

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ H
TỈNH NINH BÌNH**

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

Bản án số: 16/2025/DS-ST

Ngày: 27/6/2025

V/v: Tranh chấp về yêu cầu công nhận
giao dịch dân sự có hiệu lực, xác định
quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài
sản trên đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Bình

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phạm Đức Thọ

2. Ông Phạm Kim Thành

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Đinh Huy Hiệp - Thẩm tra viên
chính, Tòa án nhân dân thành phố H.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố H tham gia phiên tòa: Bà Giang Thị
Quỳnh Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 6 năm 2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố H xét xử sơ
thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 78/2024/TLST-DS ngày 22/7/2024 về việc:
“Tranh chấp hợp đồng dân sự” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2025/QĐST-
DS ngày 10/4/2025; Quyết định hoãn phiên tòa sơ thẩm số 12/2025/QĐST-DS ngày
09/5/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa sơ thẩm số 18/2025/QĐST-DS ngày
06/6/2025, giữa:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Minh Đ, sinh năm 1961 và bà Nguyễn Thị H, sinh
năm 1968; Cùng địa chỉ: số nhà 29, ngõ 458, đường N, phố Đoàn Kết, phường N, thành
phố N (nay là thành phố H), tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Trung K, Luật sư -
Văn phòng Luật sư T, đoàn Luật sư tỉnh Ninh Bình, (Có mặt).

- **Bị đơn:** Ông Phạm Văn L, sinh năm 1965 và bà Vũ Thị T, sinh năm 1972; Nơi
ĐKTT: số nhà 54, đường 27/7, phố N, phường N, thành phố N (nay là thành phố H),
tỉnh Ninh Bình; Chỗ ở hiện nay: số nhà 107, quốc lộ 6, tổ 3, khu Tân Bình, thị trấn
Xuân Mai, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội, (Vắng mặt).

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án:**

+ **Quý tín dụng nhân dân cơ sở T;** trụ sở: số 07, đường Lê Hồng Phong,
phường Vân Giang, thành phố N (nay là thành phố H), tỉnh Ninh Bình; người đại diện
theo pháp luật: bà Nguyễn Thị H, chức vụ: giám đốc, (Vắng mặt).

+ **Bà Trần Thị G** (tên gọi khác là Tục); sinh năm 1947; địa chỉ: số 284, đường Nguyễn Công Trứ, phố Đại Phong, phường N, thành phố N (nay là thành phố H), tỉnh Ninh Bình, (Vắng mặt).

+ **Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N, tỉnh Ninh Bình** (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Ninh Bình); Địa chỉ: phố 3, phường Đông Thành, thành phố N (nay là thành phố H), tỉnh Ninh Bình. Người đại diện theo pháp luật: Ông Giang Công T, chức vụ: Chi cục trưởng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lương Hoàng Đ1, chức vụ: Phó Chi cục trưởng (văn bản ủy quyền số 01/GUQ-CCTHADS ngày 17/3/2025), (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và tại bản tự khai, lời khai tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Xuất phát từ việc, vợ chồng ông Phạm Văn L và bà Vũ Thị T đã ký các hợp đồng tín dụng vay của Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở T (Sau đây viết tắt là Quỹ T); cụ thể: Ngày 09/01/2013 vợ chồng T ký Hợp đồng tín dụng để vay 3,5 tỷ đồng với thời hạn đến ngày 21/4/2014. Đến ngày 21/4//2014 vợ chồng T đáo hạn và ký tiếp hợp đồng tín dụng để vay 4,1 tỷ đồng. Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho khoản nợ này hai bên đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 2220/2014/HĐTS/QTDTĐ ngày 21/04/2014, tài sản thế chấp gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 185, tờ bản đồ số 22 địa chỉ tại số nhà 163 đường L, phố T, phường T, thành phố N, tỉnh Ninh Bình, đã được UBND thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy CNQSDĐ) số: **AQ 121642** ngày 15/10/2009 mang tên ông Phạm Văn L và bà Vũ Thị T (sau đây gọi tắt là nhà đất 163). Cùng với việc ký Hợp đồng thế chấp tài sản, ngày 21/04/2014 hai bên đã ký Hợp đồng ủy quyền về việc xử lý tài sản thế chấp.

Do không có khả năng trả được nợ và có mối quan hệ từ trước nên vợ chồng ông L, bà T đã gặp gỡ vợ chồng ông Nguyễn Minh Đ và bà Nguyễn Thị H thông báo cho biết là nhà đất 163, đất đang thế chấp tại Quỹ T sẽ được xử lý. Sau khi tìm hiểu tại Quỹ T và trao đổi, thống nhất việc chuyển nhượng nhà đất 163 cho vợ chồng ông Đ và bà H. Hai bên đã lập Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 22/10/2014 với giá 7 tỷ đồng. Vợ chồng ông L, bà T đã nhận trước số tiền là: 2,9 tỷ đồng (tiền đặt cọc) còn 4,1 tỷ đồng vợ chồng ông Đ, bà H có trách nhiệm thanh toán cho Quỹ T và làm các thủ tục sang tên chuyển nhượng.

Ngày 28/11/2014 tại Quỹ T, ba bên gồm: Quỹ T, vợ chồng ông L, bà T và vợ chồng ông Đ, bà H cùng lập Biên bản thỏa thuận thanh toán nợ và nhận tài sản thế chấp để làm thủ tục chuyển QSDĐ. Vợ chồng ông Đ bà H có nghĩa vụ thanh toán khoản nợ 4,1 tỷ đồng cho Quỹ TD T và được nhận giấy CNQSDĐ số: **AQ 121642** Do UBND thành phố N cấp ngày 15/10/2009.

Ngày 03/12/2014 Quý T và vợ ông Đ bà H đã ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất 163 biên bản giao nhận tiền. Cùng ngày 03/12/2014, Quý T có văn bản số 62/CV/QTĐ gửi các cơ quan có thẩm quyền thông báo về bán tài sản, sang tên chuyển nhượng và đề nghị làm các thủ tục sang tên cho người mua theo quy định, tức là vợ chồng ông Đ và bà H. Sau khi hoàn thiện đầy đủ các thủ tục giấy tờ trình bày ở trên và sau khi vợ chồng ông Đ, bà H đã thanh toán đủ cho Quý T 4,1 tỷ đồng; việc thế chấp đã được xóa, cùng ngày gia đình vợ chồng ông L, bà T và Quý T lập biên bản thỏa thuận bàn giao tài sản thế chấp để thanh toán nợ đã được công chứng và vợ chồng ông L, bà T tự nguyện dọn hết đồ đạc ra khỏi nhà đất 163 để bàn giao cho vợ chồng ông Đ bà H được quyền sở hữu, quản lý và sử dụng, và nộp thuế sử dụng đất.

Ngày 10/9/2015 vợ chồng ông Đ nộp hồ sơ xin cấp Giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Trung tâm một cửa liên thông thuộc UBND thành phố N và có phiếu hẹn mã hồ sơ: TPNB.0301.15.00053 hẹn ngày trả kết quả là 09/10/2015. Sau đó vợ chồng ông Đ, bà H được Trung tâm một cửa liên thông thông báo về việc Chi cục thi hành án dân sự thành phố N đã ban hành Quyết định số 01/QĐ-CCTHA ngày 05/6/2015 tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với nhà đất 163, quyết định này ông Đ, bà H không biết. (Sau khi tìm hiểu vợ ông Đ, bà H mới biết là theo đơn yêu cầu của bà Trần Thị G).

Ông Đ bà H chờ đợi mãi nhưng không có cơ quan, tổ chức, cá nhân nào tranh chấp khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

Ngày 24/5/2024 vợ chồng ông Đ, bà H đã gửi đơn yêu cầu chấm dứt biện pháp bảo đảm thi hành án gửi Chi cục thi hành án dân sự thành phố N

Ngày 20/6/2024 Chi cục thi hành án dân sự thành phố N có công văn số 151/TLĐ-CCTHADS về việc trả lời đơn yêu cầu của vợ chồng ông Đ, bà H. Theo công văn này thì tài sản nhà đất 163 thực tế vẫn đang đứng tên ông Phạm Văn L và bà Vũ Thị T là người phải **thi hành án đối với bà G. Hai người này không dùng số tiền 2,9 tỷ đồng để trả nợ cho** bà G là trốn tránh nghĩa vụ thi hành bản án số 15/2014/TCDS-ST ngày 19/12/2014 của TAND thành phố N. Chi cục thi hành án dân sự thành phố N yêu cầu ông Đ, bà H làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp và xác nhận quyền sở hữu đối với tài sản là nhà đất 163.

Vì vậy, nguyên đơn đề nghị TAND thành phố H, giải quyết:

- Công nhận các giao dịch dân sự giữa Quý T, vợ chồng T và vợ chồng ông Đ bà H có hiệu lực; xác nhận quyền sở hữu của vợ chồng ông Đ bà H đối với nhà đất 163.

- Đề nghị Tòa án yêu cầu Chi cục THADS thành phố H ra quyết định chấm dứt việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản tại QĐ số 01/QĐ-CCTHA ngày 05/6/2015 theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

- Đề nghị Tòa án yêu cầu các cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy CNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất thuộc nhà đất 163 cho vợ chồng ông Đ và bà H.

** Tại các biên bản làm việc bị đơn ông Phạm Văn L và bà Vũ Thị T trình bày:*

Ông L, bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng quyền sử dụng nhà đất 163 vẫn thuộc về gia đình ông L, bà T. Ông Đ lợi dụng tờ biên bản thỏa thuận ngày 28/11/2014 để thực hiện hành vi vi phạm pháp luật thông đồng với bà H lập bản giao nhận tiền không 2 bên tự ký với nhau khi không có hiện tượng giao dịch về tiền như bảng kê tiền, ko có phương thức trả tiền. Ông L và bà T cho rằng do ông Đ bà H chưa thanh toán đủ số tiền mua nhà nên Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 22/10/2014 không có hiệu lực. Giao dịch tại giấy biên nhận tiền ngày 03/12/2014 giao dịch giả tạo. Giấy biên nhận tiền chỉ có 2 bên là ông Đ và bà Hà, không có T tham gia. Mặt khác theo quy định Luật đất đai 2013 các hợp đồng mua bán đất đai phải được chứng thực của cơ quan có thẩm quyền mới có giá trị pháp lý. Hơn nữa văn bản này bị hết hạn vào ngày 05/11/2014 (theo Luật đất đai 2013) và chịu hậu quả pháp lý. Nguyên đơn không chứng minh được đã nộp thuế đất cho ai ở phường T.

Ông L, bà T đã trả hết nợ cho Quỹ tín dụng T vào ngày 28/11/2014 nên đã xóa thế chấp đối với tài sản đảm bảo vào ngày 09/12/2014 và nhận được 1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Phạm Văn L và Vũ Thị T, 1 phiếu nhập ngoại bảng kèm theo hợp đồng tín dụng vì vậy hợp đồng ủy quyền đã hết hiệu lực tại điều 3 của hợp đồng này do đã hoàn thành xong các công việc nêu trên. Trong Biên bản thỏa thuận ngày 28/11/2014, biên bản ngày 03/12/2014 bà Nguyễn Thị H không có năm sinh bị mất tư cách pháp nhân thiếu tính pháp lý trong văn bản công chứng phải bổ xung năm sinh mới được phát hành. Ông L, bà T xác định vụ việc trên đã quá thời hiệu khởi kiện, các hợp đồng chuyển nhượng không được chứng thực theo quy định, ông Đ bà H mang các hợp đồng là bản sao đi khởi kiện là không có giá trị pháp lý. Ông L, bà T đề nghị đình chỉ giải quyết vụ án, trả lại đơn khởi kiện.

** Tại văn bản trả lời ngày 05/11/2024, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở T, trình bày:* Ngày 21/4/2014 vợ chồng ông Phạm Văn L và bà Vũ Thị T đến Quỹ T ký hợp đồng tín dụng để vay số tiền 4,1 tỷ đồng. Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay này hai bên đã ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 2220/2014/HĐTS/QTĐTĐ ngày 21/04/2014 tại trụ sở Văn phòng Công chứng T. Trong đó xác định cụ thể tài sản thế chấp, xử lý tài sản thế chấp, quyền và nghĩa vụ... Cùng với việc ký Hợp đồng thế chấp tài sản, cùng ngày 21/04/2014 tại trụ sở Văn phòng Công chứng T hai bên đã ký hợp đồng ủy quyền về việc xử lý tài sản thế chấp. Do không trả được nợ, nên vợ chồng ông L và bà T ký hợp đồng ủy quyền về việc chuyển nhượng QSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với QSDĐ vào ngày 28/11/2014 tại Văn phòng Công chứng T. Cùng ngày 28/11/2014 tại Văn phòng Công

chứng Tba bên gồm: Quỹ T, vợ chồng ông L và bà T, vợ chồng ông Đ và bà H cùng ký biên bản thỏa thuận thanh toán nợ và nhận tài sản thế chấp để làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ. Vợ chồng ông Đ và bà H thanh toán khoản nợ 4,1 tỷ đồng cho Quỹ T và được nhận **Giấy CNQSDĐ số AQ121642**, do UBND thành phố N (nay là thành phố H) cấp ngày 15/10/2009. Biên bản này được Công chứng viên thuộc Văn phòng Công chứng T chứng thực. Để hoàn tất thủ tục ngày 03/12/2014 Quỹ T và vợ chồng ông Đ và bà H đã ký Hợp đồng nhận chuyển nhượng QSDĐ và biên bản giao nhận tiền. Cùng ngày 03/12/2014 Quỹ T có văn bản số 62-CV/QTĐ gửi các cơ quan có thẩm quyền thông báo về bán tài sản, sang tên chuyển nhượng và đề nghị làm các thủ tục sang tên cho người mua theo quy định.

Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Ninh Bình xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông Đ và bà H.

** Tại công văn số 406/CCTHADS-CV ngày 15/11/2024 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Ninh Bình, trình bày:*

Xét đơn yêu cầu thi hành án của bà Trần Thị G (Tục) đề nghị thi hành bản án sơ thẩm dân sự số 15/2014/TCDS-ST ngày 18/12/2024 của TAND thành phố N và bản án dân sự phúc thẩm số 11/2015/DS-PT ngày 12/5/2015 của TAND tỉnh Ninh Bình, Chi cục trưởng Chi cục THADS thành phố N đã ban hành quyết định thi hành án theo yêu cầu số 34/QĐ-CCTHA ngày 22/5/2015 cho thi hành án đối với ông L và bà T, các khoản phải thi hành: ông L và bà T phải trả cho bà G (Tục) số tiền 7.077.000.000 đồng (Bảy tỷ không trăm bảy mươi bảy triệu đồng). Kể từ ngày bà G có đơn thi hành án (ngày 21/5/2015) đối với khoản tiền ông L và bà T phải thanh toán cho bà G cho đến khi thi hành xong ông L và bà T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước quy định tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Quá trình tổ chức việc thi hành án và xác minh điều kiện thi hành án, xác định: Tại thời điểm ban hành Quyết định thi hành án (ngày 22/5/2015), tài sản là nhà đất 163 mang tên ông L, bà T, được UBND thành phố N cấp Giấy CNQSDĐ số AQ121642 ngày 15/10/2009 và tài sản này chưa làm thủ tục chuyển nhượng cho người khác.

Để đảm bảo cho việc thi hành án và kịp thời ngăn chặn người phải thi hành án có hành vi tẩu tán tài sản, ngày 22/5/2015, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N đã ban hành công văn số 50/CCTHA-CV, nội dung: “...*đề nghị các cơ quan có thẩm quyền tạm dừng việc đăng ký, làm thủ tục chuyển nhượng, cho, tặng quyền sở hữu nhà và QSDĐ cho đến khi ông Phạm Văn L và bà Vũ Thị T thực hiện xong nghĩa vụ theo quyết định của Tòa án*”

Ngày 04/6/2015, xác minh tại Trung tâm một cửa liên thông - UBND thành phố N, xác định ngày 20/5/2015, ông Nguyễn Minh Đ có nộp hồ sơ về việc cấp Giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất. Trên cơ sở tài liệu, hồ sơ thu thập được: Ngày 05/6/2015, Chấp hành viên đã ban hành Quyết định 01/QĐ-CCTHA tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của ông L và bà T đối với tài sản nhà đất nêu trên.

Quan điểm của Chi cục Thi hành án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Thứ nhất, phần nhận định tại Bản án số 15/2014/TCDS-ST ngày 18/12/2014 của TAND thành phố N xác định giá trị tài sản nhà đất của ông L và bà T được mua bán, chuyển nhượng là 7.077.000.000 đồng, nhưng việc Quỹ T chấp nhận việc xử lý tài sản bảo đảm, bán cho ông Đ, bà H với giá 4.551.034.000 đồng là thấp hơn nhiều so với giá thị trường nhà đất giao dịch tại thời điểm bán. Tài liệu hồ sơ chuyển nhượng thể hiện, Hợp đồng chuyển nhượng đất ký ngày 22/10/2014 có nội dung: Bên bán là ông L, bà T không có nhu cầu sử dụng nên nhượng lại cho bên mua với giá thỏa thuận là 7.000.000.000 đồng (Bảy tỷ đồng), ngày 22/10/2014 bên mua đã đặt cọc số tiền 2.900.000.000 đồng (Hai tỷ chín trăm triệu đồng). Số tiền còn lại 4,1 tỷ đồng, bên mua có trách nhiệm thanh toán tại Quỹ T và làm các thủ tục sang tên chuyển nhượng.

Việc mua bán giữa các bên đã có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất cho ông Đ, bà H được công chứng, nhưng tại thời điểm xử lý bán tài sản, người phải thi hành án (ông L, bà T) cố tình trốn tránh thực hiện nghĩa vụ về thi hành án không sử dụng khoản tiền chênh lệch từ tiền bán tài sản (số tiền 2.900.000.000 đồng) để thực hiện nghĩa vụ về thi hành án trả nợ cho bà G để thi hành Bản án số 15/2014/TCDS-ST ngày 18/12/2014 của TAND thành phố N. Việc này đã trực tiếp xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà G được pháp luật bảo vệ và gián tiếp ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của ông Đ, bà H khi mua tài sản thế chấp tại Quỹ T. Từ đó ông Đ, bà H không thể đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận việc mua bán, chuyển quyền sở hữu, sử dụng tài sản.

Thứ hai, tại thời điểm Cơ quan THSDS áp dụng biện pháp bảo đảm tạm dừng việc đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản thì tài sản là nhà đất 163 vẫn đứng tên ông L, bà T là người phải thi hành án.

Vì vậy, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N ban hành Quyết định số 01/QĐ-CCTHA ngày 05/6/2015 về việc tạm dừng việc đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản là đúng quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

Đến nay, ông L, bà T chưa thực hiện xong nghĩa vụ thi hành án, Do đó, việc ông Đ, bà H khởi kiện tại TAND thành phố N về việc yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N quyết định chấm dứt việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử

dụng, thay đổi hiện trạng tài sản tại Quyết định số 01/QĐ-CCTHA, ngày 05/6/2015 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N là chưa thể thực hiện được. Chi cục THADS thành phố N chỉ ra quyết định giải toả tài sản, chấm dứt việc áp biện pháp bảo đảm thi hành hành án dân sự khi người phải thi hành án (ông L, bà T) thực hiện nộp đủ số tiền chênh lệch bán tài sản hoặc có thỏa thuận thực hiện xong nghĩa vụ thi hành án.

** Quá trình giải quyết vụ án bà Trần Thị G không có ý kiến đề nghị gì.*

** Đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố H phát biểu ý kiến:*

- Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án.

- Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định.

- Bị đơn ông Phạm Văn L và bà Vũ Thị T đã từ chối nhận các văn bản tố tụng của Tòa án, không tham gia phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, không tham gia phiên tòa xét xử là chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định.

- Về đường lối giải quyết: Căn cứ Điều 147, Điều 228 BLTTDS; Điều 117, khoản 2 Điều 129, khoản 2 Điều 132, Điều 134, Điều 135, Điều 138, Điều 139, Điều 562, Điều 500, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự; Điều 45 Luật đất đai; Điều 69 Luật thi hành án dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ và bà H: công nhận giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 22/10/2014, Biên bản thỏa thuận ngày 28/11/2014 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 03/12/2014 giao kết giữa Quý T, T và ông Đ, bà H có hiệu lực. Ông Đ, bà H có quyền sử dụng đối với diện tích 120m², quyền sở hữu tài sản nhà trên đất tại thửa đất số 185, tờ bản đồ số 22 đường L, phố T, phường T, TP Ninh Bình (nay là TP H), tỉnh Ninh Bình.

Yêu cầu Chi cục THADS thành phố H quyết định chấm dứt việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản theo số Quyết định 01/QĐ-CCTHA ngày 05/6/2015.

Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có trách nhiệm đăng ký biến động, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu đối với tài sản trên đất tại thửa đất 185 tờ bản đồ số 22 đường L, phố T, phường Thanh Bình, TP Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình theo quy định pháp luật.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc tự chi trả chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, không đề nghị Tòa án giải quyết.

Về án phí: ông L, bà T phải nộp án phí Dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Trả lại tiền tạm ứng án phí cho bà Hiến là 300.000 đồng theo Biên lai tạm ứng án phí tại Chi cục THADS thành phố N (nay là thành phố H), tỉnh Ninh Bình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch dân sự giữa các đương sự có hiệu lực và quyền đối với tài sản; do đó, cần xác định lại quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp về yêu cầu công nhận giao dịch dân sự có hiệu lực, xác định quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Tài sản là nhà, đất thuộc thửa đất số 185, tờ bản đồ 22, địa chỉ: số nhà 163, đường L, phố T, phường T, thành phố N (nay là phường Vân Giang, thành phố H), tỉnh Ninh Bình; vì vậy, Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Ninh Bình thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc xét xử vắng mặt người tham gia tố tụng: Bị đơn ông Phạm Văn L và bà Vũ Thị T đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa mà không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án Quý T, bà G vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn xin xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Đối với yêu cầu của nguyên đơn đề nghị công nhận các giao dịch dân sự giữa Quý T, vợ chồng ông Phạm Văn L, bà Vũ Thị T và vợ chồng ông Nguyễn Minh Đ, bà Nguyễn Thị H có hiệu lực; xác nhận quyền sở hữu của vợ chồng ông Đức bà Hiến đối với nhà đất 163; thấy rằng:

Theo nguyên đơn trình bày do không có khả năng trả được khoản vay 4,1 tỷ đồng với Quý T nên ông L, bà T muốn bán tài sản là nhà đất 163 đang thế chấp tại Quý T theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 2220/2014/HĐTS/QTĐTĐ ngày 21/04/2014 để thanh toán nợ. Ngày 22/10/2014 giữa ông Đ, bà H và ông L, bà T đã lập Hợp đồng chuyển nhượng đất với giá 7 tỷ đồng, ông L, bà T đã nhận trước số tiền là: 2,9 tỷ đồng (tiền đặt cọc) số tiền còn lại 4,1 tỷ đồng ông Đ, bà H có trách nhiệm thanh toán cho Quý T và làm các thủ tục sang tên chuyển nhượng. Nguyên đơn đã đưa ra tài liệu là văn bản Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 22/10/2014 cuối văn bản ghi bên bán có chữ ký, chữ viết Phạm Văn L, Vũ Thị T; bên mua có chữ ký, chữ viết ghi tên Nguyễn Minh Đ.

Ngày 28/11/2014 tại Văn Phòng Công chứng T, ba bên gồm: Quý T - vợ chồng ông L, bà T - vợ chồng ông Đ, bà H cùng lập Biên bản thỏa thuận thanh toán nợ và nhận tài sản thế chấp để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông Đức bà Hiền có nghĩa vụ thanh toán khoản nợ 4,1 tỷ đồng cho Quý T và được nhận **Giấy CNQSDD số: AQ 121642**. Trên cơ sở thỏa thuận của các bên, ngày 03/12/2014 giữa Quý T và ông Đ, bà H đã ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất 163 lập biên bản giao nhận tiền. Sau khi hoàn thiện đầy đủ các thủ tục giấy tờ trình bày ở trên và sau khi vợ chồng ông Đ, bà H đã thanh toán đủ cho Quý T 4,1 tỷ đồng; việc thế chấp đã được xóa, cùng ngày gia đình vợ chồng ông L, bà T và Quý T lập biên bản thỏa thuận bàn giao tài sản thế chấp để thanh toán nợ đã được công chứng và vợ chồng ông L, bà T tự nguyện bàn giao cho vợ chồng ông Đ, bà H được quyền sở hữu, quản lý và sử dụng nhà đất 163. Để chứng minh cho việc thỏa thuận và giao kết hợp đồng, nguyên đơn đã giao nộp cho Tòa án 01 bản sao Hợp đồng ủy quyền ngày 21/4/2014 về xử lý tài sản thế chấp và Hợp đồng ủy quyền số 1797 ngày 28/11/2014 về chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng giữa bên ủy quyền ông L, bà T và bên được ủy quyền Quý T, 01 Bản sao Biên bản thỏa thuận thanh toán nợ và nhận tài sản thế chấp để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đã được công chứng có ký kết ba bên ông L, bà T - ông Đ, bà H - Quý T, 01 Biên bản thỏa thuận bàn giao tài sản thế chấp để thanh toán nợ giữa bên bàn giao tài sản ông L, bà T và bên nhận tài sản Quý T, 01 Bản sao Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 03/12/2014 (riêng hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/12/2014 không có công chứng). Qua xem xét nội dung và tính pháp lý các văn bản nêu trên nhận thấy các thỏa thuận giao kết thể hiện trong các tài liệu đều đúng như ông Đ, bà H và Quý T đã trình bày cụ thể Quý T đại diện cho ông L, bà T chuyển nhượng nhà đất 163 cho ông Đ, bà H với giá chuyển nhượng là 4,1 tỉ đồng để đổi trừ cho khoản tiền ông L, bà T vay của Quý T. Ngoài ra ông Đ, bà H còn phải trả thêm khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc 4,1 tỉ đồng. Riêng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/12/2014, ký kết giữa Quý T và ông Đ, bà H lại không được công chứng, chứng thực là chưa tuân thủ quy định về hình thức hợp đồng chuyển nhượng. Nhưng khi xét tính hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng này cần phải xem xét toàn diện quá trình giao kết và các quy định pháp luật liên quan. Nhận thấy theo Hợp đồng ủy quyền số 1797 ngày 28/11/2014 thì trong phạm vi đại diện Quý T có quyền đại diện cho ông L, bà T chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản là nhà đất 163 để thu tiền về thanh toán trả nợ cho Quý mà không cần thông báo cho bên ủy quyền biết. Đây là thỏa thuận hợp pháp, được công chứng theo quy định pháp luật. Như vậy, khi Quý T giao kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/12/2014 thì lúc này đã làm phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với người được đại diện là ông L, bà T. Như vậy, khi thực hiện các giao dịch liên quan đến việc chuyển nhượng nhà đất 163 các bên tự nguyện giao

kết; chủ thể thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là Quỹ T có quyền chuyển nhượng; các hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng, hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng ba bên đều được công chứng, bên nhận chuyển nhượng đã trả hết tiền chuyển nhượng, các bên đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao hiện trạng đất và tài sản trên đất.

Việc xác định giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thực hiện xong hay chưa cần xem xét đến thỏa thuận khi giao kết tại Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 22/10/2014 và Biên bản thỏa thuận ngày 28/11/2014 các bên đã thỏa thuận sau khi bên mua trả đủ tiền bên bán có trách nhiệm cùng bên mua làm thủ tục hành chính tại cơ quan có thẩm quyền khi bên mua sang tên chính chủ quyền sử dụng đất. Nhưng khi làm thủ tục đăng ký, cấp giấy CNQSDĐ thì bên nhận chuyển nhượng chưa thể thực hiện được do hoàn cảnh khách quan là Chi Cục THADS thành phố N đã ban hành Quyết định 01 ngày 5/6/2015 về việc Tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với nhà đất 163. Như vậy hợp đồng chưa được thực hiện xong nên theo quy định về điều khoản chuyển tiếp (điểm b khoản 1 Điều 688 BLDS) khi giải quyết giao dịch dân sự đang được thực hiện thì áp dụng theo quy định tại BLDS năm 2015. Theo đó, quy định tại khoản 2 Điều 129 BLDS năm 2015. “... *Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.*” Tại thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và nhà trên đất tại nhà đất 163 thì thửa đất này đang là đối tượng tranh chấp trong vụ án khác và Tòa án nhân dân thành phố N đang giải quyết. Tuy nhiên tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2014/TCDS-ST ngày 18/12/2014 của TAND thành phố N, bản án dân sự phúc thẩm số 11/2015/DS-PT ngày 12/5/2015 của TAND tỉnh Ninh Bình đã tuyên hợp đồng chuyển nhượng nhà đất 163 vô hiệu, do đó đến nay xác định không còn quan hệ tranh chấp trong vụ án khác, nên hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 03/12/2014 tiếp tục thực hiện. Như vậy, các bên giao kết hợp đồng đã thực hiện được hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch và chưa được đăng ký biến động quyền sử dụng đất nên hợp đồng chưa thực hiện xong giao dịch do hoàn cảnh khách quan nên cần công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/12/2014 giữa bên chuyển nhượng Quỹ T và ông Đ, bà H.

Ông L, bà T cho rằng ông bà đã trả hết nợ số tiền 4,1 tỉ đồng cho Quỹ tín dụng T, tuy nhiên ông bà không có tài liệu chứng cứ thể hiện cho việc đã trả nợ này và Quỹ tín dụng cũng không thừa nhận việc ông L bà T tự trả nợ cho Quỹ. Ông L, bà T cho rằng ông Đ, bà H phải chứng minh được phương thức thanh toán số tiền 4,1 tỉ đ đã trả

cho Quỹ tín dụng. Tuy nhiên, Quỹ tín dụng đã xác nhận đã có việc ông Đ, bà H trả hết số tiền thay cho ông L, bà T và tự động giải chấp số tiền vay của ông L, bà T nên ông L, bà T không còn nợ Quỹ số tiền này nữa. Quỹ tín dụng cũng không có yêu cầu, ý kiến gì đối với khoản vay này mà đây là trách nhiệm của Quỹ tín dụng xác định và thừa nhận việc ông Đ, bà H đã trả nợ thay ông L, bà T theo hợp đồng đã giao kết, chứ không hề xác định là tiền ông Liêu bà Tình trực tiếp trả cho Quỹ. Do đó không cần thiết phải chứng minh phương thức ông Đ, bà H chuyển tiền cho Quỹ T.

Về thời hiệu khởi kiện Tòa án giải quyết: Sau khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 03/12/2014, ông Đ, bà H đã tiếp quản, sử dụng nhà đất 163 và qua xác minh ông Đ, bà H đã nộp tiền thuê nhà đất đối với nhà đất số 163 từ năm 2014 đến năm 2022. Đại diện nguyên đơn trình bày tháng 09/2015 khi ông Đ, bà H làm thủ tục đăng ký biến động, làm giấy chứng nhận đối với nhà đất 163 và biết đến Quyết định tạm dừng số 01 của Chi Cục THADS thành phố N nhưng ông Đ, bà H không khởi kiện Tòa án giải quyết. Phía ông L, bà T cho rằng ông Đ, bà H chiếm giữ nhà trái phép tài sản đã làm đơn tố giác đến Công an thành phố N, Công an tỉnh Ninh Bình, đến ngày 18/12/2020 Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố N ra Quyết định không khởi tố vụ án số 55. Từ đó đến nay các các bên không có yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng hay yêu cầu khởi kiện tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu. Xác định không có sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan làm cho chủ thể có quyền khởi kiện, quyền yêu cầu không thể khởi kiện, yêu cầu trong phạm vi thời hiệu. Do đó, thời hiệu yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng hay yêu cầu khởi kiện tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu đã hết. Nên căn cứ khoản 2 Điều 132 Bộ luật dân sự xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà trên đất tại nhà đất 163 có hiệu lực. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại nhà đất 163 giữa Quỹ T, vợ chồng ông L bà T và vợ chồng ông Đ bà H có hiệu lực; xác nhận quyền sử dụng và quyền sở hữu của ông Đ, bà H đối với nhà đất tại số 163 là có căn cứ, cần được chấp nhận.

[2.2]. Đối với yêu cầu đề nghị Chi cục THADS thành phố H ra quyết định chấm dứt việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản tại QĐ số 01/QĐ-CCTHA theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự; nhận thấy: do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn xác nhận quyền sử dụng và quyền sở hữu của ông Đ, bà H đối với nhà đất 163 nên Quyết định số 01 không còn cần thiết để đảm bảo thi hành án theo đơn yêu cầu của bà Trần Thị G. Do đó, đề nghị Chi cục THADS thành phố H ra quyết định giải toả tài sản, chấm dứt việc áp biện pháp bảo đảm thi hành hành án dân sự, đối với tài sản là nhà 4 tầng, xây dựng trên diện tích đất 120m² thuộc thửa đất số 185, tờ bản đồ 22, địa chỉ: số nhà 163, đường L, phố T, phường T, thành phố N, tỉnh Ninh Bình. Theo Quyết định số 01/QĐ-CCTHA

ngày 05/6/2015 và công văn số 151/TLĐ-CCTHADS ngày 20/6/2024 Chi cục THADS thành phố N (nay là thành phố H)

[2.3]. Về yêu cầu đề nghị các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy CNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 185, tờ bản đồ số 22 địa chỉ tại số 163 đường L, phố T, phường T, thành phố H, tỉnh Ninh Bình cho vợ chồng ông Đ và bà H; thấy rằng: Như phân tích ở trên Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 03/12/2014 giữa Quý T và ông Đức, Hiến các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình đồng thời Quý T có văn bản số 62-CV/QTD gửi các cơ quan có thẩm quyền thông báo về bán tài sản, sang tên chuyển nhượng và đề nghị làm các thủ tục sang tên cho người mua theo quy định. Do đó, đề nghị các cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 185, tờ bản đồ số 22 địa chỉ tại số 163 đường L, phố T, phường T, thành phố N (nay là phường Vân Giang thành phố H), tỉnh Ninh Bình cho vợ chồng ông Nguyễn Minh Đ và bà Nguyễn Thị H theo quy định.

[3] Về chi phí tố tụng:

- Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc tự chi trả chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, không đề nghị Tòa án giải quyết. Vì vậy, Hội đồng xét xử không xét.

- Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật là 300.000 đồng; nguyên đơn không phải chịu án phí và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 117, khoản 2 Điều 129, khoản 2 Điều 132, Điều 134, Điều 135, Điều 138, Điều 139, Điều 500, Điều 502, Điều 503, điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điểm b khoản 1 Điều Điều 45 Luật đất đai năm 2024

- Điều 69 Luật thi hành án dân sự;

- Khoản 2 Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn ông Nguyễn Minh Đ và bà Nguyễn Thị H.

1. Công nhận giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 22/10/2014, Biên bản thỏa thuận ngày 28/11/2014 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 03/12/2014 giao kết giữa Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở T và ông Phạm Văn L, bà Vũ Thị T và ông Nguyễn Minh Đ, bà Nguyễn Thị H có hiệu lực. Ông Nguyễn Minh Đ và Nguyễn Thị H được quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 185, tờ bản đồ số 22 địa chỉ tại số nhà 163 đường L, phố T, phường T, thành phố N (nay là phường Vân Giang, thành phố H), tỉnh Ninh Bình;

2. Đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Ninh Bình ra quyết định giải toả tài sản, chấm dứt việc áp dụng biện pháp bảo đảm thi hành hành án dân sự, đối với tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 185, tờ bản đồ số 22 địa chỉ tại số nhà 163 đường L, phố T, phường T, thành phố N (nay là phường Vân Giang, thành phố H), tỉnh Ninh Bình; Theo Quyết định số 01/QĐ-CCTHA ngày 05/6/2015 của Chi cục THADS thành phố N (nay là thành phố H), tỉnh Ninh Bình.

3. Đề nghị các cơ quan có thẩm quyền làm thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 185, tờ bản đồ số 22 địa chỉ tại số 163 đường L, phố T, phường T, thành phố N (nay là phường Vân Giang thành phố H), tỉnh Ninh Bình; đã được UBND thành phố N (nay là thành phố H), tỉnh Ninh Bình cấp **Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AQ 121642** ngày 15/10/2009 mang tên ông Phạm Văn L và bà Vũ Thị T cho vợ chồng ông Nguyễn Minh Đ và bà Nguyễn Thị Hiền theo quy định.

4. Về án phí:

+ Ông Phạm Văn L và bà Vũ Thị T phải liên đới chịu án phí sơ thẩm dân sự là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

+ Ông Nguyễn Minh Đ và bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự, bà Hiền được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố N (nay là thành phố H), tỉnh Ninh Bình, theo Biên lai thu tiền tạm ứng số 0002315 ngày 22/7/2024.

6. Về quyền kháng cáo:

- Nguyên đơn, Chi cục THADS thành phố H có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án;

- Ông L, bà T, Quỹ TD T, bà G vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hợp lệ.

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

Nơi nhận:

- Đường sự (5 bản);
- TAND tỉnh Ninh Bình (01 bản);
- VKSND TP Hoa Lư (2 bản);
- VKSND tỉnh Ninh Bình (01 bản);
- Chi cục THADS TP Hoa Lư (01 bản);
- Lưu HS, VP (03 bản).

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

(Đã ký)

Nguyễn Ngọc Bình