

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Bản án số: 27/2020/DSPT

Ngày 15/7/2020

*V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.*

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Vũ Toàn Giang

Các Thẩm Phán: Ông Đinh Như Lâm

Bà Nguyễn Thu Hồng

Thư ký ghi biên bản phiên toà: Bà Hoàng Thị Thu Hiền –Thẩm tra viên chính
Toà án nhân dân TP. Hà Nội.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà: Bà Bùi
Thị Hạnh – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 7 năm 2010, tại Trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét
xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự, thụ lý số 223/2019/TLPT-DS ngày 03/7/2019
về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”;

Do bản án sơ thẩm số 14/2018/DSST ngày 14/11/2018 của Tòa án nhân dân
quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 315/2018/QĐXX-PT ngày 30/9/2019;
giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Hà Quang Thanh, sinh năm 1970. Đăng ký NKTT: Tập thể
xí nghiệp gỗ Chèm, xã Liên Mạc, huyện Từ Liêm, Hà Nội. Tạm trú tại: Thôn Đông,
Xuân Đình, Từ Liêm, Hà Nội. (nay là số 53 ngõ 147 đường Xuân Đình, TDP Đông,
phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội). Có mặt

Bị đơn: Bà Hoàng Thị Tuyết Mai, sinh năm 1951. Địa chỉ: Xóm Chùa, thôn
Nhật Tảo, xã Đông Ngạc, huyện Từ Liêm, HN. Hiện là số 65 Nhật Tảo, phường
Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội (đã chết theo Trích lục khai tử số
75/TLKT-BS ngày 04/3/2016)

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Mai:

- 1/Ông Hoàng Đức Năm, sinh năm 1948;
- 2/Anh Hoàng Quốc Hương, sinh năm 1972;
- 3/Anh Hoàng Minh Tâm, sinh năm 1984;
- 4/Anh Hoàng Quốc Nghi, sinh năm 1977.

Cùng ĐKKHKT tại: số 65 Nhật Tảo, xóm Chùa, TDP Nhật Tảo, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, TP.Hà Nội. Có mặt

5/Anh Hoàng Đức Dũng, sinh năm 1975 (chết ngày 08/12/2018 – Giấy chứng tử số 446 ngày 10/12/2018 do UBND phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm cấp);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của anh Dũng: Ông Hoàng Đức Năm, sinh năm 1948 (bố đẻ), chị Nguyễn Thị Tố Uyên, sinh năm 1976 (vợ anh Dũng). Cùng trú tại: số 65 Nhật Tảo, xóm Chùa, TDP Nhật Tảo, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, TP.Hà Nội. Vắng mặt

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Chị Nguyễn Thị Thu Hương, sinh năm 1984; Địa chỉ: số 65 Nhật Tảo, xóm Chùa, TDP Nhật Tảo, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, TP.Hà Nội. Có mặt

2/ Chị Nguyễn Thị Hồng Loan, sinh năm 1973. Có mặt

Người đại diện theo ủy quyền là anh Hà Quang Thanh (nguyên đơn- chồng chị Loan); cùng địa chỉ: Số 53 ngõ 147 đường Xuân Đình, Tổ dân phố Đông, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, TP.Hà Nội

3/ Ông Nguyễn Hữu Lợi, sinh năm 1958;

4/ Bà Trần Thị Cúc, sinh năm 1963; Cùng địa chỉ: Số 19 ngõ 124 phố Hòe Thị, Tổ dân phố số 5, Hòe Thị, phường Phương Canh, quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội. Vắng mặt

5/ Ông Hà Văn Huy, sinh năm 1957;

6/ Bà Đặng Thị Tiến, sinh năm 1957.

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố Cầu Mới, thị trấn Tân Yên, huyện Hàm Yên, tỉnh Tuyên Quang. *Người đại diện theo ủy quyền của ông Huy, bà Tiến:* Chị Hà Lan Anh, sinh năm 1986; Địa chỉ: Tân Yên, Hàm Yên, Tuyên Quang. Có mặt

7/ Ủy ban nhân dân quận Bắc Từ Liêm. Đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn Công- Phó trưởng phòng Tài nguyên và môi trường quận Bắc Từ Liêm; Địa chỉ: Khu tái định cư đường Kiều Mai, phường Phúc Diễn, quận Bắc Từ Liêm, TP. Hà

Nội. Vắng mặt.

Người kháng cáo: Anh Hà Quang Thanh, anh Hoàng Quốc Hương, anh Hoàng Minh Tâm, anh Hoàng Quốc Nghi, chị Nguyễn Thị Thu Hương- Có mặt; ông Hoàng Đức Năm xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Hà Quang Thanh và vợ là chị Nguyễn Thị Hồng Loan trình bày:

Hộ gia đình bà Hoàng Thị Tuyết Mai có thửa đất số 107 tờ bản đồ số 20 thuộc xã Đông Ngạc, huyện Từ Liêm (nay là số 65 Nhật Tảo, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, TP.Hà Nội), diện tích 258m². Ngày 17/12/2002, UBND huyện Từ Liêm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Hộ gia đình bà Hoàng Thị Tuyết Mai. Tháng 7/2001, vợ chồng anh Hà Quang Thanh, chị Nguyễn Thị Hồng Loan mua của gia đình bà Hoàng Thị Tuyết Mai 60m²/258m² đất. Việc mua bán hai bên có lập giấy “*giấy chuyển nhượng đất ở*” viết tay, ngày 06/07/2001, có xác nhận “*tôi là Hoàng Thị Tuyết Mai đã nhận số tiền là 105 triệu đồng là đủ*”, có chữ ký của bà Mai, anh Hoàng Quốc Hương, ông Hoàng Đức Năm. Nội dung có xác định chiều dài, chiều rộng thửa đất mua và giá tiền.

Năm 2004, vợ chồng anh xây nhà cấp 4, diện tích 30m², trong quá trình xây, gia đình bà Mai không có ý kiến gì và gia đình bà Mai tạo điều kiện cho gia đình anh xây dựng, khi hoàn thành nhà, gia đình anh Thanh đã chuyển về ở. Trong thời gian ở từ năm 2004 đến 2008, vợ chồng anh biết gia đình bà Mai đã được cấp sổ đỏ, trên cơ sở đó, vợ chồng anh đã nhiều lần trao đổi, thương lượng với gia đình bà Mai để gia đình bà Mai làm thủ tục tách sổ cho gia đình anh nhưng không thành. Quá trình vợ chồng anh ở, gia đình bà Mai cho xây cổng phụ bên trong sát nhà anh, chĩa mái cổng vào giữa cửa ra vào nhà anh, và xây tường ngăn bịt lối đi vào nhà anh chỉ còn 1m. Mặc dù bà Mai đã chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh rồi, nhưng gia đình bà vẫn kê khai để được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cả phần đất đã bán cho anh, đồng thời gia đình bà Mai xích chó trước cổng, để các loại cây cảnh, xe máy ở lối đi, nếu có vấn đề gì thì kiếm cớ đe dọa và uy hiếp gia đình anh, buộc gia đình anh phải chuyển đi nhằm chiếm đoạt đất vợ chồng anh đã mua. Năm 2008, anh gửi đơn đến Tòa án nhân dân huyện Từ Liêm, đề nghị giải quyết yêu cầu thực hiện tiếp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi xử sơ thẩm và phúc thẩm, anh nhận thấy cả hai bản án đều nhận định không đúng với thực tế nên đã làm đơn khiếu nại đến Tòa án nhân dân Tối cao. Đầu năm 2011, gia đình bà Mai đã phá căn nhà cấp 4 mà gia đình anh đã xây dựng để xây một nhà ba tầng rưỡi trên đúng mảnh đất mà

gia đình anh đã mua. Anh đề nghị Tòa án buộc bà Mai phải thực hiện tiếp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng hợp đồng giữa anh và gia đình bà Mai để lấy lại 60m² đất và hoàn tất thủ tục mua bán theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/01/2014, anh Thanh có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, gia đình anh không có tiền để thanh toán tiền nhà bốn tầng. Gia đình anh chỉ xin nhận 35,2m² đất đã xây thành nhà và trả lại cho bà Mai 24,8m² đất chưa xây nhà. Nhưng ngày 3/5/2014, anh Thanh thay đổi quan điểm đề nghị được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với gia đình bà Mai như trong “*giấy chuyển nhượng đất ở*” là 60 m² đất và bồi thường thiệt hại cho vợ chồng anh.

Tháng 11/2016, anh Thanh có đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 107 tờ bản đồ số 20 thuộc xã Đông Ngạc, huyện Từ Liêm (nay là phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm) của hộ gia đình bà Hoàng Thị Tuyết Mai.

Bị đơn bà Hoàng Thị Tuyết Mai (lúc còn sống) và ông Hoàng Đức Năm trình bày: Khoảng thời gian năm 2000-2001, gia đình ông bà cần tiền để giải quyết công việc, vì vậy có vay của anh Hà Quang Thanh và chị Nguyễn Thị Hồng Loan 105.000.000 đồng, vợ chồng anh Thanh, chị Loan đồng ý với điều kiện thế chấp một phần diện tích đất mà gia đình ông bà đang quản lý sử dụng. Anh Thanh, chị Loan yêu cầu vợ chồng ông bà ký vào giấy chuyển nhượng đất (không phải giấy vay tiền) giấy chuyển nhượng đất 60m² là do anh Thanh tự soạn ra, ông bà học ít nên không hiểu biết vì vậy để cả con trai bà là Hương cùng ký vào giấy chuyển nhượng đất, nhưng cũng không hiểu rõ nội dung của văn bản đó. Ngày 17/12/2002, cả thửa đất trên được UBND huyện Từ Liêm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Hộ gia đình bà Hoàng Thị Tuyết Mai. Năm 2004, anh Thanh có xây nhà cấp bốn, lúc đó bà chưa có tiền để trả cho vợ chồng anh Thanh nên cứ để vợ chồng anh Thanh xây và vợ chồng anh Thanh đã đưa vào sử dụng ăn ở và cho thuê. Nay anh Thanh yêu cầu thực hiện tiếp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông bà không đồng ý. Bà Mai có yêu cầu phản tố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 06/07/2001, do vợ chồng anh Thanh soạn ra. Trong hợp đồng chuyển nhượng đất anh Thanh chỉ mua 60m² nhưng thực tế lại đang quản lý sử dụng đất nhiều hơn số đã mua, mặt khác các con và ông bà không đồng ý bán cho vợ chồng anh Thanh.

Ngày 22/09/2009, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội ban hành bản án số 253/2009/DSPT, đã quyết định: Gia đình anh Thanh phải trả lại gia đình ông bà 60m² đất và gia đình ông bà phải trả lại cho gia đình anh Thanh 699.414.000đ. Do bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật nên ông bà đã tự nguyện nộp tiền thi hành án ngày 03/6/2010. Sau đó, gia đình ông bà đã họp bàn và chia đất cho các con và ngày

05/11/2009, gia đình ông bà đã bán khoảng 33m² đất cho vợ chồng ông Hà Văn Huy ở Tuyên Quang. Vợ chồng ông bà không có khả năng xây nhà cho con nên để cho thông gia là ông Nguyễn Hữu Lợi bỏ tiền ra xây dựng cho con rể là Hoàng Minh Tâm và con gái Nguyễn Thị Thu Hương, căn nhà 4 tầng để ở (chỗ phần đất bán cho anh Thanh). Do anh Thanh có đơn khiếu nại nên Tòa án tối cao đã hủy 2 bản án trên và gia đình bà đã không làm thủ tục sang nhượng tên cho gia đình ông Hà Văn Huy được. Vậy đề nghị Tòa án giải quyết như bản án số 253/2009/DSPT ngày 22/09/2009 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội – bác đơn khởi kiện của anh Thanh.

Ngày 07/10/2008, bà Mai có đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình bà với anh Thanh, chị Loan.

Ngày 28/01/2016, theo trích lục khai tử số 75/TLKT-BC ngày 04/3/2016 của Ủy ban nhân dân phường Đông Ngạc, bà Hoàng Thị Tuyết Mai đã chết. Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà Mai là ông Năm, anh Hương, anh Nghi, anh Dũng, anh Tâm có quan điểm sau:

-Anh Hoàng Quốc Hương, anh Hoàng Quốc Nghi, anh Hoàng Đức Dũng có cùng quan điểm như của bà Mai và đề nghị yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/07/2001 do vợ chồng anh Thanh tự soạn ra. Ngoài ra các anh khai: Sau khi thi hành án được 3 năm, ông Năm bà Mai đã chia đất cho các con, bán 33m² đất cho ông Hà Văn Huy ngày 5/11/2009, có lập hợp đồng viết tay và ông Lợi (bố vợ anh Tâm) bỏ tiền ra xây nhà (trên phần đất Tâm được chia) cho vợ chồng Tâm ở. Sau đó, anh Thanh lại gửi đơn khiếu kiện, Giám đốc Tòa án tối cao tuyên hủy bản án giao cho Tòa án Bắc Từ Liêm điều tra lại và xử lại theo đúng thực tế phát sinh. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của anh Thanh và giữ nguyên hiện trạng như hiện nay.

- Anh Hoàng Minh Tâm và chị Nguyễn Thị Thu Hương trình bày: Anh không mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Thanh ngày 06/7/2001, anh không được biết và cũng không tham gia ký vào bất kỳ giấy tờ mua bán nào cả mà tất cả các bản án đều nói là anh có tham gia vào mua bán kể cả bản án kháng nghị giám đốc thẩm. Ngày 10/3/2009, Tòa án nhân dân huyện Từ Liêm xử vô hiệu hợp đồng mua bán, ngày 22/9/2009, Tòa án thành phố Hà Nội cũng tuyên vô hiệu và sau khi bản án đã có hiệu lực pháp luật gia đình anh đã thực hiện thi hành án có hiệu lực pháp luật của 2 cấp tại chi cục thi hành án dân sự huyện Từ Liêm và ngày 3/6/2010, anh Thanh đã dọn đi. Sau khi thi hành án, bố mẹ anh đã bán 1 phần đất đi cho ông Huy và cắt cho anh 35m² đất và bố mẹ vợ anh (ông Lợi, bà Cúc) đã cho vợ chồng anh tiền (1.200.000.000đ), để xây dựng ngôi nhà như hiện nay. Việc xây nhà của anh là

hợp pháp (nhà 3 tầng một tum), vợ chồng anh được cho tiền và lấy tuổi của bố vợ là Nguyễn Hữu Lợi để xây. Đề nghị Tòa án xét xử theo hướng giữ nguyên hiện trạng như đã thi hành án, bác đơn khởi kiện của anh Thanh nếu không thì phải bồi thường cho anh ngôi nhà khác.

- **Chị Nguyễn Thị Hồng Loan** cùng quan điểm với lời trình bày của anh Thanh.

- **Ông Nguyễn Hữu Lợi, bà Trần Thị Cúc trình bày:** Năm 2010, cháu Hoàng lấy anh Hoàng Minh Tâm. Năm 2011, gia đình bà Mai có phân chia đất cho các con, do phía con rể và con gái ông bà không có tiền để xây nhà, vợ chồng ông bà đã cho 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng) để xây nhà 3 tầng 1 tum. Vợ chồng ông bà cho tiền và lấy tuổi của ông (Lợi) để xây, việc gọi vật liệu là do vợ chồng Tâm, Hoàng gọi; Thợ xây dựng do vợ chồng ông bà gọi đến xây. Nay có việc anh Thanh khởi kiện với gia đình bà Mai thì vợ chồng ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Trường hợp vợ chồng ông bà được nhận lại tiền thì vợ chồng ông bà xin nhận.

- **Ông Hà Văn Huy trình bày:** Ngày 5/11/2009, gia đình ông và gia đình bà Mai có thỏa thuận mua bán diện tích 33 m² đất ở của gia đình bà Mai đó là mảnh đất trống, từ cổng vào là mảnh thứ 2 với giá là 17 triệu đồng/m². Tuy nhiên sau này đo vẽ thửa đất chỉ còn 30m². Vì để lại cho rộng lối ra vào chung của cả khu đất. Ông xuất trình giấy chuyển nhượng viết tay. Nội dung “*giấy chuyển nhượng*” lập ngày 05/11/2009, giữa vợ chồng và Mai với vợ chồng ông Huy: Xác định vị trí mảnh đất mua, diện tích 33m²: chiều dài 8,3; chiều rộng 4m; Thỏa thuận giá tiền là 17.000.000đ/m²; Tiền đặt trước 400.000.000đ/430.000.000đ, số tiền còn lại gia đình bà Mai lo các thủ tục giấy tờ chuyển sổ thì thanh toán nốt. Bà Mai ký và xác nhận đã nhận đủ số tiền trên, ông Hoàng Đức Năm và con là Hoàng Đức Dũng ký; Người làm chứng là ông Hà Mạnh Khanh ký. Nhưng cho đến nay gia đình ông bà Mai vẫn chưa sang tên sổ đỏ cho gia đình ông bà được. Vì gia đình ông có nguyện vọng mua được mảnh đất này và xây nhà phục vụ nhu cầu chỗ ở của gia đình. Vậy ông kính đề nghị Tòa án xem xét giải quyết cho quyền lợi chính đáng của gia đình ông. Ngày 18 tháng 9 năm 2015, đại diện theo ủy quyền của ông Huy, bà Tiến là chị Lan Anh có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng 33m² đất giữa ông bà với gia đình bà Mai và đòi bồi thường. Sau đó chị Lan Anh cho rằng, chị đã làm việc với phía các thành viên của gia đình bà Mai, hai bên vẫn thống nhất giữ nguyên hợp đồng như trong giấy mua bán đất lập ngày 5/11/2009 và đề nghị Tòa án cho chị và gia đình bà Mai được tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Chị Lan Anh trình bày: Ông Huy, bà Tiến đã trả đủ tiền mua 30m² đất của gia đình bà Mai, ông Huy bà Tiến đã nhận đất và thuê đo đạc để làm sổ đỏ. Vì vướng thủ tục sang tên nên hợp đồng chuyển nhượng đất chưa hoàn thành. Ông Huy bà Tiến và chị vẫn giữ liên lạc với gia đình bà Mai, gia đình bà Mai vẫn giữ nguyên quyết định bán 30m² đất cho ông Huy bà Tiến và sẽ hoàn thiện việc tách sổ đỏ khi thủ tục không bị vướng. Chị đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Huy bà Tiến với gia đình bà Mai để hai bên tiếp tục thực hiện hợp đồng.

-Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/DSST ngày 10/3/2009, của Tòa án nhân huyện Từ Liêm, xử không chấp nhận hợp đồng, tính lỗi bồi thường hợp đồng. Cụ thể: *“Bác yêu cầu thực hiện tiếp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 6/7/2001 giữa anh Hà Quang Thanh và bà Hoàng Thị Tuyết Mai. Chấp nhận đơn phản tố của bà Mai đối với anh Thanh. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 6/7/2001 giữa anh Thanh, chị Loan với bà Mai, ông Năm. Buộc anh Thanh, chị Loan phải trả lại cho bà Mai, ông Năm anh Hương, Nghi, Dũng, Tâm diện tích 65,99m² tại xóm chùa Nhật Tảo, xã Đông Ngạc, huyện Từ Liêm. Giao cho gia đình bà Mai sở hữu 1 nhà cấp 4 và các công trình trên đất do anh Thanh xây dựng có giá trị 37.914.000đ. Buộc gia đình bà Mai phải trả cho anh Thanh chị Loan số tiền 862.914.000đ.”....*

Bà Mai không đồng ý, kháng cáo bản án sơ thẩm.

-Tại Bản án số 253/DSPT ngày 22/9/2009 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xử không chấp nhận hợp đồng, sửa phần tính lỗi bồi thường hợp đồng. Cụ thể: *“Buộc vợ chồng bà Mai, ông Năm anh Hương phải có trách nhiệm thanh toán trả cho vợ chồng anh Thanh, Loan tổng số tiền là 699.414.000đ – là giá trị đất nhà hiện do anh Thanh đang quản lý sử dụng. Về án phí: anh Thanh phải chịu 5.077.000đ – 1.500.000đ đã nộp tạm ứng theo BL số 7996 ngày 16/9/2008.còn phải nộp 3.577.000đ. Vợ chồng bà Mai phải nộp 9.565.000đ – 2.000.000đ nộp ngày 14.10/2008 BL 7043. Hoàn trả bà Mai 50.000đ kháng cáo”...*

- Ngày 03/6/2010, Chi cục Thi hành án huyện Từ Liêm (nay là quận Bắc Từ Liêm) ra quyết định thi hành án.

- Quyết định số 240/2012/KN-DS ngày 19/06/2012, Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao đã kháng nghị đối với bản án dân sự phúc thẩm số 253/2009 ngày 22/09/2009 của Tòa án NDTP Hà Nội.

- Quyết định giám đốc thẩm số 384 ngày 21/8/2012 của Tòa án nhân dân tối cao, quyết định hủy bản án DSPT số 253 ngày 22/9/2009 của Tòa án nhân dân thành

phố Hà Nội và hủy bản án dân sự sơ thẩm số 04 ngày 10/3/2009 của Tòa án nhân huyện Từ Liêm để xử lại theo hướng chấp nhận hợp đồng.

- Ngày 22/6/2010, Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Từ Liêm xác nhận kết quả thi hành án như sau: Ngày 3/6/2010, bà Hoàng Thị Tuyết Mai, ông Hoàng Đức Năm, anh Hoàng Quốc Hương đã nộp đủ số tiền 7.515.000đ án phí dân sự và đã thanh toán đủ số tiền 699.414.000đ, biên lai số 34952 và 025305 ngày 3/6/2010 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm. Chi cục đã báo gọi vợ chồng anh Thanh rất nhiều lần nhưng không đến nhận, số tiền trên đã được gửi tiết kiệm để đảm bảo quyền lợi cho đương sự.

- Bản án số 18/DSST ngày 25/9/2013, Tòa án nhân dân huyện Từ Liêm xét xử chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Mai với anh Thanh (theo hướng quyết định giám đốc thẩm).

- Bản án số 48/DSPT ngày 18/3/2013, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xử: Hủy bản án số 18/2013/DSST của Tòa án nhân dân huyện Từ Liêm vì thiếu người tham gia tố tụng (do ngày 05/11/2009, gia đình bà Mai đã bán 1 phần đất trên cho vợ chồng ông Hà Văn Huy và Đặng Thị Tiến).

- **Đại diện UBND quận Bắc Từ Liêm có ý kiến như sau:** Theo giấy tờ mua bán viết tay, ngày 6/7/2001 Bà Hoàng Thị Tuyết Mai cùng chồng là ông Hoàng Đức Năm và các con trai là anh Hoàng Quốc Hương, anh Hoàng Minh Tâm, anh Hoàng Đức Dũng, anh Hoàng Quốc Nghi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 60m² đất tại thôn Nhật Tảo, Đông Ngạc, Từ Liêm, Hà Nội (nay là tổ dân phố Nhật Tảo, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, TP.Hà Nội) cho ông Hà Quang Thanh và vợ là bà Nguyễn Thị Hồng Loan (không có xác nhận của chính quyền địa phương). Đến ngày 17/12/2002, UBND huyện Từ Liêm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Hộ gia đình bà Hoàng Thị Tuyết Mai, diện tích 258m² bao gồm cả 60m² gia đình bà Mai đã chuyển nhượng cho ông Thanh. Nguyên nhân UBND cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhà bà Mai là vì: Thứ nhất, khi gia đình nhà bà Mai chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Thanh và vợ không hề báo cho chính quyền địa phương. Việc mua bán là do hai người tự chuyển nhượng cho nhau; Thứ hai là trong quá trình xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình nhà bà Mai UBND xã Đông Ngạc và UBND huyện Từ Liêm đã tiến hành kiểm tra hiện trạng và ghi nhận hộ gia đình bà Mai đang quản lý, sử dụng diện tích đất này; Thứ ba là trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ đã được UBND xã Đông Ngạc niêm yết công khai tại trụ sở theo quy định của pháp luật. Trong suốt thời gian công khai, không có ai có ý kiến gì và cũng không có đơn thư khiếu nại. Vì vậy,

việc UBND huyện Từ Liêm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình nhà bà Mai là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, do phía gia đình bà Mai đóng cửa không cho Hội đồng định giá làm việc. Tại biên bản thẩm định tài sản tranh chấp ngày 22/7/2015, thể hiện: Hiện trạng phần đất 60m² đang có tranh chấp trong khuôn viên 258m² đất thuộc thửa đất số 107 tờ bản đồ số 20 tại xã Đông Ngạc, huyện Từ Liêm (nay là số 65 Nhật Tảo, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội) đã được UBND huyện Từ Liêm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/12/2002 cho hộ gia đình bà Hoàng Thị Tuyết Mai, số vào sổ 00231/QSDD/2268/QD-UBH. Năm 2009, gia đình đã phá nhà cấp 4 của anh Thanh xây và xây dựng nhà 3,5 tầng /35,2m²/60m² đất có tranh chấp, tầng 2, có lan can nhô ra (KT 65cm x 4,35m) trước cửa nhà (phần lối đi chung của gia đình bà Mai).

Tại Kết quả định giá ngày 22/7/2015, Hội đồng định giá căn cứ vào Hồ sơ kỹ thuật thửa đất (do gia đình bà Mai xuất trình) số 2401/10/2011/HSTD lập ngày 24/10/2011 của Công ty cổ phần trắc địa bản đồ thiết kế và xây dựng công trình và căn cứ vào Biên bản định giá tài sản của những lần trước, đã xác định: Giá trị đất chuyển nhượng ở thời điểm hiện tại là 30.000.000đ/m². Tổng diện tích xây dựng nhà 3 tầng 1 tum là có tổng diện tích xây dựng là 140m²/ 35,2m² đất x 5.698.000đ/m² x 90% = 717.948.000đ.

Bản án sơ thẩm số 14/2018/DSST ngày 14/11/2018 của Tòa án quận Bắc Từ Liêm đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/07/2001 giữa vợ chồng anh Hà Quang Thanh, chị Nguyễn Thị Hồng Loan với bà Hoàng Thị Tuyết Mai, ông Hoàng Đức Năm, anh Hoàng Quốc Hương.

1.2. Giao cho anh Hà Quang Thanh, chị Nguyễn Thị Hồng Loan 01 nhà 3,5 tầng/50m² đất có vị trí theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 2401/10/2011 lập ngày 24/10/2011 của Công ty cổ phần trắc địa thiết kế và xây dựng công trình đo đạc, phần đất được giới hạn bởi các điểm 1-2-3-4-5-6-7-21-20-1 tương đương giá trị là 2.241.510.000đ.

1.3. Buộc anh Hoàng Minh Tâm, chị Nguyễn Thị Thu Hường và các thành viên trên đất phải giao nhà 3,5 tầng, tháo dỡ thiết bị đồ đạc trên và rời khỏi khuôn viên đất nêu trên để trả cho anh Thanh, chị Loan quản lý.

1.4. Anh Thanh và chị Loan phải thanh toán chênh lệch tài sản cho anh Hoàng Minh Tâm và chị Nguyễn Thị Thu Hường là: 403.596.000đ

2. Ông Hoàng Đức Năm, anh Hoàng Quốc Hương, anh Hoàng Quốc Nghi, anh Hoàng Minh Tâm và anh Hoàng Đức Dũng liên đới trả cho vợ chồng anh Hoàng Minh Tâm, chị Nguyễn Thị Hương về số tiền 337.914.000đ (giá trị nhà 3,5 tầng còn lại).

3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hoàng Thị Tuyết Mai, ông Hoàng Đức Năm, anh Hoàng Quốc Nghi, anh Hoàng Quốc Hương, anh Hoàng Đức Dũng, anh Hoàng Minh Tâm, ông Hà Văn Huy và bà Đặng Thị Tiến xác lập ngày 05/11/2009, diện tích 30m² đất có vị trí tại các điểm 7-8-22-21-7 theo hồ sơ kỹ thuật thửa số 2401/10/2011 lập ngày 24/10/2011 của Công ty cổ phần trắc địa thiết kế và xây dựng công trình đo đạc, thuộc thửa đất số 107, tờ bản đồ số 20, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm.

4. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Hoàng Thị Tuyết Mai, về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình bà Mai với vợ chồng anh Hà Quang Thanh, chị Nguyễn Thị Hồng Loan.

5. Không chấp nhận yêu cầu của anh Hà Quang Thanh, về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U733818 cấp ngày 17/12/2002, (thửa đất số 107, tờ bản đồ số 20, thôn Nhật Tảo, xã Đông Ngạc) do Ủy ban nhân dân huyện Từ Liêm cấp cho Hộ gia đình bà Hoàng thị Tuyết Mai.

6. Dành quyền khởi kiện cho ông Nguyễn Hữu Lợi bà Trần Thị Cúc đối với anh Tâm, chị Hương về việc cho, cho vay tiền (tiền xây nhà 3,5 tầng tại thửa đất tranh chấp) nếu có yêu cầu.

7. Về án phí: Gia đình bà Hoàng Thị Tuyết Mai gồm (Ông Năm, anh Hương, anh Nghi, anh Dũng, anh Tâm) phải chịu 51.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho gia đình bà Hoàng Thị Tuyết Mai, ông Hoàng Đức Năm, anh Hoàng Quốc Hương số tiền là 699.414.000đ đồng (Hiện số tiền trên đang lưu giữ tại Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm theo biên lai thu tiền số 025305 ngày 03/06/2010).

Ông Hà Văn Huy bà Đặng Thị Tiến phải chịu 12.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Đối trừ số tiền 19.000.000đ ông Huy, bà Tiến nộp tiền tạm ứng án phí theo BL số 3406 ngày 9/11/2015 của Chi cục thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm. Trả lại ông Huy bà Tiến 7.000.000đ.

Hoàn trả ông Nguyễn Hữu Lợi số tiền kháng cáo 200.000đ theo Biên lai số 2211 ngày 8/10/2013 của Thi hành án huyện Từ Liêm nay là Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm.

Hoàn trả bà Hoàng Thị Tuyết Mai số tiền 200.000đ tiền kháng cáo theo BL số 2212 ngày 8/10/2013 và 50.000đ nộp tạm ứng án phí (kháng cáo) theo BL số 7409 ngày 20/3/2009 của Thi hành án huyện Từ Liêm nay là Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm.

Sung quỹ Nhà nước số tiền phản tố 2.000.000đ của bà Hoàng Thị Tuyết Mai theo BL số 7043 ngày 14/10/2008 của Thi hành án huyện Từ Liêm nay là Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm.

Hoàn trả anh Hà Quang Thanh 1.500.000đ tiền tạm ứng án phí theo BL số 7996 ngày 16/9/2008 của Thi hành án huyện Từ Liêm nay là Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm. Anh Thanh phải chịu 300.000đ tiền dân sự sơ thẩm, được đối trừ 300.000đ tiền tạm ứng án phí (bổ sung) theo biên lai số 6089 ngày 24/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm.

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm;

Nguyên đơn anh Hà Quang Thanh kháng cáo: Yêu cầu bị đơn trả đủ 60m² đất như đã mua bán; trả lại nhà cấp 4 diện tích 33 m² mà bị đơn đã phá dỡ. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 60 m² đất. Bị đơn bồi thường thiệt hại do làm mất tiền thuê nhà cấp 4 từ tháng 8/2008 đến tháng 8/2018 với số tiền: 120 tháng x 3.000.000 đ/tháng = 360.000.000 đ. Định giá lại tài sản nhà và đất theo thực tế hiện nay. Hủy giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã cấp cho gia đình bà Mai. Bản án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mai, ông Năm với vợ chồng ông Huy, bà Tiến là không đúng.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn bà Hoàng Thị Tuyết Mai là ông Hoàng Đức Năm, anh Hoàng Quốc Nghi, anh Hoàng Quốc Hương, anh Hoàng Minh Tâm và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thu Hường kháng cáo không công nhận hợp đồng mua bán giữa anh Thanh, bà Mai và không đồng ý lấy cả phần đất không liên quan đến việc mua bán giao cho anh Thanh. Chị Nguyễn Thị Thu Hường kháng cáo việc định giá nhà 3,5 tầng do vợ chồng chị xây là thấp hơn với giá trị thực tế.

Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội kháng nghị bản án sơ thẩm. Nội dung: Vụ án thụ lý ngày 17/9/2008 phải áp dụng án phí theo Nghị Định 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính Phủ. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Huy, bà Tiến công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 05/11/2009 nhưng lại buộc ông Huy, bà Tiến chịu án phí là không đúng mà phải buộc bị đơn chịu án phí. Không đối trừ tiền án phí bị đơn đã nộp 9.565.000 đồng và không hoàn trả tiền án phí nguyên đơn đã nộp 5.077.000 đồng. Không tuyên trả tiền lãi trên số tiền 699.414.000 cho bị đơn kể từ ngày

03/6/2020. Không tuyên các bên có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh biến động về quyền sử dụng đất. Cần buộc vợ chồng anh Thanh, chị Loan thanh toán cho vợ chồng Tâm, Hương giá trị nhà 04 tầng. Bị đơn thanh toán cho nguyên đơn giá trị nhà cấp 4 đã bị dỡ bỏ và phần đất thiếu theo hợp đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên kháng cáo và yêu cầu bị đơn trả đủ 60m² đất như đã mua bán, trong đó có 30m² vị trí bà Mai đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Huy, bà Tiến.

Ông Hoàng Đức Năm, anh Hoàng Quốc Nghi, anh Hoàng Quốc Hương, anh Hoàng Minh Tâm là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn bà Hoàng Thị Tuyết Mai và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thu Hương giữ nguyên kháng cáo, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm vẫn giữ nguyên kháng nghị:

1/ Về tố tụng: Quá trình tiến hành tố tụng tại cấp phúc thẩm Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự tố tụng trong việc giải quyết vụ án. Các đương sự đã chấp hành đúng và đầy đủ quy định của pháp luật;

2/ Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS 2015 đề nghị sửa bản án sơ thẩm số 14/2018/DSST ngày 14/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm theo hướng chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát, không chấp nhận kháng cáo của các đương sự.

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 giữa các đương sự tại phiên tòa và ý kiến của Viện kiểm sát;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN;

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn anh Hà Quang Thanh, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn bà Hoàng Thị Tuyết Mai (đã chết ngày 04/3/2016) gồm ông Hoàng Đức Năm (chồng bà Mai), anh Hoàng Quốc Hương, anh Hoàng Minh Tâm, anh Hoàng Quốc Nghi, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thu Hương nộp trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí là hợp lệ.

Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội trong hạn luật định.

Đối với anh Hoàng Đức Dũng, sinh năm 1975, đã chết ngày 08/12/2018, Tòa án xác định và bổ sung người kế thừa quyền và nghĩa vụ của anh Hoàng Đức Dũng là ông Hoàng Đức Năm, chị Nguyễn Thị Tố Uyên theo quy định tại Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của các đương sự;

[2.1] Nguồn gốc diện tích đất có tranh chấp là một phần thửa đất số 107, tờ bản đồ số 20, thôn Nhật Tảo, xã Đông Ngạc, huyện Từ Liêm (nay là phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội) đã được Ủy ban nhân dân huyện Từ Liêm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất U733818 ngày 17/12/2002 cho hộ gia đình bà Hoàng Thị Tuyết Mai.

[2.2] Xét, “Giấy chuyển nhượng đất ở” lập ngày 20/6/2001 giữa gia đình bà Hoàng Thị Tuyết Mai với vợ chồng anh Hà Quang Thanh, chị Nguyễn Thị Hồng Loan thể hiện:

Hình thức hợp đồng chuyển nhượng viết tay, không có công chứng, chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, khi chuyển nhượng gia đình bà Mai chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng có chữ ký của bên chuyển nhượng là ông Năm, bà Mai, anh Hương, anh Tâm và bên nhận chuyển nhượng là anh Thanh, chị Loan. Nội dung hợp đồng, bên chuyển nhượng mua và bên nhận chuyển nhượng đã thỏa thuận về diện tích chuyển nhượng, giá chuyển nhượng, có tứ cận đặc điểm mảnh đất, phương thức thanh toán, các nội dung có liên quan đến diện tích chuyển nhượng.

Về phía bị đơn bà Hoàng Thị Tuyết Mai (lúc còn sống) cho rằng gia đình bà vay 105.000.000 đồng của anh Thanh, chị Loan nên bà phải thế chấp một phần diện tích đất và ký vào “giấy chuyển nhượng đất ở” nêu trên. Bà Hoàng Thị Tuyết Mai phản tố yêu cầu hủy “Giấy chuyển nhượng đất ở” lập ngày 20/6/2001 giữa hộ bà Mai với anh Thanh.

Nhưng tại Tòa án, bà Mai (lúc còn sống) và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Mai không xuất trình được chứng cứ chứng minh về việc vay tiền anh Thanh, chị Loan. Đối với anh Nghi, anh Dũng là con ông Năm, bà Mai tuy không ký “giấy chuyển nhượng đất ở” lập ngày 20/6/2001 nhưng tại biên bản hòa giải và các lời khai của bà Mai, ông Năm, anh Hương, anh Nghi, anh Dũng, anh Tâm đều thể hiện việc gia đình ký vào giấy chuyển nhượng đất ở là hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc. Trên thực tế, sau khi chuyển nhượng đất, năm 2004, vợ chồng anh Thanh đã xây dựng nhà cấp 4 trên diện tích đất nhận chuyển nhượng, gia đình ông Năm, bà Mai cũng đồng ý cho xây và không ai có ý kiến hay phản đối gì.

Như đã nhận định ở trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Quá trình giải quyết vụ án, bà Mai trước đây và sau này là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Mai đã nhận được giấy triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không có mặt tại tòa theo giấy triệu tập nên đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Mai theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Từ những phân tích trên, có cơ sở xác định ông Năm, bà Mai và các thành viên trong gia đình tự nguyện chuyển nhượng cho vợ chồng anh Thanh, chị Loan một phần diện tích thửa đất số 107, tờ bản đồ số 20 và đã nhận đủ 105.000.000 đồng theo “Giấy chuyển nhượng đất ở” lập ngày 20/6/2001. Vợ chồng anh Thanh đã nhận đất và xây nhà cấp 4 để ở.

Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ quy định tại Bộ luật dân sự 2005; điểm B3, tiểu mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004, Nghị Quyết của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ gia đình bà Mai và vợ chồng anh Thanh, chị Loan là đúng. Không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Đức Năm, anh Hoàng Quốc Hương, anh Hoàng Minh Tâm, anh Hoàng Quốc Nghi, chị Nguyễn Thị Thu Hương về nội dung này.

[2.3] Xét kháng cáo của anh Hà Quang Thanh yêu cầu trả đủ 60m² đất.

Theo nội dung “Giấy chuyển nhượng đất ở” lập ngày 20/6/2001, các bên có thể hiện về diện tích đất chuyển nhượng : “*Chiều dài 7,8m theo hướng Đông-Tây; Phía Bắc giáp với nhà ông Bích; Phía Đông giáp với nhà bà Mai (phần đất còn lại); Phía Tây giáp với nhà ông Bích; Phía Nam giáp với nhà bà Quý (lối đi chung... 6. Diện tích 60m² trên là tạm tính*”; “... sau này gia đình bà Mai trừ phần lối đi của gia đình bà là 2,4m² rộng x 10m dài) còn lại bao nhiêu sẽ đo đạc và tính toán cụ thể, nếu thiếu thừa thì 2 bên sẽ bàn bạc giải quyết cụ thể theo đơn giá hiện mua (tức 1.750.000đ/m²)”. Tại thời điểm chuyển nhượng các bên chỉ áng chừng và tạm tính với nhau diện tích chuyển nhượng là 60m² mà không có việc đo đạc cụ thể và chưa thống nhất rõ ràng về lối đi nên đã xảy ra tranh chấp. Như vậy diện tích đất chuyển nhượng các bên thỏa thuận có thể ít hơn hoặc bằng hoặc cao hơn 60 m². Trên thực tế diện tích đất ông Huy bà Tiến mua sát cạnh đất anh Thanh mua có chiều rộng hơn 3m, giáp phần đất của ông Huy, bà Tiến mua là đất của gia đình bà Mai đã xây nhà.

Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U733818 cấp ngày 17/12/2002, diện tích 258m² tại thửa đất số 107, tờ bản đồ số 20, thôn Nhật Tảo, xã Đông Ngạc, huyện Từ Liêm (nay là phường Đông ngạc, quận Bắc Từ Liêm) mang tên Hộ gia đình bà Hoàng Thị Tuyết Mai và hồ sơ kỹ thuật thửa số 2401/10/2011/HSTD lập ngày

24/10/2011 của Công ty cổ phần trắc địa bản đồ thiết kế và xây dựng công trình, trong sơ họa thửa đất thể hiện: phần anh Tâm và chị Hương xây dựng nhà 3,5 tầng và sử dụng đất trên vị trí đất mà gia đình anh đã bán cho vợ chồng anh Thanh có tổng diện tích là 50m².

Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích đất mà nguyên đơn nhận chuyển nhượng của bị đơn là 60m² đất và Quyết định diện tích đất gia đình bà Mai phải trả lại 50 m² đất và thanh toán trị giá 10 m² đất bằng tiền cho vợ chồng anh Thanh, chị Mai là có căn cứ, không trái với thỏa thuận trong giấy chuyển nhượng, đảm bảo việc sử dụng đất trên thực tế hợp lý giữa các đương sự.

[2.4] Xét kháng cáo của anh Hà Quang Thanh yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho gia đình bà Mai do thửa đất đang tranh chấp với anh Hà Quang Thanh.

Theo hồ sơ do chính quyền địa phương cung cấp: Ngày 13/12/1998, ông Năm, bà Mai được kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân huyện Từ Liêm đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U733818 cấp ngày 17/12/2002, diện tích 258m² tại thửa đất số 107, tờ bản đồ số 20, thôn Nhật Tảo, xã Đông Ngạc, huyện Từ Liêm (nay là phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm) Hà Nội đứng tên hộ gia đình bà Hoàng Thị Tuyết Mai. Mảnh đất chuyển nhượng (diện tích 60m²) thuộc thửa đất nêu trên. Tại thời điểm ông Năm, bà Mai kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chính quyền đo đạc, xác minh thửa đất thì anh Thanh không có mặt, chưa giao dịch chuyển nhượng và chưa có nhà trên đất. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là công khai, đúng trình tự và không ai có ý kiến gì nên quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 107, tờ bản đồ số 20, thôn Nhật Tảo, xã Đông Ngạc, huyện Từ Liêm, Hà Nội là đúng quy định của pháp luật.

Tại cấp phúc thẩm, anh Thanh không xuất trình được tài liệu chứng cứ gì để chứng minh. Kháng cáo của anh Thanh là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Tuy nhiên, bản án sơ thẩm không tuyên quyền và nghĩa vụ của các đương sự chủ động liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh biến động về quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án là thiếu sót.

[2.5] Đối với kháng cáo của anh Hà Quang Thanh đề nghị không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Hoàng Thị Tuyết Mai, ông Năm với vợ chồng ông Hà Văn Huy bà Tiến lập ngày 5/11/2009.

Xét, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 5/11/2009 có hình thức, nội dung thể hiện vợ chồng ông Năm, bà Mai cùng gia đình đã chuyển nhượng 33m² (đo thực tế 30m²) cho vợ chồng ông Huy, bà Tiến. Vị trí diện tích đất chuyển nhượng là một phần thửa đất số 107, tờ bản đồ số 20, thôn Nhật Tảo, xã Đông Ngạc, huyện Từ Liêm (nay là phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm) Hà Nội, đã được đo vẽ theo Hồ sơ kỹ thuật thửa số 2401/10/2011/HSTD lập ngày 24/10/2011 của Công ty cổ phần trắc địa bản đồ thiết kế và xây dựng công trình. Gia đình bà Mai đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất nêu trên, các bên đã thanh toán tiền cho nhau, đo đạc nhận đất...Thời điểm các bên giao dịch chuyển nhượng thì bản án dân sự phúc thẩm ngày 22/9/2009 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, đã giải quyết về việc tranh chấp hợp đồng mua bán giữa anh Thanh và bà Mai có hiệu pháp luật. Tại Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án, phía gia đình bà Mai cũng như phía gia đình ông Huy bà Tiến khẳng định là vẫn duy trì hợp đồng, lý do chưa sang tên được giấy chứng nhận là do vướng thủ tục hành chính và đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng và cho tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Căn cứ Khoản 1 Điều 129 Bộ luật Dân sự (năm 2015) quy định: “Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật 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” và theo hướng dẫn tại tiểu mục 2.3, mục 2, phần II của Nghị quyết số 02/2004 Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Xác định đây là giao dịch dân sự của người thứ ba ngay tình nên được pháp luật bảo hộ.

Bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Huy, bà Tiến. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/11/2009 giữa bà Hoàng Thị Tuyết Mai, ông Hoàng Đức Năm, anh Hoàng Quốc Nghi, anh Hoàng Quốc Hương, anh Hoàng Đức Dũng, anh Hoàng Minh Tâm với ông Hà Văn Huy và bà Đặng Thị Tiến là phù hợp với quy định của pháp luật. Kháng cáo của anh Thanh là không có căn cứ nên không được chấp nhận .

Tuy nhiên bản án sơ thẩm buộc ông Huy, bà Tiến phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là chưa đúng. Sửa án sơ thẩm về nội dung này.

[2.6] Đối với kháng cáo của anh Hà Quang Thanh đề nghị định giá lại tài sản tranh chấp theo thực tế hiện nay. Chị Nguyễn Thị Thu Hương kháng cáo việc định giá nhà 3,5 tầng do vợ chồng chị xây là thấp hơn với giá trị thực tế.

Xét, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định, định giá tài sản nhưng gia đình bà Mai, ông Năm không hợp tác, không cho vào nhà đo đạc, lỗi do các đương sự nên đã căn cứ biên bản định giá tài sản ngày 22/7/2015, Hồ sơ kỹ thuật thửa đất (do gia đình bà Mai xuất trình) số 2401/10/2011/HSTD lập ngày 24/10/2011 của Công ty cổ phần trắc địa bản đồ thiết kế và xây dựng công trình. Tuy nhiên, kết quả định giá này có trước khi thụ lý vụ án lần này và thời gian định giá đã lâu.

Cấp phúc thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định, định giá đối với tài sản có tranh chấp tại thửa đất số 107, tờ bản đồ số 20, thôn Nhật Tảo, xã Đông Ngạc, huyện Từ Liêm (nay là phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm) Hà Nội – Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U733818 cấp ngày 17/12/2002, diện tích 258m² mang tên Hộ gia đình bà Hoàng Thị Tuyết Mai. Kết quả đo đạc thực tế tổng diện tích đất 246m². Giá trị quyền sử dụng đất thời điểm hiện tại là 40.341.000 đ/m². Đối với 01 nhà cấp 4 do vợ chồng anh Thanh xây trên đất hiện đã dỡ bỏ, nên căn cứ biên bản định giá tài sản ngày 22/7/2015 có giá trị là 37.914.000đ.

Năm 2009, gia đình bà Mai đã dỡ bỏ nhà cấp 4 của anh Thanh xây và vợ chồng anh Tâm, chị Hường đã xây dựng nhà 04 tầng, tầng 2 có lan can nhô ra trước cửa nhà (phần lồi đi chung của gia đình bà Mai), có tổng diện tích xây dựng là 140m²/ 35,2m² đất x 5.931.000đ/m² x 86,7% = **719.904.780 đồng**.

Như vậy: Xác định giá trị tài sản của anh Thanh, chị Loan tại thửa đất số 107, tờ bản đồ số 20, gồm: Giá trị quyền sử dụng đất phần diện tích nhận chuyển nhượng theo hợp đồng là 40.341.000 đ/m² x 60 m² = 2.420.460.000 đồng và vật liệu xây dựng nhà cấp 4 là 37.914.000 đồng, tổng là **2.458.374.000 đồng**. Xác định nhà 04 tầng do anh Tâm, chị Hường xây dựng tại thửa đất số 107, tờ bản đồ số 20, có trị giá **719.904.780 đồng**.

Bản án sơ thẩm đã xác định tổng giá trị tài sản, bao gồm trị giá đất và nhà cấp bốn của anh Thanh, chị Loan nên kháng cáo của anh Thanh yêu cầu bị đơn trả lại nhà cấp 4 đã phá dỡ, bồi thường thiệt hại do làm mất tiền thuê nhà cấp 4 là không có căn cứ.

Tuy nhiên, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, giao cho anh Thanh quản lý sử dụng 50 m² đất và sở hữu nhà 04 tầng do vợ chồng anh Tâm, chị Hường xây dựng. Anh Thanh, chị Mai thanh toán trả tiền giá trị nhà cho anh Tâm chị Hường là đúng. Nhưng buộc ông Năm, anh Nghi, anh Hương, anh Tâm, anh Dũng liên đới trả tiền giá trị nhà nêu trên cho anh Tâm, chị Hường là không phù hợp. Vì vậy sửa bản án sơ thẩm : Giao cho anh Hà Quang Thanh, chị Nguyễn Thị Hồng Loan

quản lý sử dụng 50 m² đất (trị giá 2.017.050.000 đồng) và sở hữu 01 nhà bê tông 04 tầng/50m² đất (trị giá 719.904.780 đồng), tổng trị giá là 2.736.954.780 đồng tại thửa đất số 107, tờ bản đồ số 20.

Anh Hà Quang Thanh, chị Nguyễn Thị Hồng Loan Thanh liên đới thanh toán trả 719.904.780 đồng giá trị nhà 04 tầng cho anh Hoàng Minh Tâm và chị Nguyễn Thị Thu Hường.

Ông Hoàng Đức Năm, anh Hoàng Quốc Hương, anh Hoàng Minh Tâm, anh Hoàng Quốc Nghi và người kế thừa quyền nghĩa vụ của anh Hoàng Đức Dũng liên đới thanh toán trả 441.324.000 đồng cho anh Hà Quang Thanh, chị Nguyễn Thị Hồng Loan, gồm: trị giá diện tích đất còn thiếu theo hợp đồng chuyển nhượng 40.341.000 đ/m² x 10 m² = 403.410.000 đồng và vật liệu xây dựng nhà cấp 4 là 37.914.000 đồng.

[2.7] Đối với trình bày của ông Nguyễn Hữu Lợi, bà Trần Thị Cúc về việc cho vợ chồng anh Tâm, chị Hường tiền hay cho mượn để xây dựng nhà 04 tầng trên đất đang tranh chấp. Nhưng đây là giao dịch dân sự khác, ông Lợi, bà Cúc và các đương sự không chứng minh được có liên quan đến quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên. Nhà 04 tầng là tài sản của vợ chồng anh Tâm và chị Hường đã xây dựng trên đất tranh chấp. Vì vậy, dành quyền khởi kiện cho ông Lợi, bà Cúc đối với anh Tâm, chị Hường về số tiền cho hoặc cho vợ chồng anh Tâm vay trong vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

[3] Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Tòa án. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội.

[4] Về án phí: Sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

Bà Hoàng Thị Tuyết Mai (đã chết), ông Hoàng Đức Năm, ông Hà Văn Huy, bà Đặng Thị Tiến đã trên 60 tuổi nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí theo quy định tại Điều 2 Luật Người cao tuổi, điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Vụ án được thụ lý ngày 17/9/2008 nên căn cứ Điều 51 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án, Nghị Định 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính Phủ và Điều 20 Nghị Quyết số 01/2012/NQ – HĐTP để xem xét về án phí. Đối trừ số tiền án phí mà bị đơn đã nộp 9.565.000 đồng theo bản án dân sự phúc thẩm số 253/2009/DSPT ngày 22/9/2009 tại biên lai số 7043 ngày 14/10/2008, biên lai số 7409 ngày 20/3/2009 và biên lai số 34592 ngày 3/6/2010 và hoàn trả tiền án phí nguyên đơn đã nộp 5.077.000 đồng tại

biên lai số 7996 ngày 16/9/2008 và biên lai số 180 ngày 10/5/2011 do bản án sơ thẩm chưa xem xét, giải quyết.

Hoàn trả cho bị đơn số tiền 699.414.000 đồng do phía bị đơn đã nộp theo biên lai thu tiền số 025305 ngày 03/06/2010 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm. Đối với việc gửi tiết kiệm số tiền nêu trên do nguyên đơn không đến nhận kể từ ngày gửi tiết kiệm theo cung cấp của Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm sẽ được giải quyết theo quy định Luật thi hành án dân sự và quy định của pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên các đương sự không phải chịu án phí .

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ điểm c khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015

Căn cứ các Điều 688, Điều 689, Điều 690, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701 Bộ luật dân sự 2005; điểm B3, tiểu mục 2.3, mục 2 phần II Nghị quyết số 02 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ vào Điều 51 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của UBTV Quốc hội khóa 12 quy định về Án phí, lệ phí Tòa án. Nghị Định 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính Phủ; Điều 20 Nghị quyết số 01/2012 ngày 13/6/2012 của HĐTP Tòa án nhân dân tối cao

Căn cứ Điều 2 Luật Người cao tuổi; điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận một phần kháng nghị số 04 ngày 14/12/2018 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội. Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Hà Quang Thanh. Không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Đức Năm, anh Hoàng Quốc Hương, anh Hoàng Minh Tâm, anh Hoàng Quốc Nghi, chị Nguyễn Thị Thu Hường. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 14/2018/DSST ngày 14/11/2018 của Tòa án quận Bắc Từ Liêm và Quyết định như sau:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Hà Quang Thanh. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/07/2001 giữa vợ chồng anh Hà Quang Thanh, chị Nguyễn Thị Hồng Loan với bà Hoàng Thị Tuyết Mai, ông Hoàng Đức Năm, anh Hoàng Quốc Hương, anh Hoàng Minh Tâm.

[2] Xác định giá trị tài sản của anh Thanh, chị Loan tại thửa đất số 107, tờ bản đồ số 20, thôn Nhật Tảo, xã Đông Ngạc, huyện Từ Liêm (nay là phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm) Hà Nội là **2.458.374.000** đồng, gồm giá trị quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng theo hợp đồng là 2.420.460.000 đồng và vật liệu xây dựng nhà cấp 4 là 37.914.000 đồng.

[3] Giao cho anh Hà Quang Thanh, chị Nguyễn Thị Hồng Loan quản lý sử dụng 50 m² đất (trị giá 2.017.050.000 đồng) và sở hữu 01 nhà bê tông 04 tầng/50m² đất (trị giá 719.904.780 đồng), tổng trị giá là **2.736.954.780** đồng tại thửa đất số 107, tờ bản đồ số 20, thôn Nhật Tảo, xã Đông Ngạc, huyện Từ Liêm (nay là phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm) Hà Nội. *(theo vị trí sơ đồ kèm theo bản án)*.

[4] Ông Hoàng Đức Năm, anh Hoàng Quốc Hương, anh Hoàng Minh Tâm, anh Hoàng Quốc Nghi và người kế thừa quyền nghĩa vụ của anh Hoàng Đức Dũng liên đới chịu trách nhiệm thanh toán trả **441.324.000** đồng cho anh Hà Quang Thanh, chị Nguyễn Thị Hồng Loan, gồm: trị giá diện tích 10 m² đất còn thiếu theo hợp đồng chuyển nhượng là 403.410.000 đồng và vật liệu xây dựng nhà cấp 4 là 37.914.000 đồng.

[5] Anh Hà Quang Thanh, chị Nguyễn Thị Hồng Loan liên đới chịu trách nhiệm thanh toán trả **719.904.780** đồng giá trị nhà 04 tầng cho anh Hoàng Minh Tâm và chị Nguyễn Thị Thu Hường.

[6] Ông Hoàng Đức Năm, anh Hoàng Quốc Hương, anh Hoàng Minh Tâm, anh Hoàng Quốc Nghi, vợ chồng anh Hoàng Minh Tâm, chị Nguyễn Thị Thu Hường và các thành viên gia đình chịu trách nhiệm tự thực hiện hoặc bị cưỡng chế tháo dỡ, di dời thiết bị, đồ đạc để bàn giao nhà bê tông 04 tầng trên phần diện tích 50 m² đất tại thửa đất số 107, tờ bản đồ số 20, thôn Nhật Tảo, xã Đông Ngạc, huyện Từ Liêm (nay là phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm) Hà Nội cho anh Hà Quang Thanh, chị Nguyễn Thị Hồng Loan.

[7] Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/11/2009, giữa bà Hoàng Thị Tuyết Mai, ông Hoàng Đức Năm, anh Hoàng Quốc Nghi, anh Hoàng Quốc Hương, anh Hoàng Đức Dũng, anh Hoàng Minh Tâm về việc chuyển nhượng diện tích 30m² đất tại thửa đất số 107, tờ bản đồ số 20, thôn Nhật Tảo, xã Đông Ngạc, huyện Từ Liêm (nay là phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm) Hà Nội cho ông Hà Văn Huy và bà Đặng Thị Tiến *(theo vị trí, sơ đồ kèm theo bản án)*.

[8] Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Hoàng Thị Tuyết Mai về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/07/2001 giữa gia đình bà Mai với vợ chồng anh Hà Quang Thanh, chị Nguyễn Thị Hồng Loan.

[9] Không chấp nhận yêu cầu của anh Hà Quang Thanh, về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U733818 cấp ngày 17/12/2002, (thửa đất số 107, tờ bản đồ số 20, thôn Nhật Tảo, xã Đông Ngạc) do Ủy ban nhân dân huyện Từ Liêm cấp cho Hộ gia đình bà Hoàng Thị Tuyết Mai.

[10] Dành quyền khởi kiện cho ông Nguyễn Hữu Lợi bà Trần Thị Cúc đối với anh Tâm, chị Hương về việc cho, cho vay tiền (xây dựng nhà 04 tầng tại thửa đất tranh chấp) nếu có yêu cầu.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ làm thủ tục để điều chỉnh biên động về quyền sử dụng đất hoặc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo qui định của luật Đất đai và quy định của pháp luật.

[11] **Về án phí:** Bà Hoàng Thị Tuyết Mai (đã chết), ông Hoàng Đức Năm, ông Hà Văn Huy, bà Đặng Thị Tiến được miễn nộp tiền án phí.

[11.1] **Án phí dân sự sơ thẩm:** Anh Hoàng Quốc Nghi, anh Hoàng Quốc Hương, anh Hoàng Minh Tâm, chị Nguyễn Thị Tố Uyên phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 81.167.480đ.

Hoàn trả ông Nguyễn Đức Năm số tiền 9.565.000đ theo biên lai số 7043 ngày 14/10/2008, BL 7409 ngày 20/3/2009 và biên lai số 34952 ngày 03/6/2010 tại chi cục thi hành án dân sự huyện Từ Liêm nay là Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm.

[11.2] Sung quỹ Nhà nước số tiền phản tố 2.000.000đ của bà Hoàng Thị Tuyết Mai đã nộp theo biên lai số 7043 ngày 14/10/2008 của Thi hành án huyện Từ Liêm nay là Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm.

Hoàn trả bà Hoàng Thị Tuyết Mai số tiền 200.000đ tiền kháng cáo theo biên lai số 2212 ngày 8/10/2013 và 50.000đ nộp tạm ứng án phí (kháng cáo) theo biên lai số 7409 ngày 20/3/2009 của Thi hành án huyện Từ Liêm nay là Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm.

Hoàn trả cho gia đình bà Hoàng Thị Tuyết Mai, ông Hoàng Đức Năm, anh Hoàng Quốc Hương số tiền là 699.414.000đ đồng (Hiện số tiền trên đang lưu giữ tại Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm, Hà Nội theo biên lai thu tiền số 025305 ngày 03/06/2010. Đối với việc gửi tiết kiệm số tiền nêu trên do nguyên đơn không đến nhận kể từ ngày gửi tiết kiệm (theo cung cấp của Chi cục thi hành án dân

sự quận Nam Từ Liêm, Hà Nội) sẽ được giải quyết theo quy định Luật thi hành án dân sự và quy định của pháp luật.

[11.3] Anh Thanh phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm (đối với yêu cầu Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình bà Hoàng Thị Tuyết Mai không được chấp nhận), được đối trừ 300.000đ tiền tạm ứng án phí (bổ sung) đã nộp theo biên lai số 6089 ngày 24/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm.

Hoàn trả anh Hà Quang Thanh 1.500.000đ tạm ứng án phí theo biên lai số 7996 ngày 16/9/2008; và 5.077.000 đồng án phí tại biên lai số 7996 ngày 16/9/2008 và biên lai số 180 ngày 10/5/2011 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Từ Liêm (nay là Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm).

[11.4] Ông Hà Văn Huy và bà Đặng Thị Tiến được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả ông Huy, bà Tiến số tiền 19.000.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo BL số 3406 ngày 9/11/2015 của Chi cục thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm.

[11.5] Hoàn trả ông Nguyễn Hữu Lợi số tiền kháng cáo 200.000đ theo Biên lai số 2211 ngày 8/10/2013 của Thi hành án huyện Từ Liêm nay là Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm.

[12] **Án phí dân sự phúc thẩm:** Bản án sơ thẩm bị sửa nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả anh Hà Quang Thanh số tiền 300.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 6433 ngày 05/12/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.

Hoàn trả anh Hoàng Minh Tâm, anh Hoàng Quốc Nghi, anh Hoàng Quốc Hương, chị Nguyễn Thị Thu Hương, ông Hoàng Đức Năm mỗi người 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 2771, 2769, 2772, 2768, 2770 cùng ngày 06/5/2019 tại chi cục thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm.

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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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 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.

Án phúc thẩm dân sự xét xử công khai và có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận

- Viện kiểm sát TP Hà Nội;
- Toà án quận Bắc Từ Liêm;
- Chi cục THADS quận Bắc Từ Liêm
- Các đương sự;
- Lưu HSVA, VP

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
CÁC THẨM PHÁN **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**