm 2014 cũng không có ranh giới.

Việc bà T khởi kiện và thay đổi yêu cầu khởi kiện thì bị đơn có ý kiến như sau: Bị đơn không đồng ý trả cho nguyên đơn diện tích đất đã chiếm giữ theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng không chiếm giữ đất của nguyên đơn. Bị đơn không có yêu cầu phản tố.

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp như sau: Diện tích 539m² theo Trích lục và đo chỉnh lý khu đất bản đồ địa chính số 170/2020 ngày 30/5/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Tân Phú là thuộc phần diện tích đã nhận chuyển nhượng của ông H và bà X theo “Giấy sang nhượng đất rẫy” ngày 04/7/2014 giữa ông H, bà X và ông N chứ không có chiếm giữ đất của bà T. Cụ thể, theo “Giấy sang nhượng đất rẫy” ngày 04/7/2014 thì ông chuyển nhượng của ông H, bà X gồm 03 thửa đất: thửa đất số 131 (Miếng I) và 112 (Miếng II), tờ bản đồ 54 xã P.A (cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Ngọc H ngày 28/7/2008; đến ngày 18/7/2014 biến động tại trang 4 cho ông N, bà M theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/7/2014), đối với thửa đất đã chuyển nhượng khoảng 600m² (miếng III) ông khẳng định là thuộc thửa 87 tờ bản đồ 54 xã P.A đã nhận chuyển nhượng từ ông H, bà X. Việc thửa 87 tờ bản đồ 54 xã P.A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Vũ Thị V ngày 27/7/2010 (bút lục 77) thì ông không hiểu tại sao, ông và bà V cũng không quen biết, không biết bà V là ai và không chuyển nhượng đất với bà V; tuy nhiên ông bà thừa nhận ông và bà T đã chỉ dẫn diện tích đất tranh chấp 539m² thuộc một phần thửa 144 tờ bản đồ 54 xã P.A (Đã được Ủy ban nhân dân huyện Tân Phú cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/4/2006 cho bà T) được giới hạn bởi các mốc (38,39,40,41,42,43,38) theo Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 170/2020 ngày 30/5/2020 của

Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh huyện Tân Phú là đúng theo ý chí, chỉ dẫn và sự quản lý sử dụng của vợ chồng ông N, bà M; tuy nhiên ông bà vẫn khẳng định phần đất tranh chấp là mua “miếng III” là thửa 87 tờ 54 xã P.A. Đối với diện tích đất này lý do tại sao không trùng thửa 87 thì ông không hiểu tại sao và không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh; quá trình chuyển nhượng theo “Giấy sang nhượng đất rẫy” ngày 04/7/2014 thì ông bà X, ông H chỉ ranh bằng chỉ tay không cụ thể, không cắm mốc và không tiến hành đo đạc (do bên bán nhận làm giấy tờ nên không cần đo đạc mà bên bán tự đo) đối với “miếng III” và thời điểm đó cũng không có mặt bà T chỉ ranh, ông có gọi điện bà T nhưng không được nên lấy theo ranh cũ đã sử dụng từ khi thuê đất; bản thân ông không xác định được diện tích “miếng III” này có trùng với diện tích đất tranh chấp hay không nhưng theo ông xác định là thửa 87 tờ 54 xã P.A; “miếng III” chưa cấp giấy, không đo đạc cụ thể nhưng do tin tưởng ông H, bà X nên mới ký kết và đã giao nhận đủ tiền theo “Giấy sang nhượng đất rẫy” ngày 04/7/2014; “miếng III” chưa sang tên cho ông và bà M vì ông H chết đột ngột năm 2014 nên chưa thực hiện việc sang tên chuyển nhượng vì diện tích đất này theo ông H nói là chưa được cấp giấy nên thủ tục sẽ lâu hơn hai thửa đã cấp giấy, tuy nhiên chưa thực hiện xong thì ông H chết; ông bà và bà X cũng chưa đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 87, tờ 54 xã P.A; ông đề nghị Tòa án căn cứ tài liệu, chứng cứ và quy định của pháp luật để xem xét. Đối với ông Trường và ông Năm chỉ chứng kiến giao tiền, không có liên quan; ngoài ra không ai chứng kiến theo “Giấy sang nhượng đất rẫy” ngày 04/7/2014. Bị đơn không có cơ sở, tài liệu chứng cứ nào khác chứng minh trình bày, ý kiến của mình là có căn cứ.

Bị đơn không ý kiến, yêu cầu gì đối với “Giấy sang nhượng đất rẫy” ngày 04/7/2014 vì đã bán đất xong, đã nhận đủ tiền, việc ông bà không xác định rõ (miếng III) là có thửa đất, có vị trí nào, có phải thửa 87 hay thửa 144 và có trùng diện tích đất tranh chấp, thửa đất đã thuê hay không thì ông bà cũng không ý kiến, yêu cầu gì.

Đối với phần diện tích đất tranh chấp, hiện nay ông N và bà M đang quản lý, canh tác trồng cây, đầu tư đường ống tưới trên đất (là tài sản chung của vợ chồng ông bà); ngoài ra không ai có công sức giữ gìn tôn tạo gì với diện tích đất tranh chấp này; không liên quan ai khác. Bị đơn cam kết hiện nay không cho ai thuê, thế chấp, quản lý, canh tác, đầu tư tài sản trên đất mà có liên quan đến phần đất tranh chấp, hoàn toàn chịu trách nhiệm. Việc tranh chấp giữa bà T khởi kiện ông N, bà M không có liên quan đến ai khác để tham gia tố tụng. Bị đơn đang ở nhà khác không nằm trên thửa đất tranh chấp.

Việc diện tích đất tranh chấp 539m² thuộc một phần thửa 144 tờ bản đồ 54 xã P.A (Đã được Ủy ban nhân dân huyện Tân Phú cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/4/2006 cho bà T) được giới hạn bởi các mốc (38,39,40,41,42,43,38) thì ông thừa nhận là đã cấp giấy từ năm 2006 cho bà T từ trước khi ông đến thuê đất, ông khẳng định bà X đã chỉ ranh là diện tích đất tranh chấp là mua của ông H, bà X theo “miếng III” tuy nhiên theo bản đồ địa chính thì thực tế là thửa 87, tờ 54 xã P.A; do vậy ông khẳng định diện tích đất tranh chấp không thuộc thửa 144 tờ 54 xã P.A mà là thuộc thửa 87, tờ 54 xã P.A. Ông bà sẽ về liên hệ bà X và bà V để trao đổi lại cho cụ thể vị trí đất “miếng III” là chính xác ở đâu, nếu không có xác định được và không có đất giao cho ông bà thì ông bà sẽ khởi kiện bà X tại vụ án khác. Tuy nhiên

đề nghị Tòa án xem xét theo quy định của pháp luật và nếu thừa đất thực tế tranh chấp thuộc thửa 144 của nguyên đơn thì bị đơn không có ý kiến, không hiểu bản đồ địa chính thể hiện như thế nào, đề nghị căn cứ pháp luật giải quyết.

Việc bà T hỗ trợ đối với các tài sản là công trình xây dựng đã qua sử dụng trị giá 3.941.368đ (trong đó hàng rào trị giá 1.001.368đ, hệ thống tưới trị giá 2.940.000đ) và cây xanh trị giá 23.249.000đ thì ông N và bà M có ý kiến: Quá trình thuê đất thì các bên tuy đã chấm dứt hợp đồng thuê từ tháng 3/2019 nhưng hậu quả của việc chấm dứt này không rõ ràng thì ông thừa nhận, nhưng thực tế khi trả đất đã thuê thì ông đã trả hết tài sản là toàn bộ đất và tài sản gắn liền với đất (cây trồng, hệ thống tưới...) đã đầu tư chăm sóc mà không có yêu cầu gì vì đã nhận hoa lợi, lợi tức thời điểm còn trong thời hạn thuê đất rồi. Còn vị trí đất tranh chấp có các tài sản là hàng rào, cây trồng có công sức chăm sóc, quản lý giữ gìn của ông N và bà M làm phát sinh hoa lợi, lợi tức và đối với hệ thống tưới là tài sản của vợ chồng đầu tư; do bị đơn không thừa nhận chiếm giữ đất của bà T (vì diện tích đất tranh chấp là mua ông mua của ông H, bà X) nên không ông bà đồng ý nhận giá trị các tài sản nêu trên.

Đối với Trích lục và đo chỉnh lý khu đất bản đồ địa chính số 170/2020 ngày 30/5/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Tân Phú và tài sản, giá trị tài sản theo Chứng thư thẩm định giá số 2700/TĐG-CT ngày 17/9/2020 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai thì ông bà đồng ý và đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với số tiền chi phí tố tụng tiến hành đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản, bị đơn đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành sao gửi các tài liệu chứng cứ do đương sự giao nộp cho các đương sự khác và thông báo về việc thu thập được tài liệu chứng cứ cho các đương sự. Các đương sự không có ý kiến gì khác đối với các tài liệu, chứng cứ.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự không thay đổi, bổ sung ý kiến, đề nghị của mình, bị đơn không có yêu cầu phản tố. Các đương sự không giao nộp, bổ sung thêm tài liệu chứng cứ nào khác, không yêu cầu triệu tập đương sự, người làm chứng và những người tham gia tố tụng khác.

Phát biểu của Kiểm sát viên:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Bà M, bà T vắng mặt đã có người đại diện hợp pháp tham gia tố tụng nên đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về việc yêu cầu ông N và bà M phải trả lại cho bà T diện tích đất đã chiếm giữ 539m² được giới hạn bởi các mốc (38,39,40,41,42,43,38) theo Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 170/2020 ngày 30/5/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh huyện Tân Phú tại thửa 144 tờ bản đồ 54 xã P.A (Đã được Ủy ban nhân dân huyện Tân Phú cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/4/2006 cho bà T). Ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ thanh toán của bà T cho ông N, bà M đối với các tài sản là công trình xây dựng đã qua sử

dụng trị giá 3.941.368đ (trong đó hàng rào trị giá 1.001.368đ, hệ thống tưới trị giá 2.940.000đ) và cây xanh trị giá 23.249.000đ.

- Về chi phí tố tụng, án phí: Đương sự phải chịu chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng:

Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn ông Nguyễn Hữu N và bà Nguyễn Thị M có nơi cư trú, làm việc tại xã P.A, huyện Tân Phú và đối tượng tranh chấp trong vụ án là bất động sản (gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất tại bản đồ địa chính xã P.A, huyện Tân Phú) nên Tòa án nơi bị đơn cư trú, làm việc và nơi có bất động sản có thẩm quyền giải quyết là Tòa án nhân dân huyện Tân Phú theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan hệ pháp luật, tư cách tố tụng: Bà Lê Thị Ngọc T khởi kiện ông N, bà M trả lại tài sản là quyền sử dụng đất do chiếm hữu trái phép theo Điều 166 Bộ luật dân sự. Vì vậy, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án được xác định là “Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 2 điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự; xác định tư cách đương sự bà T là nguyên đơn và ông N, bà M là bị đơn theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về thời hiệu khởi kiện: Căn cứ Điều 155 Bộ luật dân sự và Điều 184, Điều 185 Bộ luật Tố tụng dân sự, đối với tranh chấp về kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất thì không áp dụng thời hiệu khởi kiện.

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đã được cấp, tổng đạt, thông báo hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án. Nguyên đơn bà T, bị đơn bà M vắng mặt nhưng có người đại diện tham gia tố tụng. Căn cứ khoản 1 Điều 227 và khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà T, bà M theo quy định của pháp luật.

[2] Về yêu cầu khởi kiện:

Bà T khởi kiện và thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông N, bà M phải trả lại cho bà T diện tích đất đã chiếm giữ 539m² được giới hạn bởi các mốc (38,39,40,41,42,43,38) theo Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 170/2020 ngày 30/5/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh huyện Tân Phú tại thửa 144 tờ bản đồ 54 xã P.A (Đã được Ủy ban nhân dân huyện Tân Phú cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/4/2006 cho bà T). Việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện này không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu và theo diện tích đo đạc thực tế nên được thụ lý vụ án về việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện theo quy định của pháp luật.

Ông N, bà M không đồng ý trả cho bà T diện tích đất đã lấn chiếm vì cho rằng không chiếm giữ đất của bà T mà diện tích đất này là do ông N, bà M có nhận chuyển nhượng của ông Bùi Ngọc H và bà Nguyễn Thị X theo “Giấy sang nhượng đất rẫy” ngày 04/7/2014 giữa ông H, bà X và ông N.

[2.1] Các đương sự thừa nhận, thống nhất:

Bà T được Ủy ban nhân dân huyện Tân Phú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 144 tờ bản đồ 54 xã P.A ngày 13/4/2006. Ông N và bà M được Ủy ban nhân dân huyện Tân Phú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 131 và 112, tờ bản đồ 54 xã P.A (cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Ngọc H ngày 28/7/2008; đến ngày 18/7/2014 biến động tại trang 4 cho ông N, bà M theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/7/2014).

Bà T cho ông N thuê 07ha đất có bao gồm thửa đất số 144 tờ bản đồ 54 xã P.A theo “Giấy hợp đồng thuê đất” đề ngày 01/11/2009 giữa bà T và ông N (giá 30.000.000đ/năm trong 10 (mười) năm; nội dung chuyển đổi cây trồng thành sầu riêng, những cây không đạt thì bỏ bớt và thời hạn đến tháng 3 năm 2019 thì kết thúc hợp đồng, đã trả xong hết tiền, trả lại đất nhưng đến cuối năm 2019) bà T phát hiện ông N, bà M chiếm đất nên mới tranh chấp. Tháng 01/2020, UBND xã P.A hòa giải không thành nên chuyển đến Tòa án giải quyết.

Thửa đất số 87, tờ 54 xã P.A đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Vũ Thị V ngày 27/7/2010 từ trước khi các bên ký kết “Giấy sang nhượng đất rẫy” ngày 04/7/2014.

Giáp ranh phần tranh chấp tại các thửa đất 144 (cấp cho bà T), 131 (cấp cho ông N, bà M) thì không có ranh giới; giáp ranh phần tranh chấp tại các thửa đất 144, 112 (cấp cho ông N, bà M) và 87 (cấp cho bà V), tờ 54 xã P.A thì có ranh giới là suối chảy ngang qua chứ không giáp liền nhau.

[2.2] Tại Công văn số 3444/UBND-NC ngày 30/11/2020 của Ủy ban nhân dân huyện Tân Phú đã khẳng định trình tự, thủ tục cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 144, 112 và 131 tờ bản đồ 54 xã P.A cho các đương sự là đúng quy định của pháp luật.

[2.3] Đối với Trích lục và đo chỉnh lý khu đất bản đồ địa chính số 170/2020 ngày 30/5/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Tân Phú, nhận thấy:

Thửa đất số 144, tờ bản đồ 54 xã P.A thành lập tháng 4/2000 được cập nhật biến động thường xuyên đến thời điểm khai thác ngày 24/4/2020, thời điểm đo đạc thực tế có kiểm tra đối soát ngoài thực địa về hình thể, ranh giới diện tích không thay đổi so với bản đồ địa chính.

Kết quả đo đạc ngày 07/5/2020 theo chỉ dẫn của các đương sự thể hiện phần diện tích đất tranh chấp 539m² được giới hạn bởi các mốc (38,39,40,41,42,43,38) theo bản vẽ có vị trí nằm hoàn toàn trên phần thửa đất số 144, tờ bản đồ 54 xã P.A đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn được giới hạn bởi các điểm (1,2...,41,42,1) có diện tích 31.375m².

Như vậy, ông N và bà M đang sử dụng, chiếm hữu không có căn cứ pháp luật đối với phần đất 539m² được giới hạn bởi các mốc (38,39,40,41,42,43,38).

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thừa nhận việc chỉ dẫn diện tích đất tranh chấp là đúng với ý chí của mình với kết quả theo bản vẽ.

[2.4] Đối với việc ông N cho rằng đang sử dụng diện tích đất diện tích 539m² là thuộc phần diện tích đã nhận chuyển nhượng của ông Bùi Ngọc H và bà Nguyễn

Thị X theo “Giấy sang nhượng đất rẫy” ngày 04/7/2014 giữa ông H, bà X và ông N chứ không có chiếm giữ đất của bà T.

[2.4.1] Ông N, bà M nhận chuyển nhượng của ông H, bà X gồm 03 thửa đất là thửa đất số 131 (Miếng I) và 112 (Miếng II), tờ bản đồ 54 xã P.A (cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Ngọc H ngày 28/7/2008; đến ngày 18/7/2014 biến động tại trang 4 cho ông N, bà M theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/7/2014), đối với diện tích đất tranh chấp thì ông N cho rằng đã chuyển nhượng khoảng 600m² (miếng III) là thuộc thửa 87 tờ bản đồ 54 xã P.A.

Tuy nhiên, theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện thửa 87 tờ bản đồ 54 xã P.A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Vũ Thị V ngày 27/7/2010 có diện tích 524m² (bút lục 77) chứ không phải đất của ông H bà X. Ông N, bà M thừa nhận không quen biết bà V, không biết bà V là ai và không chuyển nhượng đất với bà V, chính bản thân ông bà không hiểu tại sao thửa đất lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V.

[2.4.2] Ông N, bà M thừa nhận quá trình chuyển nhượng theo “Giấy sang nhượng đất rẫy” ngày 04/7/2014 thì ông bà X, ông H chỉ ranh bằng chỉ tay không cụ thể, không cắm mốc và không tiến hành đo đạc (do bên bán nhận làm giấy tờ nên không cần đo đạc mà bên bán tự đo) đối với “miếng III” và thời điểm đó cũng không có mặt bà T chỉ ranh, ông có gọi điện bà T nhưng không được nên lấy theo ranh cũ đã sử dụng từ khi thuê đất, tuy nhiên bà T không thừa nhận theo “ranh cũ” mà ông N trình bày.

Bản thân ông bà không xác định được diện tích “miếng III” này có trùng với diện tích đất tranh chấp hay không; “miếng III” chưa cấp giấy, không đo đạc cụ thể nhưng do tin tưởng ông H, bà X nên ông mới ký kết và đã giao nhận đủ tiền theo “Giấy sang nhượng đất rẫy” ngày 04/7/2014; “miếng III” chưa sang tên cho ông và bà M vì ông H chết đột ngột năm 2014 nên chưa thực hiện việc sang tên chuyển nhượng vì diện tích đất này; ông bà và bà X cũng chưa đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 87, tờ 54 xã P.A; ông đề nghị Tòa án căn cứ tài liệu, chứng cứ và quy định của pháp luật để xem xét giải quyết.

Thời điểm tiến hành đo đạc, bản thân ông N cũng không xác định được diện tích tranh chấp là thuộc thửa đất nào và “miếng III” này có trùng với diện tích đất tranh chấp hoặc thửa đất số 87 hay không. Theo “Giấy sang nhượng đất rẫy” ngày 04/7/2014 đối với “miếng III” chưa sang tên cho ông và bà M vì ông H chết đột ngột, hơn nữa diện tích đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa thực hiện được; tuy nhiên ông N bà M vẫn thực hiện được việc sang tên được “miếng I” và “miếng II” là thửa 131 và 112 tờ 54 xã P.A.

Quá trình xác minh, tại khu vực các thửa đất xung quanh diện tích có thửa đất tranh chấp đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người dân. Đối với ông H và bà X thì ngoài thửa đất 131 và 112 tờ 54 xã P.A là không còn quyền sử dụng thửa đất nào khác tại địa phương. Kết quả xác minh và các tài liệu, chứng cứ khác đều phù hợp với lời khai của nguyên đơn bà T.

[2.4.3] Các đương sự thừa nhận bà T cho ông N thuê 07ha đất có bao gồm thửa đất số 144 tờ bản đồ 54 xã P.A theo “Giấy hợp đồng thuê đất” đề ngày 01/11/2009 giữa bà T và ông N; và thực tế trong đó có chính phần diện tích đất đang

tranh chấp mà ông N, bà M đang quản lý, sử dụng. Giáp ranh các thửa đất 131 và 112 tờ 54 xã P.A tại phần đất tranh chấp hiện không có ranh giới. Ông N, bà M thừa nhận việc cấp giấy chứng nhận cho bà T đối với thửa đất số 144 tờ bản đồ 54 xã P.A từ ngày 13/4/2006 và không có ý kiến gì về việc trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận cho bà T.

Do các bên đã thực hiện xong hợp đồng nên các đương sự không có ý kiến, yêu cầu gì với “Giấy hợp đồng thuê đất” đề ngày 01/11/2009; vì vậy, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[2.4.4] Bị đơn không có cơ sở, tài liệu chứng cứ nào khác chứng minh trình bày, ý kiến của mình là có căn cứ về nguồn gốc diện tích đất đang quản lý, chiếm hữu tranh chấp trong vụ án là có căn cứ pháp luật.

[2.4.5] Do đó việc ông N và ông H, bà X tự ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với “miếng III” theo “Giấy sang nhượng đất rẫy” ngày 04/7/2014 nhưng không biết là diện tích 600m² này thuộc thửa nào, ở đâu cũng không biết có thuộc phần tranh chấp hay không nhưng theo ông N, bà M thì xác định “miếng III” là thửa đất số 87, tờ 54 xã P.A (đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Vũ Thị V ngày 27/7/2010 từ trước khi các bên ký kết “Giấy sang nhượng đất rẫy” ngày 04/7/2014) thì rõ ràng là không có cơ sở, căn cứ pháp luật để xem xét, không đủ cơ sở xác định có liên quan đến việc giải quyết vụ án, các đương sự cũng không yêu cầu giải quyết “Giấy sang nhượng đất rẫy” ngày 04/7/2014 nên Hội đồng xét xử nên không xem xét.

[2.5] Về giá trị tài sản: Theo Chứng thư thẩm định giá số 2700/TĐG-CT ngày 17/9/2020 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai thì các đương sự thừa nhận, đồng ý tài sản và giá trị tài sản như chứng thư gồm có Quyền sử dụng đất tranh chấp trị giá 97.020.000đ, Công trình xây dựng đã qua sử dụng trị giá 3.941.368đ (trong đó hàng rào trị giá 1.001.368đ, hệ thống tưới trị giá 2.940.000đ), cây xanh trị giá 23.249.000đ; tổng cộng là 124.200.000đ.

Đối với việc bà T tự nguyện hoàn trả cho ông N và bà M các tài sản tổng cộng là 27.190.368đ (công trình xây dựng đã qua sử dụng trị giá 3.941.368đ (trong đó hàng rào trị giá 1.001.368đ, hệ thống tưới trị giá 2.940.000đ) và cây xanh trị giá 23.249.000đ), với lý do quá trình thuê đất thì các bên tuy đã chấm dứt hợp đồng thuê từ tháng 3/2019 nhưng hậu quả của việc chấm dứt này không rõ ràng, đồng thời các tài sản là cây trồng có công sức chăm sóc, quản lý giữ gìn của ông N và bà M làm phát sinh hoa lợi, lợi tức, đối với hệ thống tưới bà T cũng đồng ý để lại cho bà T tiếp tục sử dụng; việc tự nguyện này là phù hợp với quy định của pháp luật và có lợi cho ông N, bà M nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3] Do bị đơn ông N và bà M quản lý sử dụng, chiếm hữu tài sản là quyền sử dụng đất tranh chấp trong vụ án không có căn cứ pháp luật theo quy định tại khoản 2 Điều 165 Bộ luật dân sự nên nguyên đơn bà T khởi kiện là phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Bị đơn không có yêu cầu phản tố.

[5] Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử thấy yêu cầu kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất của nguyên đơn là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc (1.589.000đ), xem xét thẩm định tại chỗ (2.000.000đ), thẩm định giá tài sản (7.600.000đ), tổng cộng là 11.189.000đ (Mười một triệu một trăm tám mươi chín nghìn đồng); bà T đã nộp đủ và yêu cầu ông N và bà M phải hoàn trả chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật. Xét yêu cầu khởi kiện của bà T là có cơ sở nên ông N và bà M phải chịu chi phí tố tụng và có nghĩa vụ hoàn trả cho bà T chi phí tố tụng bà T đã nộp.

[7] Về án phí: Bị đơn ông N và bà M phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch về kiện đòi tài sản. Bà T chịu $27.190.368đ \times 5\% = 1.360.000đ$ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền tự nguyện hoàn trả cho ông N và bà M; chuyển số tiền 300.000đ bà T đã nộp theo biên lai thu số 005551 ngày 27/02/2020 thành án phí, bà T phải nộp tiếp số tiền 1.060.000đ.

[8] Xét quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và c khoản 1 Điều 39, 144, Điều 147, Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 165, khoản 1 Điều 166, Điều 184, Điều 185, khoản 1 Điều 227, khoản 2 Điều 228, Điều 235 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 155, khoản 2 Điều 165, Điều 166, Điều 175, Điều 176, Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự;

- Điều 105, Điều 106, Điều 107 Luật đất đai năm 2003; Điều 166, Điều 167, Điều 168, Điều 169, Điều 170 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

- Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Về yêu cầu khởi kiện: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc T về việc “Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Nguyễn Hữu N và bà Nguyễn Thị M.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Hữu N và bà Nguyễn Thị M trả lại cho bà Lê Thị Ngọc T diện tích đất 539m² được giới hạn bởi các mốc (38,39,40,41,42,43,38) theo Trích lục và đo chính lý thửa đất bản đồ địa chính số 170/2020 ngày 30/5/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh huyện Tân Phú tại thửa 144 tờ bản đồ 54 xã P.A.

(Hiện trạng tài sản được mô tả theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/5/2020 của Tòa án và Chứng thư thẩm định giá số 2700/TĐG-CT ngày 17/9/2020 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai)

Bà Lê Thị Ngọc T có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Hữu N và bà Nguyễn Thị M giá trị tài sản công trình xây dựng đã qua sử dụng (gồm hàng rào, hệ thống tưới) và cây xanh trên đất với số tiền 27.190.368đ (Hai mươi bảy triệu một trăm chín mươi nghìn ba trăm sáu mươi tám đồng).

2. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Hữu N và bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Lê Thị Ngọc T số tiền chi phí tố tụng là 11.189.000đ (Mười một triệu một trăm tám mươi chín nghìn đồng).

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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Hữu N và bà Nguyễn Thị M phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Bà Lê Thị Ngọc T chịu 1.360.000đ (Một triệu ba trăm sáu mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, chuyển số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) bà T đã nộp theo biên lai thu số 005551 ngày 27/02/2020 thành án phí, bà T phải nộp tiếp số tiền 1.060.000đ (Một triệu không trăm sáu mươi nghìn đồng).

4. Người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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 năm 2008 (Sửa đổi, bổ sung năm 2014).

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Tân Phú;
- Chi cục THA DS huyện Tân Phú;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu Hồ sơ – Lưu trữ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Thanh Tùng