

Bản án số: 41/2025/DS-PT

Ngày: 20/01/2025

*V/v: Tranh chấp về thực hiện
nghĩa vụ của hợp đồng dân sự
và bồi thường thiệt hại*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Như Lâm

Các Thẩm phán: Ông Trương Chí Anh

Ông Đàm Văn Thuận

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Trang, Thư ký
Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội: Bà Nguyễn Như Quỳnh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 550/2024/TLPT-DS ngày 16/12/2024 về việc “*Tranh chấp về thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng dân sự và bồi thường thiệt hại*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2024/DS-ST ngày 23/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 593/2024/QĐ-PT ngày 25/12/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 05/QĐPT- HPT ngày 06/01/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn N; sinh năm: 1958; có mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ: Số D, Lô B (nay là số B đường P), xã T, huyện T, Thành phố Hà Nội.

2. Bị đơn: Công ty cổ phần K

Trụ sở: Số I, đường T, xã T, huyện T, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Trung H – Chức vụ: Giám đốc Công ty.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Văn V – Chức vụ: Phó giám đốc Công ty, bà Phùng Thị Thu H1 – Chức vụ: Trưởng ban pháp chế Công ty

(văn bản ủy quyền số 280/GUQ/HANHUD ngày 13/8/2024); bà H1 có mặt tại phiên tòa.

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

3.1. Cụ Trần Thị T; sinh năm: 1939; vắng mặt tại phiên tòa.

3.2. Bà Phạm Thị T1; sinh năm: 1961; vắng mặt tại phiên tòa.

3.2. Anh Nguyễn Thái H2; sinh năm: 1984; vắng mặt tại phiên tòa.

3.3. Chị Nguyễn Thị N1; sinh năm: 1989; vắng mặt tại phiên tòa.

Cùng địa chỉ: Số D Lô B Khu mạ kim (nay là số B đường P) xã T, huyện T, Thành phố Hà Nội.

3.4. Ủy ban nhân dân xã T, huyện T, Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ: xã T, huyện T, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tạ Đăng D – Chủ tịch UBND xã; vắng mặt tại phiên tòa.

3. Người kháng cáo, kháng nghị: Do có kháng cáo của ông Nguyễn Văn N là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

** Tại đơn khởi kiện ngày 29/11/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn N trình bày:*

Ông Nguyễn Văn N đăng ký mua căn hộ số 04 dãy B khu M - T - T - Hà Nội của CTCP Kinh doanh phát triển nhà và đô thị K (tiền thân là Công ty X) theo tiêu chuẩn của cán bộ huyện T, được cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý của dự án trong đó có quyết định phê duyệt dự án của UBND huyện nên ông N hoàn toàn tin tưởng vào các thủ tục pháp lý do Công ty triển khai, đồng thời sẵn sàng nộp tiền mua căn hộ theo thông báo của Công ty. Ban đầu, Công ty X thông báo giá mua 01 căn nhà (chưa được xác định diện tích) là 100.000.000đồng/suất trên cơ sở nhà nước và nhân dân cùng làm. Người mua phải đóng ít nhất là 50.000.000đồng. Sau nhiều lần điều chỉnh giá bán căn hộ, Công ty điều chỉnh lại giá bán là 250.000.000đồng/suất (bao gồm giá xây dựng nhà ở và giá trị QSD đất). Năm 1994, ông N nộp tiền lần đầu, năm 1996 nộp đủ 130.000.000 đồng và được nhận bàn giao nhà số D dãy B với hiện trạng 01 nhà ở và 01 tum trên diện tích 72,8m² đất. Ông N đã quản lý, sử dụng nhà đất từ đó đến nay. Đến ngày 27/9/2003, ông N nộp đủ cho công ty B1, giữ lại 20.000.000đồng (theo biên bản họp giải quyết ngày 27/9/2003). Đến tháng 6/2010, Công ty mời các hộ dân lên làm việc về việc di chuyển đường điện nhưng ông N không đồng ý. Đến ngày 12/6/2010, Công ty trực tiếp vào làm việc với các hộ dân và đề nghị các hộ dân cùng hỗ trợ di chuyển đường điện với tổng số tiền hỗ trợ là 288.800.000VNĐ. Công ty cam kết với các hộ dân trong vòng 180 ngày kể từ khi việc hạ ngầm đường điện hoàn tất, những người mua nhà sẽ cấp GCNQSD đất (có biên bản kèm theo). Nếu sau 180 ngày không có giấy chứng nhận QSD đất, Công ty sẽ hoàn trả số tiền mà các hộ dân đã tạm ứng.

Thực tế, từ giai đoạn năm 1995 - 1996 ông N đã ký hợp đồng và có biên bản bàn giao nhà với Công ty. Sau đó, Công ty có trao đổi và đề nghị những người mua nhà ký lại toàn bộ hồ sơ mua bán nhà bao gồm: ngày 28/11/2003, ông N và Công ty K ký hợp đồng kinh tế số 14/HĐKT – CTN, ngày 15/4/2013, ký bàn giao nhà và biên bản thanh lý hợp đồng. Cùng thời điểm đó, Công ty có phát cho ông N đơn đề nghị kê khai cấp GCNQSD đất và hồ sơ kèm theo. Thời điểm 2013, ông N vẫn giữ lại 20.000.000đồng và sẽ nộp lại cho công ty sau khi nhận được GCNQSD đất đối với nhà đất đã mua. Tại thông báo ngày 16/3/2013, Công ty yêu cầu nộp nốt 20.000.000đồng và 12.600.000đồng tiền ủng hộ chi phí di chuyển đường điện. Ông N đã nộp đầy đủ hai khoản theo yêu cầu của công ty.

Theo quyết định số 195 ngày 06/10/1994 của UBND huyện T v/v Phê chuẩn Luận chứng kinh tế kỹ thuật của dự án. Theo đó, vốn huy động để thực hiện dự án là huy động trong nhân dân có nhu cầu về nhà ở cùng tham gia đầu tư xây dựng. Ngày 12/6/2010, đại diện Công ty K đến làm việc với các hộ dân về việc xây ngầm đường điện, có đề nghị nhân dân tạm cho công ty vay chi phí hạ ngầm đường điện của 17 hộ dân. Số tiền cụ thể tính theo chiều dài đường dây điện đi qua đất, trong đó gia đình ông N cho công ty vay 12.600.000đồng. Theo cam kết tại biên bản làm việc ngày 12/6/2010, sau 180 ngày kể từ ngày hạ ngầm đường điện, các hộ dân sẽ được nhận sổ đỏ từ công ty. Sau thời điểm ông N hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ tài chính với Công ty, Công ty đã thực hiện xong việc hạ ngầm đường điện nhưng cho đến nay ông N vẫn chưa được nhận GCNQSD đất đối với nhà đất đã mua từ năm 1995. Sau nhiều lần làm việc với Công ty nhưng những người mua nhà vẫn không được cấp giấy chứng nhận QSD đất và Công ty cũng không thông báo rõ lý do dự án nhà ở M đã bán cho 17 hộ không được cấp giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà và tài sản gắn liền với đất. Ngày 26/6/2023 và ngày 14/7/2023, đại diện các hộ mua nhà làm việc với công ty, công ty mới thừa nhận chưa có giấy phép xây dựng của dự án nên chưa xin cấp giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà cho những người mua nhà đất.

Ông N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc CTCP Kinh doanh phát triển nhà và đô thị K thực hiện nghĩa vụ của Hợp đồng kinh tế số 14/HĐKT – CTN ngày 28/11/2003 hoàn thiện các thủ tục pháp lý để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà và tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất đã mua tại khu M, T, T, Hà Nội theo thỏa thuận tại hợp đồng kinh tế.

- Bồi thường thiệt hại do việc không được cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với nhà đất đã mua, không được cải tạo, sửa chữa nhà, con cháu phải đi thuê nhà, đi học ở xa, không thể vay vốn tại các tổ chức tín dụng, các chi phí đi lại làm việc với Công ty, với mức bồi thường: 4.000.000đồng/tháng x 25 năm = 1.200.000.000đồng.

- Buộc Công ty hoàn trả 12.600.000đồng tiền tạm hỗ trợ chi phí hạ ngầm đường điện và lãi suất tính theo lãi suất cho vay của Ngân hàng N4.

- Yêu cầu Công ty tự gánh chịu chi phí chênh lệch làm giấy chứng nhận QSD đất.

Ngoài ra, ông N không có yêu cầu hay đề nghị nào khác. Ông N khẳng định hợp đồng kinh tế số 14/HĐKT – CTN ngày 28/11/2003 về việc mua, bán nhà số 4 dãy B khu Mạ Kim, xã T, huyện T, Hà Nội giữa ông N và Công ty cổ phần K đã hoàn thành. Ông N đã được bàn giao nhà, quản lý sử dụng từ năm 1995 đến nay và thanh toán đủ số tiền cho bên bán. Ông N không yêu cầu chấm dứt hợp đồng hay hủy hợp đồng mua bán nhà đất đã ký kết với Công ty.

** Bị đơn là Công ty cổ phần K do Đinh Văn V là đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Tháng 7 năm 1994, Công ty X (được thành lập theo quyết định của UBND thành phố H, sau đổi tên thành CTCP kinh doanh phát triển nhà và đô thị K) đã lập Báo cáo luận chứng kinh tế kỹ thuật khu nhà ở gia đình tại địa điểm M, xã T, T, Hà Nội, về việc xây dựng nhà ở để bán trên khu đất trước cửa nhà máy K1, xã T. Ngày 06/10/1994, UBND huyện T đã ban hành Quyết định số: 195/QĐ-UB về việc phê duyệt Luận chứng Kinh tế Kỹ thuật công trình xây dựng nhà ở Khu C.

Ngày 05/09/1995, Công ty K đã lập Bản đồ hiện trạng sử dụng đất tỷ lệ 1/500 tại vị trí đất của Dự án. Tháng 09/1995, Viện quy hoạch xây dựng H3 đã lập Bản vẽ giới thiệu chỉ giới đường và đã được Kiến trúc sư trưởng thành phố phê duyệt ngày 13/12/1996 tại bản vẽ ký hiệu CGĐ.01 tỷ lệ 1/500.

Thực tế, công ty đã xây dựng 17 gian nhà mái bằng 1 tầng 1 tum để bán cho hộ dân có nhu cầu sử dụng với giá 250.000.000đồng/căn (bao gồm giá trị QSD đất và giá trị xây dựng nhà ở). Ngày 12/02/1996, Công ty đã có biên bản bàn giao nhà cho người mua và các hộ dân đã quản lý, sử dụng ổn định từ năm 1996 cho đến nay, trong đó có hộ ông Nguyễn Văn N.

Ngày 08/08/1996, UBND Thành phố H ban hành Quyết định số: 2573/QĐ-UB về việc: Thu hồi 1.422m² đất trước cổng xí nghiệp Kim thuộc xã T, huyện T giao cho Công ty X để xây dựng nhà ở để bán.

Ngày 17/10/2003, T2 ban hành Thông báo nộp thuế Tiền sử dụng đất, yêu cầu Công ty X nộp 942.690.000 đồng tiền sử dụng đất theo Quyết định số: 2573/QĐ-UB của UBND Thành phố H tại Phòng thuế trước bạ và thu khác G. Ngày 03/11/2003, Công ty đã hoàn thành 100% tiền sử dụng đất của Dự án tại Biên lai thu tiền số: 003480 của Cục T3.

Để thực hiện các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà và tài sản gắn liền với đất cho người mua, ngày 28/11/2003, Công ty ký hợp đồng kinh tế số 14/HĐKT-CTN với ông Nguyễn Văn N có nội dung mua, bán 01 căn nhà hoàn chỉnh 01 tầng 01 tum tại vị trí số 4 dãy B Khu Mạ Kim với giá 250.000.000đồng. Công ty đã cấp hóa đơn giá trị gia tăng cho ông N với giá trị căn hộ là 250.000.000đồng (bao gồm giá đất và giá nhà). Ngày 15/4/2013 ký biên bản bàn giao nhà, biên bản thanh lý hợp đồng...

Ngày 01/07/2004, Sở T4 đã có chỉ lệnh cắm mốc, lập hồ sơ mốc giới địa chính theo Quyết định số: 2573/QĐ - UB của U.

Ngày 24/08/2004, Công ty K đã hoàn thành công tác cắm mốc, lập Hồ sơ mốc giới địa chính và bàn giao mốc giới ngoài hiện trường cho Công ty K tại Hồ sơ mốc giới Địa chính cùng ngày kèm Trích lục bản đồ số: 335/GĐ-04 ngày 16/11/2004 của Sở TNMT và Nhà đất Hà Nội ban hành.

Ngày 16/12/2004, Công ty K đã thiết lập hồ sơ hiện trạng hoàn công theo quy định, phần xây dựng công trình cũng đã được Công ty lập hồ sơ hoàn công theo quy định.

Ngày 13/07/2011, UBND xã T đã có Biên bản kiểm tra hiện trạng Khu nhà ở M, Cầu B và ngày 12/8/2011, UBND xã T đã có Báo cáo số 83/BC-UBND về việc kiểm tra hiện trạng xây dựng, sử dụng nhà ở tại Dự án Khu nhà ở M các hộ dân đều sử dụng nhà ở ổn định, không tranh chấp, không khiếu kiện.

Ngày 11/12/2012, Công ty đã gửi văn bản số 520/CV-HANHUD/2012 đề nghị UBND xã T xác nhận không có tranh chấp tại Dự án Khu nhà ở M và UBND xã T đã xác nhận các hộ gia đình đã sử dụng ổn định và đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho các hộ dân đảm bảo đúng diện tích theo Quyết định giao đất của UBND Thành phố H.

Ngày 25/12/2012, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T có văn bản số 579/TN&MT xác nhận các hộ gia đình tại Dự án sử dụng đúng mốc giới và diện tích đất theo Quyết định giao đất của UBND Thành phố H và mốc giới Sở T4 bàn giao ngày 24/8/2004.

Tháng 06 năm 2017, Công ty gửi hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất cho các hộ dân mua nhà tại dự án khu mại kim, xã T, T tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H và được yêu cầu bổ sung 03 tài liệu, gồm:

- Giấy phép xây dựng, bản vẽ hoàn công công trình;
- Báo cáo thực hiện dự án;
- Bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500

Công ty đã thực hiện bổ sung 02 tài liệu là báo cáo thực hiện dự án, bản vẽ hoàn công và bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng. Riêng đối với tài liệu là giấy phép xây dựng, Công ty không thể bổ sung với lý do: Tại dự án xây dựng nhà ở đề bán trước nhà máy K1, xã T có đường điện 6KV chạy qua nên yêu cầu phải hạ ngầm đường điện để đảm bảo an toàn cho công trình xây dựng và sinh hoạt của người mua nhà. Ngày 25/05/1996, Kiến trúc trưởng thành phố (là đơn vị có thẩm quyền cấp phép xây dựng) chấp thuận đề nghị di chuyển đường điện cao thế 6KV trước nhà máy K1. Công ty Điện lực Thành phố K đã lập Đề án thiết kế di chuyển đường dây ĐDK 6KV tại Dự án. Tuy nhiên do vướng mắc trong công tác giải phóng mặt bằng vì một số hộ dân không đồng ý nên việc di chuyển đường điện chưa thực hiện được. Đến ngày 24/12/2010, đường điện cao thế 6KV này đã được hạ ngầm hoàn chỉnh tại Văn bản số: 548/CV-PCTTR-AT của Công ty X. Ngày 29/08/2011, Điện lực X có Biên bản xác nhận hết bảo hành cho công trình ĐDK 672E10 khoảng từ cột 43 đến cột 47 của Điện lực X. Tổng chi phí hạ ngầm đường điện là 884.885.000đồng, trong đó số tiền thu được từ những người mua nhà là 596.000.000đồng, còn lại 288.885.000đồng các hộ mua nhà của dự án hỗ trợ cho Công ty với mức đóng góp 12.600.000đồng. Tuy nhiên, sau khi hoàn thành việc hạ ngầm đường điện thì Kiến trúc sư trưởng thành phố đã giải thể nên việc xin cấp giấy phép xây dựng đối với dự án nhà ở khu mại kim (đã được hoàn thành và bàn giao sử dụng từ năm 1996), Công ty không thể thực hiện.

Công ty đã gửi nhiều báo cáo về quá trình thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở trước cổng Xí nghiệp Kim Hà N2, xã T, huyện T, Hà Nội, kiến nghị Văn phòng Đăng ký Đất đai xem xét và giải quyết cấp Giấy chứng nhận cho các hộ dân, cụ thể: Ngày 15/06/2021, Công ty có Tờ trình số 189/TTr-HANHUD/2021 gửi UBND Thành phố H, Sở T4, Văn phòng Đ về việc cho phép cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Khu nhà ở M, huyện T, Thành phố Hà Nội. Ngày 25/06/2021, UBND Thành phố đã có Phiếu xử lý Văn bản số 1839/PC-VP giao Sở T4 xử lý theo thẩm quyền. Tuy nhiên sau đó, Công ty vẫn chưa nhận được hướng dẫn, giải quyết của Sở T4 cũng như Văn phòng Đ hoặc các cơ quan liên quan.

Sau nhiều cuộc họp giữa Công ty và các hộ dân nhưng không tháo gỡ được tồn tại của dự án là thiếu giấy phép xây dựng năm 1996 nên những người mua nhà đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà và tài sản gắn liền với đất và nguyên đơn đã khởi kiện tại Tòa án.

Công ty cổ phần K xác nhận hợp đồng mua bán nhà số 4 dãy B Khu Mạ Kim, xã T, T, Hà Nội giữa Công ty và ông Nguyễn Văn N đã thực hiện các nghĩa vụ bàn giao – thanh toán theo đúng thỏa thuận giữa hai bên, không tranh chấp, không yêu cầu chấm dứt hoặc hủy hợp đồng đã ký kết. Những người mua nhà đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà và tài sản gắn liền với đất là nguyên nhân khách quan, không có lỗi của bên mua hoặc bên bán nhà. Công ty xác nhận nghĩa vụ thực hiện thỏa thuận của hợp đồng kinh tế hoàn thiện các thủ tục pháp lý để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà và tài sản gắn liền với đất cho người mua. Đối với các yêu cầu bồi thường thiệt hại, yêu cầu đòi lại tiền hạ ngầm đường điện, lãi suất phát sinh và yêu cầu Công ty thanh toán chi phí chênh lệch khi cấp giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà, Công ty không chấp nhận thanh toán bất kỳ khoản tiền nào.

** Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

- Cụ Trần Thị T, bà Phạm Thị T1 (mẹ và vợ ông N) trình bày: Ông N có ký hợp đồng mua nhà số D dãy B tại dự án xây dựng nhà ở khu M, xã T, T, Hà Nội, Cụ T, bà T1 đề nghị xác định quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà là của ông N. Trường hợp ông N được cấp giấy tờ sở hữu tài sản, bà T1 đồng ý để cá nhân ông N đứng tên đăng ký kê khai và cấp giấy chứng nhận sở hữu nhà đất. Cụ T, bà T1 có đơn xin vắng mặt trong quá trình giải quyết, xét xử vụ án.

- Anh Nguyễn Thái H2 và chị Nguyễn Thị N1 (con trai, con dâu ông N) trình bày: Thời điểm ông N mua nhà số D dãy B khu Mạ Kim và quá trình sửa chữa, cải tạo nhà ở, vợ chồng anh H2, chị N1 không có công sức đóng góp gì tại nhà đất này nên không có yêu cầu hay đề nghị gì cho bản thân. Anh H2, chị N1 có đơn xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết, xét xử vụ án.

- UBND xã T (do ông Tạ Đăng D – Chủ tịch UBND xã T là đại diện) có quan điểm: Trong diện tích đất ông N đang quản lý sử dụng có một phần thuộc thửa 37 (phía sau nhà ở mua của Công ty kinh doanh nhà) là đất công do UBND xã quản lý. UBND xã T đề nghị không cấp giấy chứng nhận đối với diện tích đất này, chỉ xem xét giải quyết tranh chấp giữa các bên trong phạm vi nhà đất đã mua. Ông D có đơn xin vắng mặt trong quá trình giải quyết, xét xử vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2024/DS-ST ngày 23/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, thành phố Hà Nội đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N đối với Công ty cổ phần K về việc thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng:

Buộc Công ty cổ phần K hoàn thiện các thủ tục pháp lý nộp hồ sơ đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn N theo quy định của pháp luật đất đai.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N về việc yêu cầu Công ty cổ phần K bồi thường thiệt hại số tiền 1.049.600.000đồng (trong đó bồi thường thiệt hại do chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất là 1.008.000.000đồng, yêu cầu thanh toán số tiền hạ ngầm đường điện và lãi suất phát sinh là 29.600.000đồng và chi phí chênh lệch làm giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà là 12.000.000đồng).

3. Về chi phí tố tụng: Công ty cổ phần K phải hoàn trả ông Nguyễn Văn N 4.600.000đồng chi phí tố tụng.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm:

Ngày 05/9/2024, nguyên đơn ông Nguyễn Văn N làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 91/2024/DS-ST ngày 23/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, thành phố Hà Nội.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đương sự không rút đơn khởi kiện, đơn kháng cáo, không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không xuất trình chứng cứ mới.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc Công ty cổ phần K hoàn thiện các thủ tục pháp lý nộp hồ sơ đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn N theo quy định của pháp luật đất đai là không có cơ sở để thực hiện được. Về yêu cầu bồi thường thiệt hại ông N đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu bồi thường thiệt hại của gia đình ông.

Người đại diện ủy quyền của bị đơn bà Phùng Thị Thu H1 trình bày: Phía Công ty cổ phần K không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; bà H1 đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 91/2024/DS-ST ngày 23/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, thành phố Hà Nội đã xử.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự tuyên sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2024/DS-ST ngày 23/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thành Trì, thành phố Hà Nội theo hướng giành quyền khởi kiện cho nguyên đơn về việc yêu cầu

Công ty thanh toán chênh lệch giữa chi phí khi cấp giấy chứng nhận từ năm 1994 đến thời điểm hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án trên cơ sở thẩm tra, xem xét tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện lời khai của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử thấy:

[1]. Về tố tụng:

Về quan hệ pháp luật: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại, quan điểm của bị đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật giải quyết vụ án là “Tranh chấp về thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng dân sự và yêu cầu về bồi thường thiệt hại” theo Khoản 3, Khoản 6 Điều 26 Bộ luật tố Tụng dân sự là có căn cứ.

Về thẩm quyền: Công ty cổ phần K có trụ sở tại xã T, huyện T, Thành phố Hà Nội nên xác định thẩm quyền giải quyết vụ án của Tòa án nhân dân huyện T theo quy định tại Điều 35, Điểm c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa sơ thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án gồm ông C Trần Thị T, bà Phạm Thị T1, anh Nguyễn Thái H2, chị Nguyễn Thị N1 và UBND xã T có đơn và lời khai xin vắng mặt trong quá trình giải quyết, xét xử vụ án; Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ các quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những đương sự này là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án gồm ông C Trần Thị T, bà Phạm Thị T1, anh Nguyễn Thái H2, chị Nguyễn Thị N1 và UBND xã T vắng mặt tại phiên tòa; Hội đồng xét xử căn cứ các quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những đương sự này.

[2]. Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N3 nộp trong hạn luật định, ông N được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, về hình thức là hợp lệ.

[3]. Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N:

3.1. Về việc thực hiện nghĩa vụ hoàn thiện thủ tục pháp lý xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông N tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền:

Trong quá trình giải quyết vụ án, qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Ngày 06/10/1994, Công ty cổ phần K (tiền thân là Công ty X) được UBND huyện T phê duyệt Luận chứng kinh tế kỹ thuật công trình xây dựng khu nhà ở Cầu B tại xã T, T, Hà Nội với thời hạn khởi công hoàn thành năm 1994.

Ngày 05/9/1995, Công ty K đã lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất tỷ lệ 1/500 tại vị trí đất của dự án. Tháng 9/1995, Viện quy hoạch xây dựng H3 đã lập bản vẽ giới thiệu chỉ giới đường và đã được Kiến trúc sư trưởng thành phố Hà Nội phê duyệt ngày 13/12/1996. Trên cơ sở đó, công ty đã xây dựng 17

gian nhà mái bằng 01 tầng, 01 tum để bán cho các hộ dân có nhu cầu sử dụng với giá 250.000.000 đồng/căn (bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và giá trị xây dựng nhà ở). Ngày 12/02/1996, công ty đã có biên bản bàn giao nhà cho người mua và các hộ dân đã quản lý, sử dụng ổn định từ đó cho đến nay, trong đó có hộ ông N.

Đến ngày 08/8/1996, UBND thành phố H ban hành Quyết định số 2573/QĐ-UB về việc thu hồi 1.422m² đất trước cổng xí nghiệp Kim thuộc xã T, giao công ty để xây dựng nhà ở để bán. Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.

Đến nay, các bên đương sự đều xác định việc giao nhà, thanh toán tiền đã được hoàn tất; không có tranh chấp, đề nghị chấm dứt hoặc hủy hợp đồng đã giao kết. Nay ông N kháng cáo cho rằng việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên như vậy là không phù hợp và không thể thực hiện được vì đây là nghĩa vụ đương nhiên của bị đơn được xác định tại Hợp đồng kinh tế số 14/HĐKT-CTN ngày 28/11/2003 mà ông N đã ký kết với Công ty và các văn bản khác của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; bị đơn đã cố tình không thực hiện trong suốt thời gian qua. Về vấn đề này Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo thỏa thuận tại Điều 5 Hợp đồng kinh tế số 14 ngày 28/11/2003 thì công ty có nghĩa vụ làm thủ tục để cơ quan chức năng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người mua nhà là ông N đến hết tháng 4 năm 2004 nhưng từ khi bàn giao nhà (năm 1996) và ký hợp đồng (năm 2003) đến nay, ông N vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận đối với nhà, đất đã mua. Quá trình giải quyết vụ án, ông N có quan điểm đề nghị Tòa án buộc bị đơn hoàn thiện các thủ tục pháp lý để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho ông. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận nội dung yêu cầu khởi kiện này của ông N là có căn cứ, phù hợp với nội dung yêu cầu khởi kiện của đương sự.

Trên thực tế, từ sau khi được giao đất, phê duyệt dự án đến nay, công ty đã thực hiện đúng các vấn đề được nêu tại quyết định số 2573/QĐ-UB ngày 08/8/199 của Ủy ban nhân dân thành phố H, cụ thể: liên hệ, phối hợp với các cơ quan có thẩm quyền thực hiện đền bù, giải phóng mặt bằng; nộp tiền sử dụng đất; làm thủ tục di chuyển đường điện cao thế tới vị trí được Kiến trúc sư trưởng thành phố chấp thuận quy hoạch; nhận bàn giao mốc giới... Ngoài ra, Công ty cũng đã có văn bản gửi Ủy ban nhân dân xã T đề nghị xác nhận về nguồn gốc, quá trình sử dụng nhà, đất cho các hộ dân làm cơ sở cho việc hoàn tất hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận và được Ủy ban nhân dân xã T, Ủy ban nhân dân huyện T xác nhận đất không có tranh chấp, các hộ sử dụng ổn định, đúng mốc giới được giao. Ông N cũng xác nhận sau khi ký hợp đồng năm 2003, công ty cũng đã phát cho ông đơn kê khai xin cấp giấy chứng nhận, tiến hành hạ ngầm đường điện... Phía công ty cũng đã gửi hồ sơ hoàn công và các hồ sơ pháp lý có liên quan cho Văn phòng Đ để xin cấp giấy chứng nhận cho các hộ dân mua nhà tại dự án nhưng Văn phòng Đ đã có văn bản số 5236/TB-VPĐKĐĐ-KHTC yêu cầu công ty H4 hồ sơ do thiếu Giấy phép xây dựng nên không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 30/9/2019, Công ty cũng đã có văn bản số 385 gửi Ủy ban nhân dân thành phố H, Sở T4, Sở Xây dựng, Sở Quy hoạch kiến trúc, Văn phòng đăng ký đất đai, Ủy ban

nhân dân huyện T đề nghị hướng dẫn cho chủ đầu tư và các hộ dân hoàn thiện thủ tục cấp giấy chứng nhận. Đến ngày 15/6/2021, công ty đã có Tờ trình số 189 gửi Ủy ban nhân dân thành phố H, Sở T4, Văn phòng Đ đề nghị cấp giấy chứng nhận cho các hộ dân tại dự án khu nhà ở M, xã T, T. Ngày 25/6/2021, Ủy ban nhân dân thành phố đã có văn bản giao Sở T4 xử lý theo thẩm quyền. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cũng có văn bản gửi Ủy ban nhân dân thành phố H đề nghị trả lời về việc các hộ dân mua nhà, đất của Công ty cổ phần K tại khu nhà ở M, xã T, T có thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận hay không. Ngày 19/6/2024, Ủy ban nhân dân thành phố H có văn bản số 7346 giao Sở T4 cung cấp thông tin liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận tại khu đất trên theo đề nghị của Tòa án nhân dân huyện T. Ngày 11/7/2024, Tòa án cấp sơ thẩm có văn bản số 374/CV-TA gửi Sở T4 đề nghị sớm trả lời Tòa án nội dung trên nhưng Sở T4 không có văn bản phúc đáp.

Như vậy, vướng mắc trong thủ tục, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các hộ dân tại khu M, xã T, huyện T, Thành phố Hà Nội liên quan đến vấn đề quản lý, thực hiện thủ tục hành chính về đất đai, xây dựng; không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án trong vụ án này.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy ông N kháng cáo nhưng không xuất trình được thêm tài liệu, chứng cứ gì nên không có cơ sở để chấp nhận.

3.2. Về yêu cầu bồi thường thiệt hại và hoàn trả tiền hạ ngầm đường điện:

* Thiệt hại về kinh tế do chậm thực hiện nghĩa vụ xin cấp giấy chứng nhận làm cho gia đình ông không thực hiện được quyền của chủ sở hữu liên quan đến việc cải tạo, sửa chữa nhà, không vay vốn được các tổ chức tín dụng, các con ông phải đi học xa, phải đi thuê nhà ở cho con trai là anh Nguyễn Thái H2 từ năm 2003 đến nay với mức thiệt hại 4.000.000đ/tháng x 21 năm = 1.008.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy:

Ông N cung cấp các hợp đồng thuê nhà của anh Nguyễn Thái H2 (con trai ông N) với ông Nguyễn Huy B vào các năm 2006, 2011, 2016, 2021. Tuy nhiên, căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thấy hiện trạng nhà thời điểm giao là 01 tầng 01 tum, diện tích xây dựng 64m²; diện tích đất 72,4m², có đủ hệ thống điện, nước, thiết bị vệ sinh theo thiết kế dự toán được phê duyệt. Quá trình sử dụng nhà, ông N đã cải tạo, sửa chữa thành nhà 03 tầng. Gia đình ông N, trong đó có anh Nguyễn Thái H2, chị Nguyễn Thị N1 và các con của anh chị đều sống tại nhà, đất này. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông N cũng thừa nhận ông đã được nhận bàn giao nhà từ năm 1996 và quản lý, sử dụng ổn định từ đó đến nay. Như vậy, ông N vẫn thực hiện được các quyền của chủ sở hữu đối với nhà, đất đã mua (quản lý, sử dụng, sửa chữa, cải tạo nhà). Yêu cầu bồi thường thiệt hại về kinh tế số tiền 1.008.000.000 đồng của ông N là không có cơ sở chấp nhận.

* Yêu cầu hoàn trả chi phí hạ ngầm đường điện 12.600.000 đồng:

Theo Quyết định số 2573 ngày 08/8/1996 của Ủy ban nhân dân thành phố H và văn bản số 315 ngày 25/5/1996 của Kiến trúc sư trưởng thành phố Hà Nội thì việc hạ ngầm đường điện là nghĩa vụ của Công ty để đảm bảo an

toàn xây dựng và đủ điều kiện cấp phép xây dựng. Về kinh phí để triển khai thực hiện công việc này, tại biên bản làm việc số 735 ngày 04/9/2009 và 12/6/2010 giữa công ty và các hộ dân, trong đó có ông N thì các bên đã thống nhất công ty và các hộ dân cùng hỗ trợ kinh phí để thực hiện triển khai hạ ngầm đường dây điện. Số tiền còn thiếu là 288.885.000 đồng do các hộ dân và 02 ki ốt đóng góp. Sau khi thu đủ số tiền, công ty sẽ ký hợp đồng với điện lực X để triển khai thi công hạ ngầm đường điện. Trên cơ sở đó, ngày 08/5/2012, ông N đã nộp 12.600.000 đồng (có phiếu thu), lý do nộp có ghi Nguyễn Văn N nộp tiền đóng góp di chuyển đường điện ngầm dự án M - nhà số D, dãy B. Công ty đã thực hiện đúng thỏa thuận, phối hợp với điện lực T tiến hành hạ ngầm đường điện, đảm bảo an toàn sinh hoạt cho các hộ dân. Tại các biên bản làm việc nêu trên, không có nội dung nào ghi nhận số tiền các hộ dân nộp về công ty để thực hiện hạ ngầm đường điện là cho công ty V1 và công ty P có nghĩa vụ hoàn trả lại cho các hộ. Nội dung thỏa thuận và phiếu thu nộp tiền của ông N thể hiện rõ các hộ dân hỗ trợ kinh phí, đóng góp di chuyển đường điện ngầm. Nay, ông N cho rằng đây là khoản tiền các hộ dân cho công ty tạm vay để thực hiện di chuyển đường điện ngầm nên buộc công ty hoàn trả gốc và lãi là không có cơ sở để chấp nhận.

* Về yêu cầu công ty thanh toán chênh lệch giữa chi phí khi cấp giấy chứng nhận năm 1994 và năm 2024:

Ông N cho rằng dự án khu nhà ở M đã được triển khai thực hiện và bàn giao nhà cho các hộ dân từ năm 1994. Các hộ dân có thể được cấp giấy chứng nhận từ năm 1994 nếu công ty hoàn thiện thủ tục xin cấp phép xây dựng từ thời điểm đó. Đến nay, giá trị quyền sử dụng đất theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố H tăng hơn so với thời điểm giao nhà, việc các hộ dân chưa được cấp giấy chứng nhận là do lỗi của phía công ty nên công ty phải chịu chi phí tăng thêm do chậm hoàn thiện thủ tục pháp lý theo quy định là 12.000.000 đồng. Căn cứ quyết định giao đất của Ủy ban nhân dân thành phố H số 2573 thì công ty có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất và công ty đã thực hiện xong nghĩa vụ với số tiền 942.690.000 đồng từ ngày 03/11/2003 (BL 139). Còn việc hoàn tất thủ tục pháp lý để xin cấp giấy chứng nhận đến nay chưa thực hiện được nên chưa xác định các chi phí mà người mua nhà phải nộp khi thực hiện thủ tục này là bao nhiêu. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là có cơ sở.

Cụ Trần Thị T, bà Phạm Thị T1, anh Nguyễn Thái H2 và chị Nguyễn Thị N1 có lời khai xác nhận nhà số D dãy B khu Mạ Kim, xã T do ông N đứng tên trong hồ sơ mua bán căn hộ với Công ty, bà T1 không yêu cầu gì đối với nhà đất này, không yêu cầu được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà. Xét đây, là sự tự nguyện của các đương sự, không trái quy định của pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của các bên đương sự là có căn cứ

* Trên phần đất ông N đang quản lý sử dụng tại số D dãy B khu Mạ Kim, T, T, Hà Nội, ông N sử dụng 26,4m² đất công do Ủy ban nhân dân xã T quản lý, sử dụng (tại vị trí phía sau nhà ở mua của Công ty K). Ủy ban nhân dân xã T có quan điểm đề nghị chỉ giải quyết tranh chấp của các bên theo diện tích ông N đã mua của Công ty cổ phần K, không xem xét đến diện tích đất

công do Ủy ban nhân dân xã T đang quản lý nên Hội đồng xét xử không xem xét, đánh giá đối với diện tích 26,4m² đất (phía sau nhà ở) do ông N đang sử dụng.

* Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã yêu cầu nguyên đơn nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng để Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành các thủ tục xem xét thẩm định, định giá tài sản liên quan đến việc giải quyết vụ án là 4.600.000 đồng. Ông N đã thực hiện nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc Công ty cổ phần K thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng kinh tế (hợp đồng mua bán nhà, đất) hoàn thiện các thủ tục pháp lý xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất được chấp nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ các quy định tại các Điều 157, 158 và Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự, buộc bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho ông N số tiền 4.600.000 đồng là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy ông N kháng cáo nhưng không xuất trình được thêm tài liệu, chứng cứ gì nên không có cơ sở để chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa có phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[4]. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Ông N phải nộp án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền yêu cầu bồi thường không được chấp nhận. Tuy nhiên, Ông N là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm. Công ty phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông N là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 308, Điều 147, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Các Điều 360, 361, 419 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 170 Luật đất đai;
- Nghị quyết số: 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:

1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2024/DS-ST ngày 23/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, thành phố Hà Nội và quyết định cụ thể như sau:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N đối với Công ty cổ phần K về việc thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng:

Buộc Công ty cổ phần K hoàn thiện các thủ tục pháp lý nộp hồ sơ đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở

hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn N theo quy định của pháp luật đất đai.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N về việc yêu cầu Công ty cổ phần K bồi thường thiệt hại số tiền 1.049.600.000 đồng (trong đó bồi thường thiệt hại do chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất là 1.008.000.000 đồng, yêu cầu thanh toán số tiền hạ ngầm đường điện và lãi suất phát sinh là 29.600.000 đồng và chi phí chênh lệch làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất là 12.000.000 đồng).

1.3. Về chi phí tố tụng: Công ty cổ phần K phải hoàn trả ông Nguyễn Văn N số tiền 4.600.000 đồng chi phí tố tụng.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông N được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty cổ phần K phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông N được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

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.

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

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

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Đinh Như Lâm