TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 97/2021/HC-PT
Ngày: 21 - 01 - 2021
V/v: *"Kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai"*.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Ngọc Thông;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Long;

Ông Nguyễn Xuân Điền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thuý Kiều, Thư ký Tòa án cấp cao tại Đà Nẵng.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên toà*:** Bà Bùi Ngô Ý Nhi - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 65/2020/TLPT-HC ngày 30 tháng 10 năm 2020, về việc *"Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai"*.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 12/2020/HC-ST ngày 18 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 616/QĐ-PT ngày 06 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Bà Nguyễn Thị Thúy L; địa chỉ: Khu phố 2, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. Có mặt.

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị; địa chỉ: thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. Vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Bùi Thị D; địa chỉ: Khu phố 2, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. Có Đơn xin xét xử vắng mặt.

- Anh Nguyễn Trường S; địa chỉ: Khu phố 2, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. Vắng mặt.

- Anh Nguyễn Hải S; địa chỉ: Tp Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Trường S và Nguyễn Hải S: Bà Nguyễn Thị Thúy L; địa chỉ: Khu phố 2, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị (văn bản ủy quyền lập ngày 03 và ngày 07/9/2020). Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Người khởi kiện bà Nguyễn Thị Thúy L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 22/4/2020 và tại phiên tòa người khởi kiện bà Nguyễn Thị Thúy L trình bày: Nguồn gốc diện tích đất tại thửa số 379, tờ bản đồ số 9, với diện tích 152m^2, tại: Khu phố 2, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị mà gia đình bà Nguyễn Thị Thúy L đang sử dụng là nhận chuyển nhượng từ ông Thái Vĩnh L và bà Thái Thị T vào năm 2001. Vợ chồng ông L sử dụng diện tích đất này từ năm 1992 (căn cứ này dựa vào "Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất" do ông L kê khai đã được UBND phường Đ xác nhận ngày 25/3/2002). Tại thời điểm bà L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trên thửa đất vợ chồng ông L đã xây dựng hoàn thiện phần móng nhà kiên cố từ năm 1992 (chứng cứ để chứng minh là có đơn xin xác nhận việc mua móng nhà kiên cố gắn liền với lô đất ngày 09/12/2018, có xác nhận của những người biết sự việc).

Theo Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất do UBND phường Đ lập năm 2001 để làm căn cứ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy CNQSDĐ) cho vợ chồng ông L thể hiện hộ liền kề ở phía Nam là "thửa đất hoang", sơ đồ trong giấy CNQSDĐ cũng xác định "Đất vắng chủ", là đất trống, bỏ hoang chưa có người ở. Sau khi hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng, ngày 28/5/2002 UBND thị xã Đ đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (CNQSDĐ) cho gia đình bà L, xác định hộ liền kề ở phía nam là "Đất vắng chủ".

Năm 2002, gia đình bà L tiến hành xây dựng nhà trên nền móng cũ của ông L và ở ổn định từ đó cho đến nay.

Ngày 19/11/2002, bà Bùi Thị D mới nhận chuyển nhượng thửa đất "bỏ hoang" của ông Nguyễn Hùng C, bà Hoàng Thị H và ngày 16/12/2002 bà D mới được cấp giấy CNQSDĐ.

Do đó, việc ủy ban nhân dân thị xã Đ (nay là thành phố Đ) cấp giấy CNQSDĐ cho bà Bùi Thị D là trái pháp luật, chồng lên đất của gia đình bà L đang sử dụng nên yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị hủy giấy CNQSDĐ số W422170 do Ủy ban nhân dân thị xã Đ (nay là thành phố Đ) cấp cho bà Bùi Thị D ngày 16/12/2002.

Tại Công văn số 1372/UBND-PTNMT ngày 17/7/2020, người bị kiện UBND thành phố Đ trình bày: Việc Ủy ban nhân dân thị xã Đ (nay là thành phố Đ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W422170 ngày 16/12/2002 cho bà Bùi Thị D là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thúy L;

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Bùi Thị D: Việc bà D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hùng C và bà Hoàng Thị H là đúng quy định của pháp luật nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thúy L.

Anh Nguyễn Trường S và anh Nguyễn Hải S: Đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thúy L.

Trên cơ sở nội dung vụ án đã xác định nêu trên, tại Bản án hành chính sơ thẩm số 12/2020/HC-ST ngày 18 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị đã quyết định:

Căn cứ khoản 1, 2 Điều 3; Điều 30, khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116, khoản 1 Điều 158, điểm a khoản 2 Điều 193, khoản 1 Điều 348 của Luật Tố tụng hành chính;

Áp dụng Điều 36 của Luật đất đai năm 1993, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai ngày 02/12/1998 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai ngày 29/6/2001; Nghị định 04/NĐ-CP ngày 11/02/2000 của Chính Phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai sửa đổi, bổ sung; Nghị định số 66/2001/NĐ-CP ngày 28/9/2001 sửa đổi, bổ sung Nghị định số 04 và Thông tư số 1883/200Ỉ/TT-TCĐC ngày 12/11/2001 của Tổng cục địa chính; khoản 1 Điều 32 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của ủy ban thường vụ Quốc hội. Xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thúy L về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số w 422170 do Ủy ban nhân dân thị xã Đ (nay là thành phố Đ) cấp cho bà Bùi Thị D ngày 16/12/2002.

Ngoài ra bản án còn quyết định về phần án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 25/9/2020 người khởi kiện bà Nguyễn Thị Thúy L kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số w 422170, ngày 16/12/2002 do Ủy ban nhân dân thị xã Đ (nay là thành phố Đ), tỉnh Quảng Trị cấp cho bà Bùi Thị D.

Tại phiên toà phúc thẩm hôm nay:

Người khởi kiện bà Nguyễn Thị Thúy L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện.

Ý kiến của bà Nguyễn Thị Thúy L: Nguồn gốc diện tích đất 152m^2 do bà nhận chuyển nhượng từ ông Thái Vĩnh L và bà Thái Thị T vào năm 2001. Trên đất vợ chồng ông L đã xây dựng hoàn thiện phần móng nhà kiên cố từ năm 1992. Sau khi hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng, ngày 28/5/2002 UBND thị xã Đ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (CNQSDĐ) cho gia đình bà L, xác định hộ liền kề ở phía nam là "Đất vắng chủ". Năm 2002, gia đình bà L tiến hành xây dựng nhà trên nền móng cũ của ông L và ở ổn định từ đó cho đến nay.

Đến ngày 19/11/2002, bà Bùi Thị D mới nhận chuyển nhượng thửa đất "bỏ hoang" của ông Nguyễn Hùng C, bà Hoàng Thị H và ngày 16/12/2002 bà D mới được cấp giấy CNQSDĐ. Do đó, ủy ban nhân dân thị xã Đ (nay là thành phố Đ) cấp giấy CNQSDĐ cho bà D là trái pháp luật, chồng lên đất của bà đang sử dụng.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của sửa án sơ thẩm, hủy giấy CNQSDĐ số W422170 do ủy ban nhân dân thị xã Đ (nay là thành phố Đ) cấp cho bà Bùi Thị D ngày 16/12/2002.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm mở phiên tòa, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính trong quá trình giải quyết vụ án.

Về nội dung: Nguồn gốc đất bà Nguyễn Thị Thúy L đang sử dụng là nhận chuyển nhượng QSDĐ của ông Thái Vĩnh L và bà Thái Thị T vào ngày 16/5/2002. Vào ngày 25/11/2001 ông L, bà T có đơn xin đăng ký QSDĐ nói trên với diện tích 152m^2 nên UBND thị xã Đ đã cấp giấy CNQSDĐ cho ông L và bà T diện tích là 152m^2. Theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông L, bà T với bà Nguyễn Thị Thúy L là 152m2 đất và bà L đã được cấp Giấy CNQSDĐ cũng với diện tích là 152m^2. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Toà án cấp sơ thẩm, diện tích đất đang tranh chấp thể hiện: Hiện trạng bà L đang sử dụng diện tích đất là 158m^2, nhiều hơn 06m^2 so với diện tích được cấp giấy chứng nhận; Bà D được cấp giấy chứng nhận là 153m^2 nhưng hiện tại bà D đang sử dụng diện tích đất 144m^2, thiếu 09m^2. Vì vậy, không có cơ sở cho rằng UBND thị xã Đ cấp giấy CNQSDĐ cho bà D chồng lên đất của bà L. Trên cơ sở những chứng cứ như đã nêu, Toà án cấp sơ thẩm đã bác yêu cầu khởi kiện của bà L là có căn cứ.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thúy L, giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa; ý kiến trình bày của các bên đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Tại phiên toà phúc thẩm hôm nay, Hội đồng xét xử đã triệu tập phiên toà hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt người bị kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có lý do chính đáng. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 225 của Luật Tố tụng hành chính xét xử vắng mặt các đương sự theo qui định của pháp luật.

[2] Về nội dung. Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thúy L, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3] Về thẩm quyền, trình tự, thủ tục ban hành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị khởi kiện: Về thẩm quyền ban hành: Theo quy định tại khoản 2 Điều 36 của Luật Đất đai năm 1993, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai ngày 02/12/1998 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai ngày 29/6/2001

thì "*Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân*". Như vậy, trong vụ án này, ngày 16/12/2002 UBND thị xã Đ cấp Giấy CNQSDĐ số W 422170 cho bà Bùi Thị D tại thửa đất nêu trên là đúng thẩm quyền. Về trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ cho bà Bùi Thị D: Căn cứ vào Đơn xin cấp đất của ông Nguyễn Hùng C và bà Hoàng Thị H, ngày 06/11/2002, UBND thị xã Đ đã ban hành Quyết định số 1905/QĐ-UB về việc cấp giấy CNQSDĐ số U 991055 cho hộ ông Nguyễn Hùng C, bà Hoàng Thị H với diện tích 153m^2. Đến ngày 29/11/2002, ông C và bà H đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị D, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã được lập thành văn bản, có công chứng, có hộ liện kề ký xác nhận trong đó có bà Nguyễn Thị Thúy L. Việc chuyển nhượng QSDĐ giữa ông C, bà H và bà D đã thực hiện đúng quy định của Luật Đất đai năm 1993, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai ngày 02/12/1998 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai ngày 29/6/2001, Nghị định 04/NĐ-CP ngày 11/02/2000 của Chính Phủ hướng dẫn thi hành luật đất đai sửa đổi, bổ sung, Nghị định số 66/2001/NĐ-CP ngày 28/9/2001 sửa đổi, bổ sung Nghị định số 04 và Thông tư số 1883/2001/TT-TCĐC ngày 12/11/2001 của Tổng cục địa chính. Như vậy, trình tự, thủ tục chuyển nhượng QSDĐ và UBND thị xã Đ cấp GCNQSDĐ số W 422170 cho bà Bùi Thị D là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

[4] Về nội dung: Xét nguồn gốc đất bà Nguyễn Thị Thúy L đang sử dụng là nhận chuyển nhượng QSDĐ của ông Thái Vĩnh L và bà Thái Thị T vào ngày 16/5/2002. Trước đó, vào ngày 25/11/2001 ông L, bà T có Đơn xin đăng ký QSDĐ tại thửa số 379, tờ bản đồ số 9 với diện tích 152m^2; trên cơ sở đó tại Quyết định số 601/QĐ-UB ngày 06/5/2002 UBND thị xã Đ đã cấp Giấy CNQSDĐ cho ông L và bà T với diện tích là 152m^2. Theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 164 ngày 16/5/2002 thì ông L, bà T đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho bà Nguyễn Thị Thúy L và bà L đã được cấp Giấy CNQSDĐ số U 862114 ngày 28/5/2002, với diện tích là 152m^2. Tuy nhiên, Bà L cung cấp 01 giấy viết tay và cho rằng năm 2001 giữa bà L và ông L thỏa thuận là ông L chuyển nhượng cho bà L diện tích đất là 160m^2 và ông L bán móng nhà đã xây từ năm 1992 cho bà L, sau đó bà L đã làm nhà ở ổn định từ đó cho đến nay, bà D nhận chuyển nhượng sau nên việc UBND thị xã cấp giấy CNQSDĐ cho bà D đã chồng lên phần móng nhà của bà L. Xét thấy, theo Đơn xin đăng ký QSDĐ của ông L, bà T năm 2001 chỉ xin cấp giấy CNQSDĐ với diện tích là 152m^2 và được cấp 152m^2; Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ của ông L, bà T cho bà L cũng chỉ là 152m^2 và giấy CNQSDĐ cấp cho bà L cũng chỉ có 152m^2. Theo trình bày của bà L cho rằng sau khi được cấp giấy CNQSDĐ với diện tích 152m^2 đất, bà đã khiếu nại về việc diện tích đất được cấp giấy CNQSDĐ thấp hơn diện thỏa thuận với ông L nhưng không xuất trình được chứng cứ để chứng minh việc khiếu nại và giải quyết khiếu nại về việc diện tích cấp giấy thấp hơn thỏa thuận nên không có cơ sở để xem xét. Qua xem xét thực tế, tuy bà L nhận chuyển nhượng đất của ông L, bà T có móng nhà nhưng một phần móng nhà lại nằm trên một phần diện tích đất cấp cho ông C, bà T và sau này chuyển nhượng cho bà D; vì vậy, không có căn cứ cho rằng diện tích đất bà D được cấp giấy chứng nhận chồng lên diện tích đất của bà L. Quá trình giải quyết vụ án,

Toà án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ diện tích đất đang tranh chấp thể hiện: Hiện trạng bà L đang sử dụng diện tích đất là 158m^2, nhiều hơn 06m^2 so với diện tích được cấp giấy chứng nhận; ngược lại, bà D được cấp giấy chứng nhận là 153m^2 nhưng hiện tại bà D đang sử dụng diện tích đất 144m^2, thiếu 09m^2 so với diện tích được cấp giấy chứng nhận. Đồng thời, theo giấy chứng nhận QSDĐ bà L được cấp giấy chứng nhận có mặt tiền giáp đường Quốc lộ 1A là 8m nhưng hiện tại bà đang sử dụng là 8,32m; ngược lại, mặt tiền giáp Quốc lộ 1A bà D được cấp giấy chứng nhận là 7,99m, nhưng hiện đang sử dụng là 7,69m; Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2019/DS-ST ngày 26/12/2019 của TAND thành phố Đ và Bản án phúc thẩm số 14/2020/DS-PT ngày 23/7/2020 của TAND tỉnh Quảng Trị đã có hiệu lực pháp luật cũng xác định bà L đã lấn chiếm của bà D 6m^2 đất. Vì vậy, không có cơ sở cho rằng UBND thị xã Đ cấp giấy CNQSDĐ cho bà D chồng lên đất của bà L. Với những chứng cứ như đã nêu, Toà án cấp sơ thẩm đã bác yêu cầu khởi kiện của bà L là có căn cứ.

[5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy bà Nguyễn Thị Thúy L kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì mới để làm thay đổi nội dung quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm nên không có cơ sở để chấp nhận. Ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp, bác kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thúy L giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm.

[6] Về án phí hành chính phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Thúy L phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm. Tuy nhiên, bà L hiện nay đã trên 60 tuổi, là thuộc diện người cao tuổi nên Hội đồng xét xử xét miễn tiền án phí hành chính phúc thẩm và sơ thẩm cho bà L.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 241 của Luật Tố tụng hành chính.

Áp dụng Điều 36 của Luật Đất đai năm 1993, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai ngày 02/12/1998 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai ngày 29/6/2001; Nghị định 04/NĐ-CP ngày 11/02/2000 của Chính Phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai sửa đổi, bổ sung; Nghị định số 66/2001/NĐ-CP ngày 28/9/2001 sửa đổi, bổ sung Nghị định số 04 và Thông tư số 1883/2001/TT-TCĐC ngày 12/11/2001 của Tổng cục địa chính; khoản 1 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thúy L, giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 12/2020/HC-ST ngày 18 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thúy L về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 422170 do Ủy ban nhân dân thị xã Đ (nay là thành phố Đ) cấp cho bà Bùi Thị D ngày 16/12/2002.

3. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị Thúy L được miễn tiền án phí hành chính sơ thẩm và án phí hành chính phúc thẩm nên được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2010/000722 ngày 11/6/2020 và 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2010/000749 ngày 01/10/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị.

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Võ Ngọc Thông

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao;
- Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị;
- Cục THADS tỉnh Quảng Trị;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA, Lưu trữ, Phòng HCTP.