

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN HÀ ĐÔNG
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

-----***-----

Bản án số: 20/2020/DSST

Ngày: 26/5/2020

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 QUẬN HÀ ĐÔNG

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

*** Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hòa**

*** Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Đức Hiếu và ông Bạch Ngọc Khanh**

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hà Đông tham gia phiên tòa:**

Ông Hoàng Tuấn Anh - Kiểm sát viên

*** Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Hoàng Thị Phương Thảo - Cán bộ Tòa án**

Mở phiên toà công khai ngày 26 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân quận Hà Đông để xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 56/2015/TLST-DS ngày 19 tháng 6 năm 2015 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà đất” giữa:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Minh H, sinh năm 1951 và bà Bùi Thị B, sinh năm 1957; HKTT: Số 27 đường N, phường Q, quận H, Hà Nội. Có mặt.

- Bị đơn: Bà Tạ Thị L, sinh năm 1951. Trú tại: số 06, phố T, phường Q, quận H, thành phố Hà Nội. Có mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Mộc A, sinh năm 1945. Trú tại: số 06 phố T, phường Q, quận H, thành phố Hà Nội. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Mộc A: Ông Phạm Đình C; sinh năm 1959; Trú tại: Số nhà 1, hẻm 107/11 Ngõ T, phường T, quận Đ, Hà Nội. Có mặt.

- Ủy ban nhân dân quận Hà Đông, Hà Nội. Vắng mặt.

Nhận thấy

Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án:

*** Nguyên đơn trình bày:**

Ngày 26/12/1995 UBND thị xã H có quyết định số 1472/QĐ - UB giao cho bà Bùi Thị B công tác tại Bệnh viện tỉnh T được sử dụng lô đất số 156 diện tích 64m2 (đã được nhà nước thanh lý 64m2 có sơ đồ chi tiết phân lô 156 ngày 20/6/1995 của Sở xây dựng T). Ông bà đã xây dựng 1 ngôi nhà 2 tầng có tổng diện tích đã xây dựng mặt bằng tầng 1 là 80,1m2 tại đây từ năm 1985.

Ngày 08/3/1997, ông bà thỏa thuận bán một phần nhà đất tại đây cho bà Tạ Thị L có chồng là Nguyễn Mộc A với diện tích khoảng trên dưới 23,87m². Việc mua bán giữa hai bên có lập thành giấy tờ, có người làm chứng là bà Nguyễn Thị N, không thực hiện thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền. Trên giấy tờ không xác định kích thước cụ thể vì khi đó chưa được thanh lý hết diện tích thực tế đang sử dụng. Tuy nhiên, hai bên có bàn giao cho nhau phần nhà trên diện tích đất khoảng 23,87 m² (trong đó có khoảng 4m²) là đất lưu không chưa thanh lý giáp với mặt đường N, còn khoảng 19,87m² có xác định phần tiếp giáp với các hộ xung quanh. Hai bên thỏa thuận, tiền thanh toán đợt 1 cho 19,87m² là 96.458.915 đồng. Phần khoảng 4m² còn lại, hai bên thỏa thuận sau khi ông H bà B được thanh lý hai bên sẽ thanh toán nốt (đợt 2) để kết thúc hợp đồng với giá 4m² x 9,5 chỉ x 511.000 đồng = 19.408.915 đồng. Nhà đất chuyển nhượng được giao cho nhà bà L trực tiếp sử dụng từ ngày 08/3/1997.

Tháng 6/2008, gia đình ông bà H B được thanh lý 16,1 m² đất lưu không còn lại, tháng 10/2008 ông bà nhận được bìa đỏ cấp cho diện tích 80,1m² (bao gồm cả diện tích đã bán cho gia đình ông A, bà L). Ông H bà B và ông A bà L không thỏa thuận được giá thanh toán 4m² còn lại nên ông A bà L đã đề nghị các cơ quan chức năng xem xét, giải quyết.

Ngày 20/9/2010, UBND quận H đã ra quyết định số 7521 thu hồi để hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H, bà B tại địa chỉ 27 đường N với diện tích 80,1 m². Ông bà không nhất trí nên đã khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án, đồng thời khởi kiện vụ án dân sự yêu cầu giải quyết tranh chấp về hợp đồng mua bán giữa gia đình ông bà với gia đình bà L.

Quá trình giải quyết vụ án dân sự, ngày 25/01/2013 hai bên nhất trí thỏa thuận thanh toán 4m² còn lại với giá 85 triệu đồng/1m², tổng là 340.000.000 đồng. Ông bà A và L đã trả cho ông bà H và B 170.000.000 đồng; số còn lại hai bên thỏa thuận thanh toán nốt khi các bên hoàn tất thủ tục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A, bà L tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Ông H rút đơn khởi kiện để thực hiện việc đo đạc theo thỏa thuận trong vụ án dân sự. Khi UBND quận xuống đo đạc gia đình ông A không đồng ý với cách xác định mốc giới của Ủy ban, nên sự việc không thực hiện được. Ông H bà B tiếp tục khởi kiện vụ án dân sự đề nghị Tòa án Hà Đông tuyên bố hợp đồng mua bán giữa hai bên là vô hiệu, hai bên trả cho nhau những gì đã nhận.

Quá trình giải quyết vụ án, ông H và bà B có đơn đề nghị thẩm định, định giá tài sản và tự nguyện nộp tiền chi phí tố tụng cho việc thẩm định, định giá tài sản.

Ông H bà B yêu cầu: Ông A, bà L trả gia đình ông bà H và B 20cm (là phần trên móng tường nhà của ông bà H và B) kể từ bức tường ngăn giữa hai nhà của gia đình ông H đo về phía nhà ông A, bà L Phần; diện tích đất còn lại ông bà A và L sử dụng được tính trừ diện tích đã thanh toán khi chuyển nhượng là 19,87m²; số diện tích còn lại chưa thanh toán sẽ tính theo giá trị định giá mới nhất theo thông báo của Tòa án là 95.000.000 đồng/1m² được đối trừ số tiền 170.000.000 đồng đã thanh toán khi thực hiện thỏa thuận năm 2013. Trường hợp gia đình ông bà A và L không đồng ý thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Ý kiến của bà Tạ Thị L và ông Nguyễn Mộc A:**

Vợ chồng ông bà mua nhà đất của ông H, bà B từ năm 1987, việc mua bán giữa hai bên có lập thành giấy tờ, có người làm chứng, không có xác nhận của Cơ quan có thẩm quyền. Trên giấy tờ không xác định kích thước cụ thể xong hai bên có bàn giao cho nhau phần nhà trên diện tích đất khoảng 23,87 m² (trong đó có khoảng 4m²) là đất lưu không chưa thanh lý giáp với mặt đường N; còn khoảng 19,87m² có xác định phần tiếp giáp với các hộ xung quanh, hiện trạng mốc giới từ khi chuyển nhượng đến nay không có gì thay đổi. Gia đình ông bà đã trả cho nhà ông H 96.458.915 đồng (cho diện tích 19,87m²), khoảng 4m² còn lại hai bên thỏa thuận sau khi gia đình ông H được thanh lý hai bên sẽ thanh toán nốt để kết thúc hợp đồng với giá 9,5 chỉ vàng/1m².

Song sau khi được thanh lý và cấp bìa đỏ năm 2008 đối với toàn bộ nhà đất nêu trên, ông H bà B yêu cầu ông A bà L phải thanh toán 4m² còn lại với giá 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng). Gia đình ông A, bà L không đồng ý nên đã đề nghị các cơ quan chức năng xem xét giải quyết.

Ngày 20/9/2010, UBND quận H đã ra quyết định 7521 thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H tại địa chỉ 27 N với diện tích 80,1m². Ngày 28/01/2011, UBND quận H đã ký quyết định BC167827 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho gia đình ông bà A L 19,87m² đất, tại địa chỉ 29 N nhưng ông H đã kiện tại Tòa án yêu cầu hủy hợp đồng mua bán diện tích nhà đất này giữa hai bên. Do vậy UBND quận H chưa bàn giao giấy chứng nhận này cho gia đình ông A bà L. Năm 2013 hai bên thỏa thuận thanh toán 4m² với giá 340.000.000 đồng, đã thanh toán 170.000.000 đồng. Song từ đó đến nay gia đình ông H không thực hiện thỏa thuận, không hoàn tất thủ tục đối với 4m² chuyển nhượng cho gia đình ông bà theo thỏa thuận nêu trên.

Đến nay, ông đề nghị Tòa án bác yêu cầu của ông H và công nhận hợp đồng mua bán giữa hai bên với phần diện tích 19,87m². Phần còn lại trên dưới 4m² các bên thực hiện nốt cam kết tại giấy mua bán nhà lập ngày 08/3/1997.

Đồng ý hủy bỏ thỏa thuận ngày 25/01/2013 nếu ông H, bà B không đồng ý thực hiện; yêu cầu gia đình ông H trả lại số tiền 170.000.000 đồng và phải chịu trách nhiệm bồi thường số tiền 30.000.000 đồng với lý do ông H, bà B vi phạm hợp đồng mua bán, vi phạm thỏa thuận.

*** Ý kiến của UBND quận H:** Về thửa đất số 159, tờ bản đồ 09, địa chỉ 27 N, phường Q, quận Hà Đông:

Ngày 26/12/1995 UBND quận H ban hành quyết định số 1472/QĐ-UB về việc giao đất xây dựng nhà ở gia đình cho bà Bùi Thị B, lô đất số 156, diện tích 64,0m² tại Khu tập thể Bệnh viện tỉnh phường Q (nay là số nhà 27 N). Kích thước thửa đất thể hiện trong sơ đồ quy hoạch chi tiết phân lô được Sở xây dựng xác nhận ngày 20/6/1995).

Theo sổ mục kê UBND phường Q lập năm 1999, diện tích bà B sử dụng có số thửa 159, tờ bản đồ 09 diện tích 80,9m². Diện tích tăng 16,9m² do quá trình sử dụng bà B lấn chiếm phần đất lưu không đường N. Kích thước thửa đất thể hiện tại bản trích sao do phường Q lập năm 1999, số thửa 159, tờ bản đồ số 9.

Diện tích đo đạc thực tế hiện trạng năm 2007 là 80,1m², phần lấn chiếm là 16,1m². Theo quy hoạch tại quyết định số 1782 QĐ/UB ngày 21/10/2006 của UBND tỉnh T, diện tích lấn chiếm 16,1m² của gia đình bà B không nằm trong quy hoạch đường. Theo đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/4/2007 của ông Phạm Minh H và bà Bùi Thị B, UBND phường Q đã làm thủ tục xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Minh H và bà Bùi Thị B đối với thửa đất trên. Ngày 03/10/2008, UBND thành phố H đã ban hành quyết định số 1070/QĐ- UBND về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 109 hộ gia đình trong đó có bà Bùi Thị B và ông Phạm Minh H GCNQSDĐ số AN934095 đối với thửa đất số 159, tờ bản đồ số 9, diện tích 80,1m² tại số 27 N, phường Q, quận H.

Năm 2010, ông Nguyễn Mộc A kiến nghị về việc diện tích gia đình ông H, bà L được cấp sổ đỏ bao gồm cả diện tích đã chuyển nhượng cho gia đình ông bà A, L. Ngày 20/9/2010, UBND quận Hà Đông đã ban hành quyết định 7521/QĐ - UBND thu hồi và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN934095 đối với thửa đất số 159, tờ bản đồ số 9, diện tích 80,1m² tại số 27 N, phường Q, quận Hà Đông đã cấp cho bà Bùi Thị B và ông Phạm Minh H.

Ủy ban nhân dân quận H, thành phố Hà Nội không có ý kiến về việc giải quyết yêu cầu của các đương sự.

Ngày 03/10/2019, Hội đồng định giá tài sản đã xác định tổng trị giá tài sản đã định giá tại thửa đất 159, tờ bản đồ 09 địa chỉ 27, 29 N, phường Q, quận Hà Đông là **8.801.766.751 đồng** (Tám tỷ, tám trăm linh một triệu, bảy trăm sáu sáu nghìn, bảy

trăm năm một đồng). Trong đó phần nhà đất gia đình bà L, ông A sử dụng trên diện tích đất 25m² là 2.471.286.893 đồng; giá trị quyền sử dụng đất là 95.000.000 đồng/1m².

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn yêu cầu:

Trường hợp thứ nhất: Nếu ông A, bà L sử dụng đúng diện tích 23,87m² hai bên thỏa thuận chuyển nhượng; giá 4m² còn lại ông bà nhất trí 2m² tương đương giá trị 170.000.000 đồng đã được ông A bà L thanh toán theo thỏa thuận năm 2013; số 2m² chưa thanh toán, ông bà yêu cầu mức giá thanh toán theo Tòa án đã xác định là 95.000.000 đồng/1m².

Trường hợp thứ hai: Nếu ông A, bà L sử dụng toàn bộ diện tích 25m² như hiện trạng Tòa án đã xác định, yêu cầu ông A bà L phải thanh toán thêm phần diện tích vượt quá 23,87m² với giá thị trường 150.000.000 đồng/1m².

Bị đơn là bà L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông A có ý kiến: Yêu cầu Tòa bác yêu cầu của ông H, bà B. Công nhận việc mua bán theo đúng thỏa thuận tại giấy bán nhà hai bên ký kết ghi ghi ngày 8/3/97. Theo đó 4m² còn chưa thanh toán có giá 9,5 chỉ vàng/1m²; tổng thành tiền 4m² là 19.408.000 đồng. Ông bà không đề nghị giải quyết yêu cầu ông H, bà B trả lại ông bà 170.000.000 đồng và 30.000.000 đồng tiền lãi vì vi phạm thỏa thuận, mà việc này ông bà có thể đề nghị giải quyết bằng một vụ việc khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hà Đông tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, cơ quan, người tiến hành và người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên thời hạn giải quyết vụ án của Tòa án còn chưa đảm bảo theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Có đủ căn cứ xác định việc chuyển nhượng nhà đất giữa các bên, tại thời điểm giao kết tuy không đảm bảo về hình thức song là hoàn toàn tự nguyện; các bên đã thực hiện việc thanh toán phần lớn giá trị tài sản và chuyển giao quyền sử dụng cho nhau từ năm 1997. Mốc giới tài sản đã giao cho đến nay không có gì thay đổi. Vì vậy cần giữ nguyên hiện trạng, căn cứ diện tích thực tế yêu cầu các bên tiếp tục hoàn tất việc thực hiện thỏa thuận mua bán. Từ những căn cứ nêu trên, đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự; Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên hợp đồng hai bên đã ký kết, buộc bị đơn tiếp tục thực hiện nghĩa vụ đối với phần diện tích chưa thanh

toán. Mức giá đối với phần diện tích chưa thanh toán theo kết quả định giá do Tòa án xác định là 95.000.000 đồng/1m².

Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn đòi nguyên đơn trả lại 170.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 30.000.000 đồng.

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa

XÉT THẤY

Về tố tụng: Các đương sự trong vụ án tranh chấp về việc thực hiện Hợp đồng mua bán nhà đất tại phố N, phường Q, quận H, Hà Nội nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Hà Đông theo quy định tại khoản 3 điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy:

Tài liệu các đương sự và UBND quận H cung cấp thể hiện: Nhà đất tại thửa đất số 159, tờ bản đồ 09, hiện nay có địa chỉ 27, số 29 phố N, phường Q, quận H có nguồn gốc do UBND tỉnh T giao cho bà Bùi Thị B làm nhà ở năm 1995 có diện tích 64m². Năm 1997, bà B và chồng là ông H đã chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị L, chồng là ông Nguyễn Mộc A một phần nhà đất tại thửa đất nêu trên với diện tích thỏa thuận khoảng 23,87m². Số tiền đã thanh toán cho diện tích 19,87m² là 96.458.000 đồng; số tiền còn lại cho diện tích khoảng trên dưới 04m² hai bên thỏa thuận tương đương 9,5 chỉ vàng/1m², khi nào thanh lý xong hai bên sẽ thanh toán nốt. Việc mua bán không thực hiện thủ tục tại các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Ông bà A, L đã sử dụng toàn bộ diện tích thỏa thuận chuyển nhượng, không có kích thước chi tiết song ổn định mốc giới từ đó đến nay. Diện tích thửa đất theo biên bản thẩm định, định giá tài sản ngày 03/10/2019 là 80,1m²; trong đó 64m² đã hoàn tất thủ tục thanh lý, phần 16,1 m² còn lại không nằm trong chỉ giới quy hoạch đường, do hai bên có tranh chấp nên chưa được thanh lý. Phần ông bà A L sử dụng có diện tích 25m²; ông bà H B sử dụng 55,1m². Giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm định giá tháng 12/2029 là 95.000.000 đồng/1m².

Như vậy, việc chuyển nhượng nhà đất giữa ông H, bà B với bà L, ông A mặc dù không tuân thủ quy định pháp luật về mặt hình thức tại thời điểm giao kết do lỗi của cả hai bên, song việc giao dịch chuyển nhượng giữa các bên là ngay thẳng, các bên đã thực hiện gần hết các nghĩa vụ theo thỏa thuận tại giấy tờ mua bán năm 1997 và thỏa thuận năm 2013, nên giao dịch có hiệu lực thi hành. Căn cứ Điều 129, Điều 158, Điều 161, Điều 175, Điều 688 Bộ luật dân sự, cần công nhận hiệu lực của hợp đồng, công nhận các giao dịch đã thực hiện, buộc các bên tiếp tục thực hiện giao dịch còn lại và xác nhận quyền của các bên đối với tài sản đã giao dịch theo quy định.

Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc xác định lại ranh giới, thay đổi hiện trạng sử dụng đất giữa hai bên và thanh toán phần diện tích còn lại theo kết quả định giá mới nhất là 95.000.000 đồng/1m² và giá thị trường 150.000.000 đồng /1m², thì thấy: Phần diện tích chuyển nhượng vẫn nguyên hiện trạng, mốc giới đã được bàn giao cho bên mua sử dụng ổn định từ năm 1997; phần đã thanh toán là 21,87m² (bao gồm 19,87m² thanh toán lần 1 và 02 m² tương đương 170.000.000 đồng thanh toán năm 2013). Đến nay, phần diện tích còn lại chưa thanh lý phù hợp quy hoạch, trong diện được thanh lý theo chính sách chung. Vì vậy, cần giữ nguyên hiện trạng bên mua hiện đang sử dụng, buộc bên mua tiếp tục thực hiện nghĩa vụ đối với phần diện tích chưa thanh toán.

Phần diện tích gia đình ông bà H B đã giao cho ông bà A L sử dụng theo hợp đồng chuyển nhượng chưa thanh toán là 25m² - 21,87m² = 3,13m². Giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm định giá hiện nay là: 95.000.000 đồng x 3,13m² = 297.350.000 đồng.

Không có căn cứ chấp nhận yêu cầu thanh toán diện tích còn lại theo giá trị thị trường 150.000.000 đồng/1m² như nguyên đơn đề nghị.

Xét ý kiến của bị đơn là bà L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông A, Hội đồng xét xử thấy:

Ông A, bà L có đề nghị công nhận hợp đồng, điều đó phù hợp quy định của pháp luật nên cần chấp nhận. Tuy nhiên, giá trị phần tài sản giao dịch còn lại đã được giao cho bên mua khai thác, sử dụng ngay từ thời điểm thực hiện thỏa thuận năm 1997. Vì vậy giá trị phần tài sản giao dịch còn lại bên mua chưa thanh toán cần được xác định tại thời điểm giải quyết vụ án, theo kết quả định giá do Tòa án xác định là 95.000.000 đồng/1m² để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên.

Hợp đồng được công nhận hiệu lực theo quy định của pháp luật, theo đó các giao dịch, thanh toán đã thực hiện có giá trị thi hành đối với các bên nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu đòi lại số tiền 170.000.000 đồng bên mua đã thanh toán cho bên bán, theo đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu đòi bồi thường, tiền lãi phát sinh từ khoản tiền này của bị đơn và ông A.

Về án phí, lệ phí: Do yêu cầu của ông H, bà B không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Ông H, bà B phải chịu số tiền chi phí cho việc xem xét thẩm định, định giá tài sản theo yêu cầu của ông, bà là 2.800.000 đồng, được trừ vào số tiền 5.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí ông H, bà B đã nộp, số tiền 2.200.000 đồng còn lại đã được trả lại cho ông H, bà B.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 129, Điều 158, Điều 161, Điều 175, Điều 688 Bộ luật dân sự; Căn cứ điều 25, Điều 129, Điều 243, khoản 1 Điều 245 Bộ luật tố tụng dân sự; điều 25; điều 26, điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Minh H và bà Bùi Thị B.

Xác nhận Giấy bán nhà ghi ngày 08/3/97 giữa bà Bùi Thị B, ông Phạm Minh H với bà Tạ Thị L và chồng là ông Nguyễn Mộc A có hiệu lực pháp luật.

2. Buộc bà Tạ Thị L, ông Nguyễn Mộc A tiếp tục thanh toán trả bà Bùi Thị B, ông Phạm Minh H số tiền 297.350.000 đồng (*Hai trăm chín bảy triệu, ba trăm năm mươi ngàn đồng*), tương đương giá trị quyền sử dụng 3,13m² đất chuyển nhượng.

3. Giao bà Tạ Thị L và ông Nguyễn Mộc A tiếp tục quản lý, sử dụng đất và tài sản trên diện tích đất 25m² tại thửa đất số 159, tờ bản đồ 09, có địa chỉ số nhà 29 N, phường Q, quận Hà Đông, Hà Nội (*có sơ đồ chi tiết kèm theo*).

Bà Tạ Thị L, ông Nguyễn Mộc A được thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo diện tích đất thực tế hiện đang sử dụng theo sơ đồ chi tiết nêu trên.

4. Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

5. Về án phí: Buộc ông Phạm Minh H phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (được trừ số tiền 200.000 đồng đã nộp tại biên C thu tiền tạm ứng án phí số 0004234 ngày 19/6/2015 của Chi cục thi hành án dân sự quận Hà Đông), ông H còn phải nộp 100.000 đồng; bà Bùi Thị B phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại trụ sở UBND nơi họ cư trú.

Nơi nhận:

- TAND TP Hà Nội;
- VKSND TP Hà Nội;
- VKSND quận Hà Đông;
- THADS quận Hà Đông;
- Các ĐS;
- Lưu HS, VT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Thu Hòa