

**QUYẾT ĐỊNH
ĐÌNH CHỈ XÉT XỬ PHÚC THẨM VỤ ÁN DÂN SỰ**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI
Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thanh Bình
Các Thẩm phán: Ông Vũ Viết Văn
Ông Mai Tiến Dũng

Sau khi xét xử sơ thẩm, Bản án dân sự sơ thẩm số 104/2022/DS-ST ngày 09/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng bị kháng cáo bị kháng cáo như sau:

Ngày ngày 09/9/2022, ông Phùng Quang Nhân và ông Phùng Quang Ái kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm. Ông Phùng Quang Nhân và ông Phùng Quang Ái yêu cầu Toà án nhân dân thành phố Hà Nội sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

XÉT THẤY

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 12 tháng 01 năm 2023, ông Phùng Quang Nhân và ông Phùng Quang Ái là bị đơn, đồng thời là người kháng cáo vắng mặt.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 27 tháng 02 năm 2023, ông Phùng Quang Nhân và ông Phùng Quang Ái vẫn vắng mặt không có lý do.

Xét thấy, ông Phùng Quang Nhân và ông Phùng Quang Ái có đơn kháng cáo, đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt thì bị coi như từ bỏ việc kháng cáo.

Căn cứ vào các Điều 148, 289, 295, khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 392/2022/TLPT-DS ngày 13/10/2022 về việc “*Tranh chấp đòi nhà đất*”; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Trần Thị Sâm**, sinh năm 1971; Địa chỉ: Số 32 Ngõ

Hòa Bình 2, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Đại diện theo ủy quyền: Bà Đào Thị Bích Thủy, sinh năm 1958; HKTT: Số 4 ngõ 20 phố Hào Nam, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội (Hợp đồng ủy quyền số công chứng 321.2022/HĐUQ, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/02/2022 tại Văn phòng Công chứng Thái Hà).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tuấn Anh – Luật sư Công ty Luật TNHH Tuấn Ngọc. (Số đăng ký luật sư: 08/TA ngày 17/5/2022).

Bị đơn: Ông Phùng Quang Nhân, sinh năm 1959; Địa chỉ: Số 12 Ngõ Hòa Bình 2, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Ông Phùng Quang Ái, sinh năm 1966; Địa chỉ: Số 15 Ngõ Hòa Bình 2, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Bà Nguyễn Thị Thủy - Luật sư Văn phòng Luật sư Nguyễn Thủy.

Ông Trần Quang Mỹ và Bà Phạm Thị Hương - Luật sư Công ty Luật Hợp danh Hùng Vương.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- **Ông Lương Thanh Hà**, sinh năm 1965; Địa chỉ: Số 32 Ngõ Hòa Bình 2, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

- **Bà Đỗ Thị Tuyết Sinh**, sinh năm 1963; Địa chỉ: Số 12 Ngõ Hòa Bình 2, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

- **Anh Phùng Quang Đức**, sinh năm 1984; Địa chỉ: Số 12 Ngõ Hòa Bình 2, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

- **Anh Phùng Quang Ngọc**, sinh năm 1993; Địa chỉ: Số 12 Ngõ Hòa Bình 2, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

- **Anh Phùng Quang Anh**, sinh năm 1989; Địa chỉ: Số 15 Ngõ Hòa Bình 2, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

- **Cháu Phùng Phương Anh**, sinh năm 2002; Địa chỉ: Số 15 Ngõ Hòa

Bình 2, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. (Đại diện hợp pháp cho cháu Phương Anh: Ông Phùng Quang Ái là cha đẻ của cháu)

- **Cháu Phùng Quang Minh**, sinh năm 2014; Địa chỉ: Số 12 Ngõ Hòa Bình 2, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. (Đại diện hợp pháp cho cháu Minh: Anh Phùng Quang Đức là cha đẻ của cháu).

- **Văn phòng Công chứng Nguyễn Hồng** (trước là Văn phòng công chứng Vượng Phát); Trụ sở: số 148 Kim Ngưu, phường Thanh Nhàn, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội; Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Thu Hồng – Trưởng Văn phòng.

- **Công ty cổ phần Dịch vụ đấu giá Việt Nam**; Địa chỉ: Số 41/55 đường Tân Xuân, Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Vũ Hải – Giám đốc.

- **Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV)**; Trụ sở: Số 194 Trần Quang Khải, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức Tú – Chủ tịch Hội đồng quản trị; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đào Tiến Dũng – Giám đốc Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nam Hà Nội; Địa chỉ chi nhánh: Số 1281 đường Giải Phóng, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội (Quyết định ủy quyền tham gia tố tụng số 963/QĐ-BIDV ngày 25/10/2021).

- **Bà Nguyễn Mỹ Hạnh**, sinh năm 1970; HKTT: Số 2 Ngõ 81 Đường Láng, phường Ngã Tư Sở, quận Đống Đa, Hà Nội; Địa chỉ cư trú cuối cùng: P 203 T1 CT 18 KĐT Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội.

- **Bà Lê Thúy Mai**, sinh năm: 1958; **Ông Nguyễn Văn Hòa**, sinh năm: 1955; Cùng cư trú tại: Số 12 Ngõ Hòa Bình 2 phố Minh Khai, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

- **Chị Lương Khánh Linh**, sinh năm: 1993; **Anh Lương Đức Long**, sinh năm: 1997; **Cháu Phạm Minh Châu**, sinh năm: 2017 do chị Lương Khánh Linh là người đại diện hợp pháp; Cùng HKTT: Số 15 Ngõ Hòa Bình 2, Minh Khai, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

2. Bản án dân sự sơ thẩm số 104/2022/DS-ST ngày 09/9/2022 của Tòa án

nhân dân quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định này.

3. Án phí phúc thẩm: Ông Phùng Quang Nhân và ông Phùng Quang Ái mỗi người phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, Ông Phùng Quang Nhân là người cao tuổi nên được miễn án phí, ông Phùng Quang Ái đã nộp 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0012754 ngày 20/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

4. Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án có hiệu lực thi hành án.

Nơi nhận:

- VKSND TP Hà Nội;
- TAND Q.Hai Bà Trưng;
- Chi cục THADS Q.Hai Bà Trưng;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng, hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lê Thanh Bình

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: /2022/DS-PT

Ngày 27/02/2022

V/v: *Tranh chấp đòi nhà đất*

**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 Lê Thanh Bình

Các Thẩm phán: Ông Vũ Viết Văn

Ông Đinh Như Lâm

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Hiền - Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Ngoan - Kiểm sát viên.

Ngày 27/02/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 392/2022/TLPT-DS ngày 13/10/2022 về việc “*Tranh chấp đòi nhà đất*”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 104/2022/DS-ST ngày 09/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số /2022/QĐ-PT ngày tháng 2 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Trần Thị Sâm**, sinh năm 1971; Địa chỉ: Số 32 Ngõ Hòa Bình 2, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Đại diện theo ủy quyền: Bà Đào Thị Bích Thủy, sinh năm 1958; HKTT: Số 4 ngõ 20 phố Hào Nam, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội (Hợp đồng ủy quyền số công chứng 321.2022/HĐUQ, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/02/2022 tại Văn phòng Công chứng Thái Hà).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tuấn Anh – Luật sư Công ty Luật TNHH Tuấn Ngọc. (Số đăng ký luật sư: 08/TA ngày 17/5/2022).

2. Bị đơn: Ông Phùng Quang Nhân, sinh năm 1959; Địa chỉ: Số 12 Ngõ Hòa Bình 2, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Ông Phùng Quang Ái, sinh năm 1966; Địa chỉ: Số 15 Ngõ Hòa Bình 2, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Bà Nguyễn Thị Thủy – Luật sư Văn phòng Luật sư Nguyễn Thủy.

Ông Trần Quang Mỹ và Bà Phạm Thị Hương – Luật sư Công ty Luật Hợp danh Hùng Vương. (Số đăng ký luật sư: 09/TA ngày 19/5/2022).

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

- **Ông Lương Thanh Hà**, sinh năm 1965; Địa chỉ: Số 32 Ngõ Hòa Bình 2, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

- **Bà Đỗ Thị Tuyết Sinh**, sinh năm 1963; Địa chỉ: Số 12 Ngõ Hòa Bình 2, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

- **Anh Phùng Quang Đức**, sinh năm 1984; Địa chỉ: Số 12 Ngõ Hòa Bình 2, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

- **Anh Phùng Quang Ngọc**, sinh năm 1993; Địa chỉ: Số 12 Ngõ Hòa Bình 2, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. (*Vắng mặt*)

- **Anh Phùng Quang Anh**, sinh năm 1989; Địa chỉ: Số 15 Ngõ Hòa Bình 2, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

- **Cháu Phùng Phương Anh**, sinh năm 2002; Địa chỉ: Số 15 Ngõ Hòa Bình 2, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. (Đại diện hợp pháp cho cháu Phương Anh: Ông Phùng Quang Ái là cha đẻ của cháu)

- **Cháu Phùng Quang Minh**, sinh năm 2014; Địa chỉ: Số 12 Ngõ Hòa Bình 2, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. (Đại diện hợp pháp cho cháu Minh: Anh Phùng Quang Đức là cha đẻ của cháu).

- **Văn phòng Công chứng Nguyễn Hồng** (trước là Văn phòng công chứng Vương Phát); Trụ sở: số 148 Kim Ngưu, phường Thanh Nhân, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội; Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Thu Hồng – Trưởng Văn phòng.

- **Công ty cổ phần Dịch vụ đấu giá Việt Nam**; Địa chỉ: Số 41/55 đường Tân Xuân, Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Vũ Hải – Giám đốc.

- **Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV)**; Trụ sở: Số 194 Trần Quang Khải, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức Tú – Chủ tịch Hội đồng quản trị; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đào Tiến Dũng – Giám đốc Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nam Hà Nội; *Địa chỉ chi nhánh: Số 1281 đường Giải Phóng, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội* (Quyết định ủy quyền tham gia tố tụng số 963/QĐ-BIDV ngày 25/10/2021).

- **Bà Nguyễn Mỹ Hạnh**, sinh năm 1970; HKTT: Số 2 Ngõ 81 Đường Láng, phường Ngã Tư Sở, quận Đống Đa, Hà Nội; Địa chỉ cư trú cuối cùng: P 203 T1 CT 18 KĐT Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội.

- **Bà Lê Thúy Mai**, sinh năm: 1958; **Ông Nguyễn Văn Hòa**, sinh năm: 1955; Cùng cư trú tại: Số 12 Ngõ Hòa Bình 2 phố Minh Khai, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

- **Chị Lương Khánh Linh**, sinh năm: 1993; **Anh Lương Đức Long**, sinh năm: 1997; **Cháu Phạm Minh Châu**, sinh năm: 2017 do chị Lương Khánh Linh là người đại diện hợp pháp; Cùng HKTT: Số 15 Ngõ Hòa Bình 2, Minh Khai, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 15/5/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn – bà Trần Thị Sâm trình bày:

Nhà đất tại số 15, ngõ Hòa Bình 2, tổ 6, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội có diện tích 130,7 m² nằm trên thửa đất số 205, tờ bản đồ

5H-II-17, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số 28454.2000 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 21/11/2000 cho cụ Ngô Thị Sơ.

Ngày 10/10/2008, các con cụ Sơ là ông Phùng Quang Nhân, ông Phùng Quang Ái, bà Phùng Thị Mỹ đã thỏa thuận bán cho vợ chồng bà Trần Thị Sâm, ông Lương Thanh Hà một phần diện tích 20m² nhưng chưa tách sổ. Vợ chồng bà Sâm, ông Hà đã xây dựng thành nhà 5 tầng và sinh sống ổn định từ đó cho đến nay. Việc mua bán này chỉ có giấy tờ viết tay, không qua cơ quan nhà nước có thẩm quyền công chứng chứng thực. Cùng năm 2008 cụ Sơ mất.

Ngày 11/10/2014, vợ chồng ông Nhân lại bán cho vợ chồng bà Sâm 30m² đất liền kề với phần diện tích 20m² giá 3.000.000.000 đồng, đã nhận cọc 410.000.000 đồng.

Ngày 15/11/2014, bà Mỹ bán cho vợ chồng bà Sâm 12m² đất liền kề với phần diện tích 20m² với giá 1.400.000.000 đồng, đã nhận 800.000.000 đồng (việc mua bán giữa vợ chồng bà Sâm với ông Nhân, bà Mỹ đều bằng giấy viết tay).

Sau này, bà Sâm được biết ngày 17/01/2014 ông Ái, ông Nhân và bà Sinh đã bán toàn bộ diện tích nhà đất này (kể cả phần diện tích nhà đất của gia đình bà Sâm đang ở) cho bà Nguyễn Mỹ Hạnh (bà Sâm không biết bà Hạnh là ai). Qua xác minh, bà Sâm mới biết bà Hạnh sinh năm 1970, địa chỉ tại số 2, ngõ 81 Đường Láng, phường Ngã Tư Sở, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Sau đó, bà Hạnh đã làm thủ tục sang tên nhà đất này đứng tên Nguyễn Mỹ Hạnh.

Việc vợ chồng ông Nhân bán toàn bộ khu nhà đất của ông Nhân, ông Ái bao gồm cả nhà đất của bà Sâm đã mua của họ cho bà Hạnh bà Sâm không hề biết.

Ngày 21/05/2014, bà Hạnh đã thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất để vay vốn của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – chi nhánh Nam Hà Nội. Số tiền vay như thế nào bà Sâm không biết. Do bà Hạnh không trả được nợ nên bà Hạnh với Ngân hàng thỏa thuận phát mại tài sản thế chấp là nhà đất trên thông qua Công ty cổ phần Dịch vụ đấu giá Việt Nam để lấy tiền trả nợ cho Ngân hàng. Việc bán đấu giá được tiến hành công khai. Gia đình bà Sâm đã bỏ ra số tiền 8.200.000.000 đồng để mua toàn bộ diện tích nhà đất trên (mua lại cả phần diện tích mà trước đó vợ chồng bà Sâm đã mua) tại Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 128-7.1HĐMB-VAS.HN ngày 30/11/2015. Sau khi mua, vợ chồng bà Sâm đã hoàn tất thủ tục mua bán, được đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và sử

dụng đất. Bà Sâm là chủ sở hữu hợp pháp đối với nhà, vật kiến trúc tại số 15, ngõ Hòa Bình 2, tổ 6, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội thuộc thửa đất số 205, tờ bản đồ số 5H-II-17 bao gồm: diện tích 130,7m², tài sản gắn liền trên đất và các công trình phụ trợ khác.

Ngay sau khi mua được nhà đất trên và làm thủ tục sang tên vợ chồng bà Sâm, bà Sâm ông Hà đã nhiều lần yêu cầu ông Nhân, ông Ái chuyển đi nơi khác để trả lại nhà đất nhưng ông Nhân, ông Ái không chuyển. Kể từ tháng 11/2015 đến nay, vợ chồng bà Sâm đã thương lượng nhiều lần nhưng không thành. UBND phường Minh Khai cũng đã tiến hành hòa giải nhưng gia đình ông Nhân, ông Ái không hợp tác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 06/8/2018, Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Sâm đối với ông Phùng Quang Nhân, ông Phùng Quang Ái;

2. Buộc ông Phùng Quang Nhân, ông Phùng Quang Ái, bà Đỗ Thị Tuyết Sinh, anh Phùng Quang Đức, anh Phùng Quang Ngọc, anh Phùng Quang Anh, cháu Phùng Phương Anh, cháu Phùng Quang Minh phải trả lại cho bà Trần Thị Sâm toàn bộ diện tích nhà đất tại số 15, ngõ Hòa Bình 2, tổ 6, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội thuộc thửa đất số 205, tờ bản đồ số 5H-II-17 bao gồm diện tích 130,7m² và tài sản gắn liền trên đất và các công trình phụ trợ khác.

3. Về diện tích 20m² đất bà Trần Thị Sâm và ông Lương Thanh Hà đã mua của ông Phùng Quang Nhân, ông Phùng Quang Ái và bà Phùng Thị Mỹ tại số 15, ngõ Hòa Bình 2, tổ 6, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Do bà Sâm, ông Hà và các đương sự không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét. Ngoài ra bản án còn tuyên các vấn đề khác.

Ngày 13/8/2018, ông Phùng Quang Nhân kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của TAND quận Hai Bà Trưng.

Tại bản án phúc thẩm số 278/2019/DS-PT ngày 20/9/2019, Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã quyết định:

Hủy bản án sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 06/8/2018 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án

theo thủ tục sơ thẩm. Lý do hủy là cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ và thiếu người tham gia tố tụng.

Kể từ khi bà Sâm làm đơn khởi kiện đến nay, qua các giai đoạn xét xử, gia đình ông Nhân, ông Ái vẫn tiếp tục sử dụng diện tích nhà đất nói trên, nhà đất vẫn nguyên trạng không xây dựng, coi nói gì khác. Nay bà Sâm tiếp tục yêu cầu Tòa án buộc gia đình ông Nhân, ông Ái trả lại diện tích nhà đất mà bà Sâm đã mua.

Bà Sâm xác định khởi kiện đối với bị đơn là ông Phùng Quang Nhân, ông Phùng Quang Ái, vì ông Nhân và ông Ái đang ở tại phần nhà đất thuộc sở hữu hợp pháp của bà Sâm mà không chịu trả lại.

Bà Sâm xác định vợ chồng bà Sâm, ông Hà là người thứ ba ngay tình đã mua toàn bộ diện tích 130,7m² nhà đất trên theo hình thức đấu giá công khai theo giá thị trường, việc mua bán đã hoàn tất đúng thủ tục, đã được Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD769780 cấp ngày 21/12/2016 đứng tên bà Sâm, ông Hà.

Bà Sâm yêu cầu buộc gia đình ông Nhân và gia đình ông Ái trả lại cho gia đình bà Sâm toàn bộ diện tích nhà đất mà hiện nay gia đình ông Nhân và ông Ái đang sử dụng, nằm trên thửa đất số 205, tờ bản đồ số 5H-II-17, trong tổng số diện tích 130,7m² đất tại địa chỉ số 15, ngõ Hòa Bình 2, tổ 6, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội đã được Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD769780 cấp ngày 21/12/2016 đứng tên bà Sâm, ông Hà.

Nếu gia đình ông Nhân, ông Ái có thiện trí và hợp tác trả nhà đất cho bà Sâm thì bà Sâm đồng ý tự nguyện hỗ trợ cho gia đình ông Nhân và gia đình ông Ái số tiền là 700.000.000 đồng (mỗi gia đình 350.000.000 đồng) để gia đình ông Nhân và gia đình ông Ái tự lo chỗ ở khác. (Phần hỗ trợ này là hỗ trợ đối với tài sản trên đất còn về phần đất thì bà Sâm đã bỏ tiền mua bán xong và đã được cấp sổ đỏ đứng tên bà Sâm, ông Hà).

Việc gia đình ông Nhân đề nghị bà Sâm hỗ trợ số tiền 13 tỷ đồng, bà Sâm không đồng ý. Bà Sâm cũng không đồng ý với phương án nhận của gia đình ông Nhân số tiền 13 tỷ đồng. Nếu gia đình ông Nhân và gia đình ông Ái không đồng ý thì bà sâm đề

ngợi Tòa án không hòa giải thêm nữa và đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Đối với phần diện tích 20m² đất bà Sâm, ông Hà đã mua của ông Phùng Quang Nhân, ông Phùng Quang Ái và bà Phùng Thị Mỹ tại số 15, ngõ Hòa Bình 2, tổ 6, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, bà Sâm không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với phần diện tích 30m² đất bà Sâm, ông Hà đã mua của ông Phùng Quang Nhân ngày 11/10/2014, tại số 15, ngõ Hòa Bình 2, tổ 6, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, giá 3.000.000.000 đồng, đã nhận cọc 410.000.000 đồng, bà Sâm không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với phần diện tích 12m² đất bà Sâm, ông Hà đã mua của bà Phùng Thị Mỹ ngày 15/11/2014, giá 1.400.000.000 đồng, đã nhận 800.000.000 đồng bà Sâm không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Việc mua bán giữa vợ chồng bà Sâm với ông Nhân, ông Ái, bà Mỹ đều bằng giấy viết tay, bà Sâm không có yêu cầu gì về các khoản tiền này.

Ngày 30/11/2015, vợ chồng bà Sâm ông Hà mua một phần diện tích 20m² tại số nhà 14, ngõ Hòa Bình 2, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội của ông Nguyễn Văn Hòa và bà Lê Thúy Mai với giá 1.350.000.000 đồng, chỉ có bản viết tay do chưa được cấp sổ đỏ, có sự làm chứng của bà Đào Thị Bích Thủy. Sau khi mua, bà Sâm cho bà Mai và ông Hòa thuê lại để ở cho đến nay. Hiện nay bà Mai và ông Hòa vẫn đang sinh sống tại phần nhà đất này đã bán cho bà Sâm, ông Hà. Các ông bà đã thống nhất với nhau khi nào bà Sâm có yêu cầu lấy lại nhà đất này thì bà Mai, ông Hòa sẽ bàn giao lại cho bà Sâm. Đối với phần diện tích nhà đất đã mua của bà Mai, ông Hòa và hiện đang cho bà Mai, ông Hòa thuê ở này, bà Sâm không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại bản tự khai ngày 22/7/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn – Ông Phùng Quang Nhân trình bày:

Vào đầu năm 2014, vợ chồng ông Phùng Quang Ái có nói với vợ chồng ông Nhân là muốn vay vốn để làm ăn, muốn lấy quyền sổ đỏ do bố mẹ cho hai anh em để cầm cố. Vợ chồng ông Nhân không đồng ý nhưng vì đây là sổ đỏ chung, ông Ái chỉ vay 3.000.000.000 đồng và vợ chồng ông Ái cũng nói là nếu có vấn đề gì thì ông Ái

sẽ bán nhà của mình đi là 34 m² (xây 4 tầng và 1 tum) còn nhà của ông Nhân riêng biệt nên không ảnh hưởng gì. Sau nhiều lần thuyết phục, vợ chồng ông Nhân thấy có lý nên đã đồng ý để cho vợ chồng ông Ái làm ăn qua môi giới của chị Hạnh (Kim Mã) giới thiệu. Theo sắp xếp của chị Hạnh, ông Nhân và ông Ái được mời đến tầng 2, số nhà 30 phố Nguyễn Du để làm thủ tục vay tiền. Tại đây, ông gặp chị Hạnh và một nhân viên ngồi chờ. Chị Hạnh đã soạn sẵn bản hợp đồng vay tín dụng cá nhân là 3.000.000.000 đồng. Sau khi đọc, ông Nhân thấy đề là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mang tên Phùng Quang Nhân và Phùng Quang Ái. Ông có thắc mắc là sao lại ghi như vậy thì chị Hạnh giải thích là phải viết như vậy mới cho vay tiền kiểu xã hội đen. Do cần tiền nên ông đành phải tuân theo. Chị Hạnh yêu cầu ký nháy và điểm chỉ vào bản Hợp đồng nhưng chưa có tiền để giao cho ông Ái nên hẹn các ông hai ngày sau đến Văn phòng công chứng ký giấy nhận tiền và làm bản cam kết không sang tên chuyển nhượng sổ đỏ của gia đình ông Nhân. Hai ngày sau, ông Nhân và ông Ái đến nhưng không có chị Hạnh, gọi điện thoại thì không liên lạc được. Ông nghĩ vì chưa ký giấy nhận tiền, chưa làm việc ở phòng công chứng, lại gần Tết âm lịch nên chắc chị Hạnh chưa có tiền để giao nên không liên lạc với ông và ông Ái. Do thiếu hiểu biết về pháp luật, hoàn cảnh gia đình khó khăn phải lo làm ăn nên ông không gặp được chị Hạnh. Sau Tết một thời gian, gia đình ông cố gắng liên lạc với chị Hạnh nhiều lần nhưng không gặp được, đi dò hỏi thì không thấy công ty của chị Hạnh ở đâu.

Một thời gian sau, ông Ái về báo là chị Hạnh đã lừa gia đình ông, đi sang tên sổ đỏ và thế chấp tại Ngân hàng mà năm hộ gia đình đang ở trên thửa đất này không một ai hay biết. Đến tháng 09/2014, cán bộ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam đến nhà báo với gia đình ông là quyền sổ đỏ nhà ông đã mang tên chị Hạnh và được thế chấp cùng 30% cổ phần công ty chị Hạnh để vay 9.000.000.000 đồng, đã trả được 4 tháng. Gia đình ông đã làm đơn tới các cơ quan chức năng nhờ giải quyết. Anh Phong – cán bộ Ngân hàng đã dẫn gia đình ông đến công ty của chị Hạnh tại 59 Quang Trung. Tại đây, chị Hạnh hứa là chờ công ty lấy được tiền về thì sẽ lấy sổ đỏ về trả lại cho năm gia đình. Gia đình ông cũng không làm gì được, đành chờ công ty của chị Hạnh để giải quyết. Đến tháng 07/2016, mặc dù gia đình ông đã làm đơn lên các cơ quan chức năng nhưng Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam vẫn bán đấu giá căn nhà của gia đình ông mà gia đình ông không được biết. Năm hộ gia đình nhà ông đang sinh sống trên thửa đất này nhưng không thấy Ngân hàng đến thẩm định tài sản. Sau khi bà Sâm cầm giấy tờ sang nhà ông và bảo gia đình ông dọn ra

khỏi nhà thì gia đình ông mới biết Ngân hàng và bà Sâm đã mua bán với nhau thửa đất của gia đình ông. Qua sự việc trên đây, gia đình ông đã làm đơn tố cáo tới Giám đốc Công an thành phố Hà Nội, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội, Công an quận Hai Bà Trưng, Viện kiểm sát nhân dân quận Hai Bà Trưng về việc lừa đảo của chị Hạnh cùng Sở Tài nguyên và Môi trường và Ngân hàng. Gia đình ông chưa mua bán căn nhà với ai mà chỉ vay chị Hạnh tiền nhưng chưa được nhận tiền. Gia đình ông đề nghị Tòa án xem xét lại toàn bộ sự việc, liên hệ với các cơ quan có liên quan dẫn đến việc làm sai trái. Gia đình ông thẳng thắn nhận lỗi về mình, thiếu hiểu biết, nhận thức kém về pháp luật. Gia đình ông khó khăn, cả gia đình sinh sống bằng quán ăn nhỏ, vợ chồng ly tán, con cái đi tù. Hiện ông Nhân đi làm bảo vệ để nuôi cháu nội. Ông mong Tòa án xem xét giải quyết cho gia đình ông để gia đình ông sớm ổn định được cuộc sống.

Gia đình ông gồm 5 người đang ở trên mảnh đất này, bao gồm: Đỗ Thị Tuyết Sinh (chủ hộ); Phùng Quang Nhân (chồng); Phùng Quang Đức (con); Phùng Quang Ngọc (con); Phùng Quang Minh (cháu nội). Hiện nay, vợ ông Nhân là bà Đỗ Thị Tuyết Sinh đang đi làm ăn xa, không ở nhà. Hai con của ông Nhân hiện đang ở trong trại cải tạo, chỉ còn ông Nhân và cháu nội ở nhà. Mảnh đất này đã được sang tên đổi chủ hai lần nhưng Chi cục thuế vẫn bắt gia đình ông đóng tiền thuế đất mặc dù hiện tại đang mang tên bà Sâm. Ông Nhân đề nghị Tòa án xem xét việc mua bán nhà của gia đình ông.

Nguồn gốc nhà đất tại số 15, ngõ Hòa Bình 2, tổ 6, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội có diện tích 130,7 m² nằm trên thửa đất số 205, tờ bản đồ 5H-II-17, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số 28454.2000 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 21/11/2000 cho cụ Ngô Thị Sơ, là mẹ đẻ của ông Nhân, bố đẻ ông Nhân là cụ Phùng Quang Lạc đã mất năm 1980. Năm 2008 cụ Ngô Thị Sơ mất. Do em trai ông Nhân là Phùng Quang Ái có nợ tiền của bà Sâm nên gia đình ông đã bán một phần diện tích khoảng 18m² cho vợ chồng bà Sâm coi như để trả nợ. Vợ chồng bà Sâm, ông Hà đã xây dựng thành nhà 5 tầng và sinh sống ổn định từ đó cho đến nay. Việc mua bán này chỉ có giấy tờ viết tay, không qua cơ quan nhà nước có thẩm quyền công chứng chứng thực.

Anh Đức, anh Ngọc đã chấp hành án phạt tù xong. Bà Mỹ, bà Sinh, anh Đức, anh Ngọc hiện đang làm ăn, sinh sống ở Đồng Nai, địa chỉ cụ thể ở đâu thì ông Nhân không biết.

Ông Nhân đã nhận được Thông báo số 476/2021/TB-TA ngày 12/10/2021 của TAND quận Hai Bà Trưng về việc giao nộp chứng cứ và hướng dẫn bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nếu có yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập. Ông Nhân đã thông báo lại cho ông Ái và mọi người trong gia đình được biết nhưng không ai có ý kiến gì. Ông Nhân xác định không có yêu cầu phản tố, không nộp đơn yêu cầu phản tố, vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày trong bản tự khai, các ý kiến trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, không xuất trình thêm tài liệu chứng cứ gì khác, không yêu cầu Tòa án thu thập tài liệu chứng cứ nào khác, không yêu cầu Tòa án triệu tập thêm ai, không có yêu cầu nào khác.

Về kết quả định giá mà Hội đồng định giá đã định giá lại toàn bộ phần nhà đất đang có tranh chấp, ông Nhân nhất trí, không có ý kiến gì.

Gia đình ông Nhân mong muốn được thương lượng, hòa giải với gia đình bà Sâm về phương án cụ thể hỗ trợ cho gia đình chúng ông, để giải quyết dứt điểm vụ án. Tại phiên hòa giải ngày 12/5/2022, ông Nhân đề nghị như sau:

Nếu gia đình bà Sâm không ở đó nữa thì gia đình ông sẽ trả cho bà Sâm 13 tỷ đồng để gia đình bà Sâm chuyển đi nơi khác. Nếu gia đình ông và gia đình ông Ái không ở đó nữa thì bà Sâm trả cho hai gia đình 13 tỷ đồng để chuyển đi nơi khác ở.

Việc bà Sâm đề nghị hỗ trợ cho gia đình ông Nhân và gia đình ông Ái số tiền là 700.000.000 đồng để gia đình ông và gia đình ông Ái tự lo chỗ ở khác, ông không đồng ý.

Việc bà Sâm yêu cầu gia đình ông và gia đình ông Ái phải trả lại nhà đất mà gia đình các ông đang ở, ông không đồng ý.

Ông Nhân đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho gia đình ông.

Tại bản tự khai ngày 21/10/2020, bị đơn – Ông Phùng Quang Ái trình bày:

Ông có hai người con. Con trai là Phùng Quang Anh, sinh năm 1990, hiện đang bị tam giam tại trại giam Thanh Cẩm. Con gái là Phùng Phương Anh, sinh năm 2006, hiện đang đi học. Vào năm 2014, do cần tiền để kinh doanh nên gia đình ông có ý định vay 3.000.000.000 đồng để làm ăn. Qua các mối quan hệ quen biết, ông được giới thiệu và tìm đối tác cho vay là một công ty của chị Nguyễn Mỹ Hạnh, sinh năm

1970, CMND số 011694380, hộ khẩu thường trú tại số 2 ngõ 81 Đường Láng, phường Ngã Tư Sở, quận Đống Đa, Hà Nội.

Vào chiều ngày 14/01/2014, theo sự sắp xếp của chị Hạnh, ông được mời lên một văn phòng nhỏ tại tầng 2, số nhà 30 phố Nguyễn Du, thành phố Hà Nội để làm thủ tục vay tiền. Tại đây, chị Hạnh và một nhân viên đã soạn sẵn một bản Hợp đồng vay tín dụng cá nhân là 3.000.000.000 đồng. Sau đấy, ông đọc trong giấy thấy đề Hợp đồng chuyển nhượng đất mang tên ông Phùng Quang Nhân và ông Phùng Quang Ái. Ông Ái có thắc mắc là tại sao đề như vậy thì chị Hạnh nói phải làm như vậy thì mới vay được tiền vì ở đây Công ty cho vay là tiền theo kiểu chợ đen. Chị Hạnh bảo ông Nhân và ông Ái ký nháy vào bản hợp đồng và điểm chỉ. Sau đó, chị nói hai ông về, hẹn hai ngày sau đến phòng công chứng ký kết và chính thức nhận tiền vì chiều hôm đấy công ty chưa có tiền. Chị Hạnh nhắc lại với các ông là hai ngày sau đến phòng công chứng ký cam kết để nhận tiền và làm Bản cam kết không sang nhượng sổ đỏ của gia đình ông. Trên thực tế, sau hai ngày, ông không thấy chị Hạnh liên lạc nên đã chủ động gọi điện thoại cho chị Hạnh nhưng không được vì chị Hạnh không trả lời. Ông nghĩ là ông ký Giấy chuyển nhượng như vậy thì chị Hạnh cũng không thể làm thủ tục chuyển nhượng được vì để chuyển nhượng đất đai cần phải qua phòng công chứng. Ông cũng chưa được nhân viên của văn phòng công chứng đọc biên bản và tư vấn nên ông nghĩ bản Hợp đồng chuyển nhượng không có hiệu lực pháp luật, ông cũng chưa được ký giấy nhận tiền. Từ đó đến nay, ông không liên lạc được với chị Hạnh. Ngày 16/05/2015, chị Hạnh đã sang tên quyền sở hữu của gia đình ông trong khi gia đình ông không hay biết gì. Đến tháng 09/2015, anh Phong là nhân viên tín dụng của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam đến báo với gia đình ông là thửa đất nhà ông đã được thế chấp tại Ngân hàng cùng với 30% cổ phần dự án xây dựng nhà máy của Công ty chị Hạnh để vay 9.000.000.000 đồng. Lúc này ông mới biết là quyền sở hữu nhà ông đã sang tên cho chị Hạnh.

Sau khi biết tin, gia đình ông đã làm đơn khiếu nại lên các cơ quan pháp luật. Sau đó, ông đã tìm thấy chị Hạnh và xin thanh toán để lấy lại sổ đỏ thì chị Hạnh bảo công ty đang xây dựng nên chưa có tiền và hẹn ông chờ công ty thu xếp được tiền sẽ cùng đi lấy quyền sở hữu về. Đến tháng 07/2016, gia đình ông nghe tin bên Ngân hàng đã phát mại tài sản là nhà của ông Ái cho gia đình bà Sâm, ông Hà.

Chị Hạnh đã thế chấp sổ đỏ của nhà ông Ái tại Ngân hàng nhưng ông không thấy Ngân hàng đến thẩm định. Trên thửa đất có 5 gia đình đang sinh sống nhưng khi Ngân hàng bán đấu giá tài sản, gia đình ông không hay biết gì.

Sau sự việc trên, gia đình ông đã làm đơn tố cáo đến Công an thành phố Hà Nội, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội, Công an quận Hai Bà Trưng, Viện kiểm sát nhân dân quận Hai Bà Trưng. Các cơ quan chức năng đã nhận được đơn tố cáo của gia đình ông và đang tiến hành thụ lý vụ án này.

Theo ông Ái, nhà ông đang có tranh chấp mà nhà của ông Hà, bà Sâm cũng có 18 m² trong phần thửa đất này nên ông Hà, bà Sâm cũng đang đi tìm bà Hạnh để giải quyết. Ông Ái không biết tại sao nhà đang có tranh chấp như vậy mà ông Hà, bà Sâm lại mua lại trong khi gia đình ông chưa bán cho ai cả, ngoài việc ông có cầm cố cho chị Hạnh để vay 3.000.000.000 đồng. Khi biết được chuyện xảy ra như thế, gia đình ông có làm đơn tố cáo chị Hạnh lừa đảo, Phòng Tài nguyên và Môi trường đã sang tên nhà đất không đúng cho chị Hạnh và Ngân hàng cho vay nhưng không tiến hành thẩm định tài sản thế chấp, sau đó lại bán cho nhà ông Hà, bà Sâm. Ông Ái đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 15/05/2020, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lương Thanh Hà trình bày:

Ông Hà nhất trí các nội dung tại đơn khởi kiện, bản tự khai của vợ ông là bà Trần Thị Sâm, ông không bổ sung gì thêm, không có ý kiến gì khác.

Nhà đất tại địa chỉ số 15, ngõ Hòa Bình 2, tổ 6, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội thuộc thửa đất số 205, tờ bản đồ số: 5H-II-17 bao gồm: diện tích 130,7m², tài sản gắn liền trên đất đã được vợ chồng ông Hà nhận chuyển nhượng thông qua Hợp đồng đấu giá của trung tâm đấu giá là hoàn toàn hợp pháp.

Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông đã được đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 205, tờ bản đồ số 5H-II-17.

Hiện nay, ông Phùng Quang Nhân, ông Phùng Quang Ái và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang chiếm hữu nhà đất trái phép thuộc sở hữu, sử dụng của ông Hà, bà Sâm.

Ông Hà đề nghị Tòa án buộc gia đình ông Phùng Quang Nhân, Phùng Quang Ái và những người có nghĩa vụ liên quan trả lại nhà cho vợ chồng ông.

Gia đình ông đã rất thiện chí khi đồng ý hỗ trợ cho gia đình ông Nhân và gia đình ông Ái số tiền là 700.000.000 đồng. Việc gia đình ông Nhân đề nghị gia đình ông hỗ trợ số tiền 13 tỷ đồng, gia đình ông không đồng ý. Và cũng không đồng ý với phương án nhận của gia đình ông Nhân số tiền 13 tỷ đồng.

Nếu gia đình ông Nhân và gia đình ông Ái không đồng ý thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho gia đình ông.

Tại bản tự khai ngày 26/04/2021, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Phùng Quang Đức trình bày:

Anh là con trai lớn của gia đình ông Phùng Quang Nhân và bà Đỗ Thị Tuyết Sinh. Anh được sinh ra và lớn lên tại ngôi nhà có địa chỉ số 12 ngõ Hòa Bình 2, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội (theo địa chỉ cũ là số 15 ngõ Hòa Bình 2, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội).

Tất cả những lời khai trước đây tại Tòa án của bố mẹ anh, anh Đức hoàn toàn nhất trí với những nội dung đó và không bổ sung gì thêm, anh nhất trí ý kiến của cả gia đình, mong muốn được hòa giải với bên nguyên đơn là bà Sâm, ông Hà.

Nếu trường hợp không hòa giải được, anh đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho gia đình anh.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/01/2021, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Phùng Quang Anh trình bày:

Anh Quang Anh vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày tại hồ sơ. Ngôi nhà số 12 ngõ Hòa Bình 2, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội trước đây là của ông bà nội anh (là cụ Ngô Thị Sơ và cụ Phùng Quang Lạc). Năm anh 9 tuổi, bà nội anh đã tuyên bố với cả gia đình là cho anh ngôi nhà 01 tầng, diện tích 36 m², nay là nhà 04 tầng và 01 tum. Cụ Sơ có viết giấy tờ gì không thì anh Quang Anh không biết vì khi đó anh còn nhỏ, đề nghị Tòa án hỏi thêm bố anh là ông Phùng Quang Ái để làm rõ nội dung này. Anh không có giấy tờ gì liên quan đến nội dung này để cung cấp cho Tòa án. Từ khi sinh ra và lớn lên anh đều sinh sống tại nhà này cùng bà nội anh. Sau này ông Ái phá nhà 01 tầng đi và xây thành nhà 04 tầng và 01 tum. Toàn bộ số tiền xây dựng là của ông Ái, anh không có công sức đóng góp gì. Nhà này nằm trong phần diện tích 130,7 m² thuộc thửa đất số 205, tờ bản đồ số 5H-II-17 đứng tên ông Ái và ông Nhân.

Việc ông Nhân và ông Ái đem nhà đi cầm cố, vay nợ như thế nào thì anh không biết. Ông Nhân, ông Ái hiện nay vẫn sinh sống tại đất này.

Nay bà Sâm kiện đòi nhà đất với ông Nhân, ông Ái, anh không rõ, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Hiện anh Quang Anh đang chấp án nên không có điều kiện đến Tòa án. Vì vậy, anh xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình Tòa án giải quyết vụ án và các phiên tòa xét xử vụ án. Anh không có tài liệu gì cung cấp cho Tòa án.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/01/2021, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Phùng Quang Ngọc trình bày:

Anh sinh ra và lớn lên tại nhà số 12 ngõ Hòa Bình 2, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội cùng bố là Phùng Quang Nhân và mẹ là Đỗ Thị Tuyết Sinh. Theo anh được biết thì nhà này là của ông bà nội anh là cụ Ngô Thị Sơ và Phùng Quang Lạc cho bố anh. Bố mẹ anh xây nhà này khoảng năm 1999, diện tích khoảng 50 m², xây hai tầng. Toàn bộ tiền xây dựng là của bố mẹ anh. Sống cùng nhà còn có anh trai anh là Phùng Quang Đức. Năm 2018, anh đi chấp hành án tại trại giam Xuân Hà. Nhà của bố mẹ anh nằm trong một phần của thửa đất mà bà nội anh để lại.

Việc chuyển nhượng thửa đất trên giữa bà Sâm, ông Hà với bố mẹ anh, ông Ái, việc chuyển nhượng giữa bố mẹ anh, ông Ái với bà Nguyễn Mỹ Hạnh và việc đấu giá thửa đất trên cho bà Sâm, ông Hà như thế nào thì anh không rõ.

Về việc khởi kiện của bà Sâm đối với bố anh và ông Ái, anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Anh không có tài liệu gì giao nộp cho Tòa án.

Vì điều kiện đang chấp hành án nên anh xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án và tại các phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án.

Tại bản tự khai ngày 16/11/2020, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Hòa và bà Lê Thúy Mai trình bày:

Ngày 25/07/2014, ông Hòa và bà Mai có nhận chuyển nhượng của bà Phùng Thị Mỹ nhà và đất với diện tích đất là 20m² tại địa chỉ số 15, ngõ Hòa Bình 2, phố Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Việc bà Mỹ chuyển nhượng cho ông Hòa, bà Mai có sự xác nhận và chấp thuận của hai em trai bà Mỹ là ông Phùng Quang Nhân và ông Phùng Quang Ái.

Đến ngày 30/11/2015, do có nhu cầu cần tiền để sử dụng vào việc riêng của gia đình nên ông Hòa, bà Mai đã chuyển nhượng lại toàn bộ quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Số 15, ngõ Hòa Bình 2, phố Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội cho ông Lương Thanh Hà và vợ là bà Trần Thị Sâm.

Do diện tích đất nêu trên từ khi ông Hòa, bà Mai mua của bà Phùng Thị Mỹ đến khi chuyển nhượng cho vợ chồng ông Hà, bà Sâm chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Hòa, bà Mai nên vợ chồng ông Hòa, bà Mai đã làm Giấy chuyển nhượng viết tay, có sự chứng kiến của bà Đào Thị Bích Thủy và đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng từ vợ chồng ông Hà, bà Sâm số tiền là 1.350.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm năm mươi triệu). Sau khi chuyển nhượng nhà và diện tích đất 20m² nêu trên cho vợ chồng ông Hà, bà Sâm, vợ chồng ông Hòa, bà Mai đã tiếp tục thuê lại căn nhà đã chuyển nhượng cho ông Hà, bà Sâm để tiếp tục sinh sống trên ngôi nhà này.

Khi nào ông Hà, bà Sâm có yêu cầu lấy lại ngôi nhà này thì thông báo trước cho ông Hòa, bà Mai trước khoảng thời gian ít nhất 02 (hai) tháng để vợ chồng ông bà chuyển đến nơi ở khác và sẽ bàn giao lại nhà đã thuê cho vợ chồng ông Hà, bà Sâm. Do nhà đất nêu trên ông bà đã có thỏa thuận riêng và đã giải quyết xong nên không yêu cầu Tòa án giải quyết và không có bất cứ ý kiến nào khác. Do tuổi cao, sức khỏe không được tốt nên ông Hòa, bà Mai đề nghị Tòa án cho vợ chồng ông bà được vắng mặt trong các buổi làm việc và xét xử vụ án.

Tại bản tự khai ngày 16/11/2020, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Hồng (trước là Văn phòng công chứng Vương Phát) trình bày:

Từ ngày 24/12/2014, bà Nguyễn Thị Thu Hồng nhận trách nhiệm là trưởng văn phòng công chứng Vương Phát (Nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Hồng). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 39/2014/HĐCN được ký kết giữa ông Phùng Quang Nhân, bà Đỗ Thị Tuyết Sinh, ông Phùng Quang Ái (Bên chuyển nhượng) và bà Nguyễn Mỹ Hạnh (Bên nhận chuyển nhượng) do công chứng viên Dương Thị Hương – Công chứng viên Văn phòng công chứng Vương Phát chứng nhận ngày 17/01/2014.

Theo nội dung của Hợp đồng thì đối tượng là quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 15 ngõ Hòa Bình 2, tổ 6, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội

theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 801207 do Ủy ban nhân dân quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội cấp ngày 30/06/2010. Tại thời điểm công chứng, hai bên giao kết Hợp đồng có lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật và từng người đã đọc, đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng đã ký tên, điểm chỉ vào bản hợp đồng trước sự chứng kiến của công chứng viên Dương Thị Hương.

Nay các bên đang giải quyết tranh chấp liên quan đến việc đòi nhà tại Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Vì điều kiện công việc nên Văn phòng công chứng không thể tham gia vụ án được, do đó Văn phòng xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa xét xử.

Tại văn bản ý kiến ngày 10/03/2021, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần Dịch vụ Đấu giá Việt Nam trình bày:

Ngay sau khi nhận được hồ sơ, tài liệu do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nam Hà Nội cung cấp, giữa Công ty cổ phần Dịch vụ Đấu giá Việt Nam và Ngân hàng đã tiến hành ký kết Hợp đồng bán đấu giá tài sản. Để thực hiện việc bán đấu giá tài sản theo như thỏa thuận trong Hợp đồng bán đấu giá tài sản và đúng theo trình tự, thủ tục quy định tại Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/03/2010 của Chính phủ quy định về việc bán đấu giá tài sản, Công ty đã tiến hành những trình tự, thủ tục sau:

- Ngày 11/11/2015, Công ty đã ban hành công khai Thông báo bán đấu giá số 128-4/TB-VAS.HN;

- Ngày 11/11/2015, Công ty đã niêm yết công khai Thông báo bán đấu giá số 128-4/TB-VAS.HN tại nơi bán đấu giá – Văn phòng Công ty cổ phần Dịch vụ Đấu giá Việt Nam, địa chỉ: Số 71 ngõ 125 đường Tân Xuân, phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội và có Biên bản xác nhận việc đã niêm yết Thông báo bán đấu giá;

- Ngày 11/11/2015, Công ty đã niêm yết công khai Thông báo bán đấu giá số 128-4/TB-VAS.HN tại trụ sở Công ty cổ phần Dịch vụ Đấu giá Việt Nam, địa chỉ: Số

41 ngõ 55 đường Tân Xuân, phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội và có Biên bản xác nhận việc đã niêm yết Thông báo bán đấu giá;

- Ngày 11/11/2015, Công ty đã niêm yết công khai Thông báo bán đấu giá số 128-4/TB-VAS.HN tại Ủy ban nhân dân phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội và có Biên bản xác nhận việc đã niêm yết Thông báo bán đấu giá;

- Ngày 11/11/2015, Công ty đã niêm yết công khai Thông báo bán đấu giá số 128-4/TB-VAS.HN tại nơi có bất động sản, địa chỉ: Số 15 ngõ Hòa Bình 2, tổ 6, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội và có Biên bản xác nhận việc đã niêm yết Thông báo bán đấu giá;

- Ngày 13/11/2015, Công ty đã đăng công khai việc bán đấu giá tài sản trên Báo pháp luật Việt Nam – Cơ quan của Bộ tư pháp số: 317 (6.204).

- Ngày 17/11/2015, Công ty đã đăng công khai việc bán đấu giá tài sản trên Báo pháp luật Việt Nam – Cơ quan của Bộ tư pháp số: 321 (6.208).

- Ngày 24/11/2015, Công ty đã tiến hành cuộc bán đấu giá tài sản. Trong cuộc đấu giá, Công ty có lập Biên bản đấu giá tài sản số 128-6.1/BB-VAS.HN ghi nhận lại toàn bộ quá trình từ lúc diễn ra đến lúc kết thúc của cuộc bán đấu giá.

- Ngày 30/11/2017, Công ty cùng bên có tài sản là Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Nam Hà Nội và khách hàng trúng đấu giá là bà Trần Thị Sâm đã tiến hành ký kết Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 128-7.1/HĐMB-VAS.HN. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá này đã được công chứng viên của Văn phòng công chứng Quốc Oai công chứng.

Với quá trình bán đấu giá tài sản hoàn toàn công khai, minh bạch nêu trên, Công ty đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục bán đấu giá tài sản theo các quy định tại Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/03/2010 của Chính phủ quy định về việc bán đấu giá tài sản. Chính vì vậy, quan điểm của Công ty là đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại các văn bản ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam trình bày:

Toàn bộ nhà đất tại số 15, ngõ Hòa Bình 2, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội thuộc thửa đất 205 tờ bản đồ 5H-II-17, diện tích 130,7m²

hiện gia đình ông Phùng Quang Nhân và ông Phùng Quang Ái đang sử dụng (trước đây là tài sản thế chấp tại BIDV Nam Hà Nội) đã được bán đấu giá thành công và sang tên cho bà Trần Thị Sâm.

Việc bà Trần Thị Sâm yêu cầu gia đình ông Phùng Quang Nhân và gia đình ông Phùng Quang Ái trả lại cho vợ chồng bà Trần Thị Sâm, ông Lương Thanh Hà toàn bộ nhà đất trên về nguyên tắc tranh chấp là tranh chấp riêng của các bên, không liên quan đến BIDV, BIDV không có quyền hoặc nghĩa vụ liên quan.

Vì vậy, BIDV đề nghị Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng không đưa BIDV vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ tranh chấp này. BIDV Nam Hà Nội xin phép không tham gia xét xử tại phiên tòa. Tòa án có quyền sử dụng các tài liệu, chứng cứ mà BIDV Nam Hà Nội đã cung cấp để giải quyết tranh chấp trên theo quy định của pháp luật.

Ngân hàng BIDV có ý kiến như sau:

Thứ nhất, BIDV Nam Hà Nội và bà Nguyễn Mỹ Hạnh ký kết hợp đồng vay vốn với tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR92192 mang tên bà Nguyễn Mỹ Hạnh được UBND quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội cấp ngày 16/05/2014. Thông tin cụ thể như sau: Thửa đất số 205, tờ bản đồ số 5H-II-17; Địa chỉ: số 15 ngõ Hòa Bình 2, tổ 6, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội; Diện tích: 130,7 m²; Hình thức sử dụng: Riêng: Đất ở 120 m², Đất vườn 10,7 m²; Chung: 0 m²; Mục đích sử dụng: Đất ở 120 m², Đất vườn 10,7 m²; Thời hạn sử dụng: Lâu dài. Hợp đồng thế chấp tài sản giữa BIDV Nam Hà Nội và bà Nguyễn Mỹ Hạnh đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Thứ hai, về việc bán đấu giá tài sản bảo đảm nợ vay: Do bà Nguyễn Mỹ Hạnh không thực hiện đúng cam kết trả nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký, BIDV Nam Hà Nội đã thực hiện xử lý tài sản thu hồi nợ thông qua hình thức bán đấu giá. Quá trình bán đấu giá quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR92192 mang tên bà Nguyễn Mỹ Hạnh được UBND quận Hai Bà Trưng, Hà Nội cấp ngày 16/05/2014 được thực hiện qua Công ty cổ phần Dịch vụ đấu giá Việt Nam theo đúng quy định pháp luật; khách hàng đã thanh toán đầy đủ tiền và nhận bàn giao hồ sơ tài sản.

Về ý kiến đối với việc giải quyết vụ án: Khoản vay của khách hàng Nguyễn Mỹ Hạnh đã tắt toán tại Ngân hàng, xét thấy việc tranh chấp tại vụ án là quan hệ dân sự độc lập của các bên trong vụ án, Ngân hàng đề nghị Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 19/03/2021, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Lương Đức Long trình bày:

Anh là con của nguyên đơn trong vụ án đang được Tòa án giải quyết. Những vấn đề về việc mua bán, chuyển nhượng nhà ở của bố mẹ anh, anh là con và không có bất cứ đóng góp gì đối với khối tài sản đang tranh chấp và đang được Tòa án thụ lý và giải quyết theo quy định pháp luật. Anh không có bất cứ ý kiến nào khác. Anh xin được vắng mặt trong các buổi làm việc và xét xử.

Tại bản tự khai ngày 19/03/2021, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Lương Khánh Linh trình bày:

Chị là con của nguyên đơn trong vụ án đang được Tòa án giải quyết. Những vấn đề về việc mua bán, chuyển nhượng nhà ở của bố mẹ chị, chị là con và con gái chị là cháu Phạm Minh Châu không có bất cứ đóng góp gì đối với khối tài sản đang tranh chấp và đang được Tòa án thụ lý và giải quyết theo quy định pháp luật. Chị không có bất cứ ý kiến nào khác. Chị xin được vắng mặt trong các buổi làm việc và xét xử.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Bà Đỗ Thị Tuyết Sinh:

Hiện bà Đỗ Thị Tuyết Sinh không sinh sống tại địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: Số 12 Ngõ Hòa Bình 2, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Tòa án đã tiến hành các thủ tục tổng đạt, niêm yết công khai các văn bản tố tụng của Tòa án cho bà Đỗ Thị Tuyết Sinh nhưng bà Sinh vẫn không đến Tòa án để giải quyết vụ án, do vậy không có lời khai của bà Đỗ Thị Tuyết Sinh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Bà Nguyễn Mỹ Hạnh:

Hiện bà Nguyễn Mỹ Hạnh không sinh sống tại địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: Số 2 Ngõ 81 Đường Láng, phường Ngã Tư Sở, quận Đống Đa, Hà Nội; Và địa chỉ cư trú: P 203 T1 CT 18 KĐT Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội. Tòa án đã tiến hành các thủ tục tổng đạt, niêm yết công khai các văn bản tố tụng của Tòa án cho bà Nguyễn Mỹ Hạnh. Đồng thời Tòa án đã thông báo trên các phương tiện thông tin đại

chúng để nhấn tìm nhưng bà Nguyễn Mỹ Hạnh vẫn không đến Tòa án để giải quyết vụ án, do vậy không có lời khai của bà Nguyễn Mỹ Hạnh.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 104/2022/DS-ST ngày 09/9/2022, Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng đã xử:

1. Xác định thửa đất số 205, tờ bản đồ số 5H-II-17, diện tích 130,7m² đất tại địa chỉ số 15, ngõ Hòa Bình 2, tổ 6, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD769780 cấp ngày 21/12/2016 đứng tên bà Trần Thị Sâm, ông Lương Thanh Hà. Thửa đất này thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Trần Thị Sâm và ông Lương Thanh Hà.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Sâm đối với ông Phùng Quang Nhân và ông Phùng Quang Ái.

3. Buộc ông Phùng Quang Nhân, ông Phùng Quang Ái, bà Đỗ Thị Tuyết Sinh, anh Phùng Quang Đức, anh Phùng Quang Ngọc, anh Phùng Quang Anh, cháu Phùng Phương Anh (do ông Phùng Quang Ái là người đại diện hợp pháp), cháu Phùng Quang Minh (do anh Phùng Quang Đức là người đại diện hợp pháp) phải trả cho bà Trần Thị Sâm toàn bộ diện tích nhà đất mà hiện nay gia đình ông Phùng Quang Nhân và ông Phùng Quang Ái đang sử dụng, nằm trên thửa đất số 205, tờ bản đồ số 5H-II-17, trong tổng số diện tích 130,7m² đất tại địa chỉ số 15, ngõ Hòa Bình 2, tổ 6, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD769780 cấp ngày 21/12/2016 đứng tên bà Trần Thị Sâm, ông Lương Thanh Hà.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của Bà Trần Thị Sâm hỗ trợ cho gia đình ông Phùng Quang Nhân và gia đình ông Phùng Quang Ái số tiền là 800.000.000 (Tám trăm triệu) đồng, mỗi gia đình là 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng.

5. Bị đơn có yêu cầu phản tố đưa ra tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập trong vụ án dân sự này, do vậy Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết, các đương sự có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác khi có đơn yêu cầu theo quy định của pháp luật.

6. Đối với các phần diện tích đất bà Sâm khai bà Sâm, ông Hà đã mua của ông Phùng Quang Nhân, ông Phùng Quang Ái và bà Phùng Thị Mỹ tại số 15, ngõ Hòa Bình 2, tổ 6, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, việc mua bán đều bằng giấy viết tay, bà Sâm không có yêu cầu gì về các khoản tiền đã mua và đặt cọc, không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với các phần diện tích đất đã mua nên Hội đồng xét xử không xem xét.

7. Đối với phần diện tích 20m² nhà đất bà Sâm mua lại của bà Lê Thúy Mai, ông Nguyễn Văn Hòa và hiện do bà Lê Thúy Mai, ông Nguyễn Văn Hòa đang thuê lại của bà Sâm để sử dụng tại số 15, ngõ Hòa Bình 2, tổ 6, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, bà Sâm, ông Hà, bà Mai, ông Hòa không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

8. Nếu có tranh chấp liên quan đến các nội dung tại mục 6, 7 nêu trên thì các đương sự có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

9. Đối với các ý kiến của bị đơn về việc hiện bị đơn vẫn đang có đơn tố cáo gửi Cơ quan cảnh sát điều tra Công an Thành phố Hà Nội đề nghị xem xét hành vi lừa đảo của bà Nguyễn Mỹ Hạnh và gửi đơn đến Sở Tư pháp Thành phố Hà Nội đề nghị xem xét xử lý đối với vi phạm pháp luật trong việc mua bán đấu giá tài sản nhà đất tại số 15, ngõ Hòa Bình 2, tổ 6, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, đều đã được xác định rõ trong nội dung các Văn bản, Công văn của Công an quận Hai Bà Trưng, Công an Thành phố Hà Nội và Sở Tư pháp Thành phố Hà Nội.

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

Không đồng ý với bản án dân sự sơ thẩm, Ngày 13/8/2018, ông Phùng Quang Nhân kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của TAND quận Hai Bà Trưng. kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận di chúc của cụ Tý, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan giữ nguyên kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đồng tình với yêu cầu của bị đơn, sau khi phát biểu luận cứ bảo vệ cho bị đơn, luật sư Ngô Thị Thu Thiện đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận bản di chúc của cụ Tý, đề nghị xem xét nguồn gốc đất của cụ Hoàng Ngọc Chử từ đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

*** Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:**

1. Về tố tụng:

Ông Hoàng Ngọc Mỹ, Bà Nông Thị Thúy kháng cáo bản án sơ thẩm số 80/2022/DS-ST ngày 20/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội là trong thời hạn kháng cáo. Ông Hoàng Ngọc Mỹ và bà Nông Thị Thúy đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định. Do vậy kháng cáo của Ông Hoàng Ngọc Mỹ và bà Nông Thị Thúy là hợp lệ về hình thức.

Tại cấp phúc thẩm Hội đồng xét xử, Thẩm phán và thư ký đã tiến hành tố tụng theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, thư ký Tòa án: Các thẩm phán tham gia phiên tòa và thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về thẩm quyền: Bản án sơ thẩm của Tòa án huyện Gia Lâm bị kháng cáo. Căn cứ Điều 38 BLTTDS năm 2015 thì Tòa án Hà Nội đã thụ lý phúc thẩm và giải quyết đúng thẩm quyền.

- Về thụ lý và thông báo thụ lý: Sau khi thụ lý vụ án, Thẩm phán đã Thông báo việc thụ lý cho đương sự và VKS theo đúng quy định tại điều 285 BLTTDS.

- Triệu tập đầy đủ những người tham gia tố tụng theo quy định tại điều 294 BLTTDS

- Trình tự diễn biến tại phiên tòa đúng theo các quy định của BLTTDS;

2. Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng

Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều 70, điều 71, điều 72, điều 73 BLTTDS năm 2015.

3. Về nội dung vụ án

Sau khi phân tích, đánh giá về nội dung vụ án Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 BLTTDS: Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2022/DS-ST ngày 20/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội:

* Nguyên đơn vẫn giữ nguyên các ý kiến như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, xác định vợ chồng bà Sâm, ông Hà là người thứ ba ngay tình đã mua toàn bộ diện tích 130,7m² nhà đất trên theo hình thức đấu giá công khai theo giá thị trường, việc mua bán đã hoàn tất đúng thủ tục, đã được Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD769780 cấp ngày 21/12/2016 đứng tên bà Sâm, ông Hà. Nguyên đơn xác định khởi kiện đối với bị đơn là ông Phùng Quang Nhân, ông Phùng Quang Ái, vì ông Nhân và ông Ái đang ở tại phần nhà đất thuộc sở hữu hợp pháp của nguyên đơn mà không chịu trả lại.

Nguyên đơn yêu cầu: Buộc gia đình ông Nhân và gia đình ông Ái trả lại cho gia đình bà Sâm toàn bộ diện tích nhà đất mà hiện nay gia đình ông Nhân và ông Ái đang sử dụng, nằm trên thửa đất số 205, tờ bản đồ số 5H-II-17, trong tổng số diện tích 130,7m² đất tại địa chỉ số 15, ngõ Hòa Bình 2, tổ 6, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội đã được Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD769780 cấp ngày 21/12/2016 đứng tên bà Sâm, ông Hà.

Nguyên đơn đồng ý tự nguyện hỗ trợ cho gia đình ông Nhân và gia đình ông Ái số tiền là 800.000.000 đồng, mỗi gia đình 400.000.000 đồng theo giá Nhà nước mà Hội đồng định giá đã định giá đối với phần trị giá xây dựng.

Đối với các phần diện tích đất bà Sâm khai bà Sâm, ông Hà đã mua của ông Phùng Quang Nhân, ông Phùng Quang Ái và bà Phùng Thị Mỹ tại số 15, ngõ Hòa Bình 2, tổ 6, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, việc mua bán đều bằng giấy viết tay, bà Sâm không có yêu cầu gì về các khoản tiền đã mua và đặt cọc, không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với các phần diện tích đất đã mua này.

Đối với phần diện tích 20m² nhà đất bà Sâm mua lại của bà Lê Thúy Mai, ông Nguyễn Văn Hòa và hiện do bà Lê Thúy Mai, ông Nguyễn Văn Hòa đang thuê lại của bà Sâm để sử dụng tại số 15, ngõ Hòa Bình 2, tổ 6, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, bà Sâm không yêu cầu Tòa án giải quyết.

* Bị đơn – Ông Phùng Quang Nhân, ông Phùng Quang Ái trình bày: Vẫn giữ các ý kiến đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, xác định không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì đây là tài sản của gia đình bị đơn, không có việc vay nợ tiền hay mua bán tài sản này của bị đơn đối với nguyên đơn. Việc nguyên đơn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do mua bán tài sản qua đấu giá là không đúng quy định pháp luật. Bị đơn xác định không ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Mỹ Hạnh vì thực chất không có việc mua bán mà chỉ có việc vay tiền 3 tỷ đồng của bị đơn với bà Nguyễn Mỹ Hạnh. Bị đơn không đồng ý trả lại toàn bộ diện tích nhà đất hiện bị đơn đang sử dụng cho nguyên đơn.

Bị đơn vẫn mong muốn được thương lượng, hòa giải với gia đình bà Sâm về phương án cụ thể hỗ trợ cho gia đình bị đơn, để giải quyết dứt điểm vụ án, đề nghị: Nếu gia đình bà Sâm không ở đó nữa thì gia đình ông Nhân, ông Ái sẽ trả cho bà Sâm 10 tỷ đồng để gia đình bà Sâm chuyển đi nơi khác. Nếu gia đình ông Nhân, ông Ái không ở đó nữa thì bà Sâm trả cho ông Nhân, ông Ái 10 tỷ đồng để chuyển đi nơi khác ở. Việc bà Sâm đề nghị hỗ trợ cho gia đình ông Nhân, ông Ái số tiền là 800.000.000 đồng, mỗi gia đình 400.000.000 đồng để gia đình ông Nhân, ông Ái tự lo chỗ ở khác, thì ông Nhân, ông Ái không đồng ý.

Hiện gia đình ông Nhân, ông Ái vẫn chưa nhận được kết quả giải quyết của Cơ quan điều tra và Sở Tư pháp đối với các đơn tố cáo, đơn khiếu nại của ông Nhân, ông Ái.

Đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu của bị đơn: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/01/2014 giữa ông Phùng Quang Nhân, bà Đỗ Thị Tuyết Sinh, ông Phùng Quang Ái với bà Nguyễn Mỹ Hạnh; Hủy Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá ngày 30/11/2015 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nam Hà Nội, bà Trần Thị Sâm và Công ty CP dịch vụ đấu giá Việt Nam. Bị đơn đồng ý với các ý kiến, yêu cầu của Luật sư của bị đơn nêu tại phiên tòa, đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu đó.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Ông Lương Thanh Hà trình bày:

Nhất trí với các ý kiến, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Gia đình nguyên đơn đã rất thiện chí khi đồng ý hỗ trợ cho gia đình ông Nhân, ông Ái số tiền là 800.000.000 đồng. Việc gia đình ông Nhân, ông Ái đề nghị nguyên đơn hỗ trợ số tiền 10 tỷ đồng, gia đình nguyên đơn không đồng ý, cũng không đồng ý với phương án

nhận của gia đình ông Nhân, ông Ái số tiền 10 tỷ đồng. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho gia đình nguyên đơn.

* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu ý kiến: Vợ chồng bà Sâm, ông Hà là người thứ ba ngay tình đã mua toàn bộ diện tích 130,7m² nhà đất trên theo hình thức đấu giá công khai theo giá thị trường, việc mua bán đã hoàn tất đúng thủ tục và hợp pháp, đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/12/2016 công nhận quyền sở hữu đứng tên bà Sâm, ông Hà đúng quy định pháp luật. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Việc bị đơn cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Mỹ Hạnh theo Hợp đồng chuyển nhượng số 39/2014/HDCN do Văn phòng công chứng Vượng Phát lập là giả tạo là không có căn cứ.

Việc ông Nhân tố cáo bà Nguyễn Mỹ Hạnh lừa đảo chiếm đoạt tài sản đã được Cơ quan cảnh sát điều tra Công an quận Hai Bà Trưng ra Quyết định không khởi tố vụ án hình sự số 39/Q Đ-CSKT ngày 09/05/2017.

Về trình tự thủ tục bán đấu giá tài sản tuân thủ quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản theo Nghị định 17/2010/NĐ-CP về bán đấu giá tài sản và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Tại phiên tòa, Luật sư của Bị đơn đưa ra 02 yêu cầu phản tố là: Yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hà – bà Sâm, Hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 128-7.1/HĐMB-VAS.HN ngày 30/11/2015 và đề nghị HĐXX tạm ngừng phiên tòa để thụ lý giải quyết. Đây là vụ án dân sự đã được xét xử sơ thẩm lần thứ hai, do Bản án sơ thẩm số 11/2018/DS-ST bị hủy bởi Bản án phúc thẩm số 278/2019/DS-PT của TAND thành phố Hà Nội. Trong suốt quá trình tố tụng, tại buổi phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, bị đơn và luật sư của bị đơn đều xác định không có yêu cầu phản tố, không nộp đơn yêu cầu phản tố, vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày. Quyền của bị đơn về việc phản tố cũng đã được Tòa án thông báo bằng văn bản. Vì vậy đề nghị HĐXX căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 không chấp thuận yêu cầu này của Luật sư bị đơn.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn

2.2. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Bà Trần Thị Sâm khởi kiện yêu cầu ông Phùng Quang Nhân và ông Phùng Quang Ái trả lại cho gia đình bà Sâm toàn bộ diện tích nhà đất mà hiện nay gia đình ông Nhân và ông Ái đang sử dụng, nằm trên thửa đất số 205, tờ bản đồ số 5H-II-17, trong tổng số diện tích 130,7m² đất tại địa chỉ số 15, ngõ Hòa Bình 2, tổ 6, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD769780 cấp ngày 21/12/2016 đứng tên bà Trần Thị Sâm, ông Lương Thanh Hà.

Bị đơn – Ông Phùng Quang Nhân và ông Phùng Quang Ái không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì đây là tài sản của gia đình bị đơn, không có việc vay nợ tiền hay mua bán tài sản này của bị đơn đối với nguyên đơn. Việc nguyên đơn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do mua bán tài sản qua đấu giá là không đúng quy định pháp luật. Bị đơn xác định không ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Mỹ Hạnh vì thực chất không có việc mua bán mà chỉ có việc vay tiền 3 tỷ đồng của bị đơn với bà Nguyễn Mỹ Hạnh. Bị đơn không đồng ý trả lại toàn bộ diện tích nhà đất hiện bị đơn đang sử dụng cho nguyên đơn.

Xét thấy, bà Trần Thị Sâm và ông Lương Thanh Hà là người mua nhà đất tại địa chỉ số 15, ngõ Hòa Bình 2, tổ 6, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội thuộc thửa đất số 205, tờ bản đồ số 5H-II-17, diện tích 130,7m² (đất ở 120m², đất vườn 10,7m²) theo hình thức đấu giá công khai theo giá thị trường, theo Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 128-7.1/HĐMB-VAS.HN số công chứng 624.2015 lập ngày 30/11/2015 do Văn phòng công chứng Quốc Oai, thành phố Hà Nội chứng nhận. Việc mua bán nhà đất trên đã hoàn tất về nội dung và các thủ tục theo quy định. Người mua tài sản bán đấu giá là bà Trần Thị Sâm và ông Lương Thanh Hà đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD769780 ngày 21/12/2016 cho ông Lương Thanh Hà và bà Trần Thị Sâm theo quy định của pháp luật. Như vậy, bà Trần Thị Sâm và ông Lương Thanh Hà hiện là chủ sở

hữu hợp pháp đối với toàn bộ diện tích đất nêu trên. Do đó, bà Trần Thị Sâm khởi kiện yêu cầu ông Phùng Quang Nhân và ông Phùng Quang Ái trả lại cho gia đình bà Sâm toàn bộ diện tích đất mà hiện nay gia đình ông Nhân và ông Ái đang sử dụng, nằm trên thửa đất số 205, tờ bản đồ số 5H-II-17, trong tổng số diện tích 130,7m² đất tại địa chỉ số 15, ngõ Hòa Bình 2, tổ 6, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ769780 cấp ngày 21/12/2016 đứng tên bà Trần Thị Sâm, ông Lương Thanh Hà. Yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tại phiên tòa, bà Sâm xác định bà đã mua tài sản đấu giá là toàn bộ nhà đất trên nhưng Giấy chứng nhận cấp cho bà chỉ chứng nhận quyền sử dụng đất, không chứng nhận tài sản trên đất nên bà yêu cầu ông Nhân, ông Ái trả lại diện tích đất mà hiện nay gia đình ông Nhân và ông Ái đang sử dụng, còn nhà và công trình xây dựng trên đất thì bà Sâm đồng ý trả theo giá mà Hội đồng định giá đã định giá. Bà Sâm đồng ý tự nguyện hỗ trợ cho gia đình ông Nhân và gia đình ông Ái số tiền là 800.000.000 đồng, mỗi gia đình 400.000.000 đồng để gia đình ông Nhân và gia đình ông Ái lo chỗ ở khác. Nên ghi nhận sự tự nguyện này của nguyên đơn.

Đối với ý kiến của bị đơn – ông Nhân đề nghị gia đình ông sẽ trả cho bà Sâm 13 tỷ đồng để gia đình bà Sâm chuyển đi nơi khác ở hoặc bà Sâm trả cho gia đình ông và ông Ái 13 tỷ đồng để hai gia đình chuyển đi nơi khác ở, các bên đương sự không thống nhất thỏa thuận được với nhau về nội dung này nên không có cơ sở để xem xét.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/02/2021; Biên bản định giá tài sản ngày 03/02/2021 của Hội đồng định giá tài sản theo Quyết định định giá tài sản và thành lập Hội đồng định giá tài sản của TAND quận Hai Bà Trưng; Hồ sơ kỹ thuật thửa đất do Công ty cổ phần tư vấn và thiết kế đo đạc địa chính Hà Nội lập ngày 02/02/2021 thể hiện: Tại thửa đất đang có tranh chấp nêu trên có 04 nhà đất của 04 hộ gia đình đang sử dụng gồm: Gia đình bà Sâm, ông Hà đang sử dụng 02 phần nhà: Phần nhà 01 tầng 13,9m², giá trị nhà là 19.270.000 đồng; Phần nhà 05 tầng 22m², giá trị nhà là 461.016.000 đồng; Gia đình ông Nhân đang sử dụng nhà 02 tầng 46,0m², giá trị nhà là 274.666.000 đồng và phần nhà tạm xây dựng trên vỉa hè 20,9m², giá trị xây dựng là 418.000.000 đồng; Gia đình ông Ái đang sử dụng nhà 04 tầng 30,9m², giá trị nhà là 516.014.000 đồng; Gia đình bà Mai, ông Hòa đang sử dụng nhà 04 tầng 23m², giá trị nhà là 347.244.000 đồng.

2.3. Đối với các phần diện tích đất bà Sâm khai bà Sâm, ông Hà đã mua của ông Phùng Quang Nhân, ông Phùng Quang Ái và bà Phùng Thị Mỹ tại số 15, ngõ Hòa Bình 2, tổ 6, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, việc mua bán đều bằng giấy viết tay, bà Sâm không có yêu cầu gì về các khoản tiền đã mua và đặt cọc, không

yêu cầu Tòa án giải quyết đối với các phần diện tích đất đã mua nên Hội đồng xét xử không xem xét.

2.4. Đối với phần diện tích 20m² nhà đất bà Sâm mua lại của bà Mai, ông Hòa theo Giấy chuyển nhượng nhà đất ngày 30/11/2015, giá 1.350.000.000 đồng, chỉ có giấy tờ mua bán viết tay. Sau khi mua, bà Sâm cho bà Mai và ông Hòa thuê lại để ở cho đến nay. Hiện nay bà Mai và ông Hòa vẫn đang sinh sống tại phần nhà đất này đã bán cho bà Sâm, ông Hà. Các ông bà đã thống nhất với nhau khi nào bà Sâm có yêu cầu lấy lại nhà đất này thì bà Mai, ông Hòa sẽ bàn giao lại cho bà Sâm. Đối với phần diện tích nhà đất đã mua của bà Mai, ông Hòa và hiện đang cho bà Mai, ông Hòa thuê ở này, bà Sâm, bà Mai, ông Hòa không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

2.5. Nếu có tranh chấp liên quan đến các nội dung tại mục 2.3, 2.4 nêu trên thì các đương sự có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

2.9. Xét các ý kiến, yêu cầu, đề nghị của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 06/8/2018, Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng đã xử: 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Sâm đối với ông Phùng Quang Nhân, ông Phùng Quang Ái. 2. Buộc ông Phùng Quang Nhân, ông Phùng Quang Ái, bà Đỗ Thị Tuyết Sinh, anh Phùng Quang Đức, anh Phùng Quang Ngọc, anh Phùng Quang Anh, cháu Phùng Phương Anh, cháu Phùng Quang Minh phải trả lại cho bà Trần Thị Sâm toàn bộ diện tích nhà đất tại số 15, ngõ Hòa Bình 2, tổ 6, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội thuộc thửa đất số 205, tờ bản đồ số 5H-II-17 bao gồm diện tích 130,7m² và tài sản gắn liền trên đất và các công trình phụ trợ khác. Ngoài ra bản án còn quyết định về các vấn đề khác.

Ngày 13/8/2018, ông Phùng Quang Nhân kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm của TAND quận Hai Bà Trưng.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 278/2019/DS-PT ngày 20/9/2019, Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã quyết định: Hủy bản án sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 06/8/2018 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Lý do hủy: Cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ và thiếu người tham gia tố tụng, tại phiên tòa phúc thẩm có tình tiết mới mà chưa được xem xét giải quyết tại cấp sơ thẩm.

Quá trình giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 40/2020/TLST- DS ngày 04/03/2020, TAND quận Hai Bà Trưng đã xác minh thu thập bổ sung chứng cứ, xem xét thẩm định và định giá lại toàn bộ cả thửa đất đang có tranh chấp, bổ sung thêm

người tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, lấy lời khai các đương sự và tiến hành các thủ tục tố tụng khác theo quy định của pháp luật.

Tại cấp phúc thẩm TAND Thành phố Hà Nội, bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn yêu cầu: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/01/2014 giữa ông Phùng Quang Nhân, bà Đỗ Thị Tuyết Sinh, ông Phùng Quang Ái với bà Nguyễn Mỹ Hạnh; Hủy Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá ngày 30/11/2015 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nam Hà Nội, bà Trần Thị Sâm và Công ty CP dịch vụ đấu giá Việt Nam.

Tại phiên tòa, Bị đơn và Luật sư của bị đơn đề nghị HĐXX tạm ngừng phiên tòa để bị đơn nộp đơn yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án giải quyết hai yêu cầu phản tố của bị đơn: 1. Hủy Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá ngày 30/11/2015 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nam Hà Nội, bà Trần Thị Sâm và Công ty CP dịch vụ đấu giá Việt Nam. 2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD769780 cấp ngày 21/12/2016 đứng tên bà Trần Thị Sâm, ông Lương Thanh Hà.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/01/2014 giữa ông Phùng Quang Nhân, bà Đỗ Thị Tuyết Sinh, ông Phùng Quang Ái với bà Nguyễn Mỹ Hạnh, bị đơn sẽ khởi kiện sang vụ án dân sự khác.

Xét thấy, Sau khi cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm, tại cấp sơ thẩm, bị đơn đã có bản tự khai nhưng không có các yêu cầu trên. Để bảo đảm quyền lợi hợp pháp cho các đương sự, TAND quận Hai Bà Trưng đã ra Thông báo số 476/2021/TB-TA ngày 12/10/2021 về việc giao nộp chứng cứ và hướng dẫn bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nếu có yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập (Bút lục số 988) để Tòa án thụ lý giải quyết theo đúng quy định của pháp luật và đã tổng đạt, niêm yết hợp lệ cho các đương sự. Nhưng bị đơn là ông Phùng Quang Nhân, ông Phùng Quang Ái không có yêu cầu phản tố, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không ai có yêu cầu độc lập. Tại Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải ngày 12/5/2022, bị đơn là ông Phùng Quang Nhân xác định đã nhận được Thông báo số 476/2021/TB-TA ngày 12/10/2021 của TAND quận Hai Bà Trưng về việc giao nộp chứng cứ và hướng dẫn bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nếu có yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập. Ông Nhân đã thông báo lại cho ông Ái và mọi người trong gia đình được biết nhưng không ai có ý kiến gì. Ông Nhân xác định không có yêu cầu phản tố, không nộp đơn yêu cầu phản tố, vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày trong bản tự khai, các ý kiến trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, không xuất trình thêm tài liệu chứng cứ gì khác, không yêu cầu Tòa án thu thập tài liệu chứng cứ nào khác, không yêu cầu Tòa án triệu tập thêm ai, không có yêu cầu nào khác. Vì vậy, HĐXX sơ thẩm không có căn cứ để xem xét giải quyết các yêu cầu trên

của bị đơn trong vụ án dân sự này, các đương sự có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác khi có đơn yêu cầu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 BLTTDS: Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số sơ thẩm số 104/2022/DS-ST ngày 09/9/2022, Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điều 28; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 2 Điều 227; các Điều 235; Điều 266; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 170; Điều 195; Điều 197; Điều 219; Điều 223; Điều 224; Điều 256; Điều 688; Điều 689; Điều 691; Điều 697; Điều 698; Điều 699; Điều 700; Điều 701; Điều 702 BLDS 2005;

Các Điều 212; Điều 218; Điều 217; Điều 220; Điều 624; Điều 625; Điều 628; Điều 630; Điều 631; Điều 634; Điều 636 BLDS 2015;

Nghị quyết 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Xác định thửa đất số 205, tờ bản đồ số 5H-II-17, diện tích 130,7m² đất tại địa chỉ số 15, ngõ Hòa Bình 2, tổ 6, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD769780 cấp ngày 21/12/2016 đứng tên bà Trần Thị Sâm, ông Lương Thanh Hà. Thửa đất này thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Trần Thị Sâm và ông Lương Thanh Hà.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Sâm đối với ông Phùng Quang Nhân và ông Phùng Quang Ái.

3. Buộc ông Phùng Quang Nhân, ông Phùng Quang Ái, bà Đỗ Thị Tuyết Sinh, anh Phùng Quang Đức, anh Phùng Quang Ngọc, anh Phùng Quang Anh, cháu Phùng Phương Anh (do ông Phùng Quang Ái là người đại diện hợp pháp), cháu Phùng Quang Minh (do anh Phùng Quang Đức là người đại diện hợp pháp) phải trả cho bà Trần Thị Sâm toàn bộ diện tích nhà đất mà hiện nay gia đình ông Phùng Quang Nhân và ông

Phùng Quang Ái đang sử dụng, nằm trên thửa đất số 205, tờ bản đồ số 5H-II-17, trong tổng số diện tích 130,7m² đất tại địa chỉ số 15, ngõ Hòa Bình 2, tổ 6, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD769780 cấp ngày 21/12/2016 đứng tên bà Trần Thị Sâm, ông Lương Thanh Hà.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của Bà Trần Thị Sâm hỗ trợ cho gia đình ông Phùng Quang Nhân và gia đình ông Phùng Quang Ái số tiền là 800.000.000 (Tám trăm triệu) đồng, mỗi gia đình là 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng.

5. Bị đơn có yêu cầu phản tố đưa ra tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập trong vụ án dân sự này, do vậy Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết, các đương sự có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác khi có đơn yêu cầu theo quy định của pháp luật.

6. Đối với các phần diện tích đất bà Sâm khai bà Sâm, ông Hà đã mua của ông Phùng Quang Nhân, ông Phùng Quang Ái và bà Phùng Thị Mỹ tại số 15, ngõ Hòa Bình 2, tổ 6, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, việc mua bán đều bằng giấy viết tay, bà Sâm không có yêu cầu gì về các khoản tiền đã mua và đặt cọc, không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với các phần diện tích đất đã mua nên Hội đồng xét xử không xem xét.

7. Đối với phần diện tích 20m² nhà đất bà Sâm mua lại của bà Lê Thúy Mai, ông Nguyễn Văn Hòa và hiện do bà Lê Thúy Mai, ông Nguyễn Văn Hòa đang thuê lại của bà Sâm để sử dụng tại số 15, ngõ Hòa Bình 2, tổ 6, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, bà Sâm, ông Hà, bà Mai, ông Hòa không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

8. Nếu có tranh chấp liên quan đến các nội dung tại mục 6, 7 nêu trên thì các đương sự có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

9. Đối với các ý kiến của bị đơn về việc hiện bị đơn vẫn đang có đơn tố cáo gửi Cơ quan cảnh sát điều tra Công an Thành phố Hà Nội đề nghị xem xét hành vi lừa đảo của bà Nguyễn Mỹ Hạnh và gửi đơn đến Sở Tư pháp Thành phố Hà Nội đề nghị xem xét xử lý đối với vi phạm pháp luật trong việc mua bán đấu giá tài sản nhà đất tại số 15, ngõ Hòa Bình 2, tổ 6, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, đều đã được xác định rõ trong nội dung các Văn bản, Công văn của Công an quận Hai Bà Trưng, Công an Thành phố Hà Nội và Sở Tư pháp Thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận về việc 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.

10. Về án phí

Án phí sơ thẩm: Ông Phùng Quang Nhân, ông Phùng Quang Ái đều phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận. Ông Phùng Quang Nhân thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông Phùng Quang Ái phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trần Thị Sâm được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AC/2015/0002518 ngày 30/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Án phí phúc thẩm:

Ông Phùng Quang Nhân, ông Phùng Quang Ái đều phải chịu án phí dân sự phúc thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận. Ông Phùng Quang Nhân thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông Phùng Quang Ái phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả 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 2015.

Trường hợp bản án, quyết định của tòa 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 xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND TP.Hà Nội
- TAND quận Hai Bà Trưng ;
- THADS quận Hai Bà Trưng ;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ, VP.

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

Lê Thanh Bình

Tại phiên tòa:

* Nguyên đơn vẫn giữ nguyên các ý kiến như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, xác định vợ chồng bà Sâm, ông Hà là người thứ ba ngay tình đã mua toàn bộ diện tích 130,7m² nhà đất trên theo hình thức đấu giá công khai theo giá thị trường, việc mua bán đã hoàn tất đúng thủ tục, đã được Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD769780 cấp ngày 21/12/2016 đứng tên bà Sâm, ông Hà. Nguyên đơn xác định khởi kiện đối với bị đơn là ông Phùng Quang Nhân, ông Phùng Quang Ái, vì ông Nhân và ông Ái đang ở tại phần nhà đất thuộc sở hữu hợp pháp của nguyên đơn mà không chịu trả lại.

Nguyên đơn yêu cầu: Buộc gia đình ông Nhân và gia đình ông Ái trả lại cho gia đình bà Sâm toàn bộ diện tích nhà đất mà hiện nay gia đình ông Nhân và ông Ái đang sử dụng, nằm trên thửa đất số 205, tờ bản đồ số 5H-II-17, trong tổng số diện tích 130,7m² đất tại địa chỉ số 15, ngõ Hòa Bình 2, tổ 6, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội đã được Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD769780 cấp ngày 21/12/2016 đứng tên bà Sâm, ông Hà.

Nguyên đơn đồng ý tự nguyện hỗ trợ cho gia đình ông Nhân và gia đình ông Ái số tiền là 800.000.000 đồng, mỗi gia đình 400.000.000 đồng theo giá Nhà nước mà Hội đồng định giá đã định giá đối với phần trị giá xây dựng.

Đối với các phần diện tích đất bà Sâm khai bà Sâm, ông Hà đã mua của ông Phùng Quang Nhân, ông Phùng Quang Ái và bà Phùng Thị Mỹ tại số 15, ngõ Hòa Bình 2, tổ 6, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, việc mua bán đều bằng giấy viết tay, bà Sâm không có yêu cầu gì về các khoản tiền đã mua và đặt cọc, không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với các phần diện tích đất đã mua này.

Đối với phần diện tích 20m² nhà đất bà Sâm mua lại của bà Lê Thúy Mai, ông Nguyễn Văn Hòa và hiện do bà Lê Thúy Mai, ông Nguyễn Văn Hòa đang thuê lại của bà Sâm để sử dụng tại số 15, ngõ Hòa Bình 2, tổ 6, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, bà Sâm không yêu cầu Tòa án giải quyết.

* Bị đơn – Ông Phùng Quang Nhân, ông Phùng Quang Ái trình bày: Vẫn giữ các ý kiến đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, xác định không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì đây là tài sản của gia đình bị đơn, không có việc vay nợ tiền hay mua bán tài sản này của bị đơn đối với nguyên đơn. Việc nguyên đơn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do mua bán tài sản qua đấu giá là không đúng quy định pháp luật. Bị đơn xác định không ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Mỹ Hạnh vì thực chất không có việc mua bán mà chỉ có việc vay tiền 3 tỷ đồng của bị đơn với bà Nguyễn Mỹ Hạnh. Bị đơn không đồng ý trả lại toàn bộ diện tích nhà đất hiện bị đơn đang sử dụng cho nguyên đơn.

Bị đơn vẫn mong muốn được thương lượng, hòa giải với gia đình bà Sâm về phương án cụ thể hỗ trợ cho gia đình bị đơn, để giải quyết dứt điểm vụ án, đề nghị: Nếu gia đình bà Sâm không ở đó nữa thì gia đình ông Nhân, ông Ái sẽ trả cho bà Sâm 10 tỷ đồng để gia đình bà Sâm chuyển đi nơi khác. Nếu gia đình ông Nhân, ông Ái không ở đó nữa thì bà Sâm trả cho ông Nhân, ông Ái 10 tỷ đồng để chuyển đi nơi khác ở. Việc bà Sâm đề nghị hỗ trợ cho gia đình ông Nhân, ông Ái số tiền là 800.000.000 đồng, mỗi gia đình 400.000.000 đồng để gia đình ông Nhân, ông Ái tự lo chỗ ở khác, thì ông Nhân, ông Ái không đồng ý.

Hiện gia đình ông Nhân, ông Ái vẫn chưa nhận được kết quả giải quyết của Cơ quan điều tra và Sở Tư pháp đối với các đơn tố cáo, đơn khiếu nại của ông Nhân, ông Ái.

Đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu của bị đơn: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/01/2014 giữa ông Phùng Quang Nhân, bà Đỗ Thị Tuyết Sinh, ông Phùng Quang Ái với bà Nguyễn Mỹ Hạnh; Hủy Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá ngày 30/11/2015 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nam Hà Nội, bà Trần Thị Sâm và Công ty CP dịch vụ đấu giá Việt Nam. Bị đơn đồng ý với các ý kiến, yêu cầu của Luật sư của bị đơn nêu tại phiên tòa, đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu đó.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Ông Lương Thanh Hà trình bày:

Nhất trí với các ý kiến, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Gia đình nguyên đơn đã rất thiện chí khi đồng ý hỗ trợ cho gia đình ông Nhân, ông Ái số tiền là 800.000.000 đồng. Việc gia đình ông Nhân, ông Ái đề nghị nguyên đơn hỗ trợ số tiền 10 tỷ đồng, gia đình nguyên đơn không đồng ý, cũng không đồng ý với phương án nhận của gia đình ông Nhân, ông Ái số tiền 10 tỷ đồng. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho gia đình nguyên đơn.

* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu ý kiến: Vợ chồng bà Sâm, ông Hà là người thứ ba ngay tình đã mua toàn bộ diện tích 130,7m² nhà đất trên theo hình thức đấu giá công khai theo giá thị trường, việc mua bán đã hoàn tất đúng thủ tục và hợp pháp, đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/12/2016 công nhận quyền sở hữu đứng tên bà Sâm, ông Hà đúng quy định pháp luật. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Việc bị đơn cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Mỹ Hạnh theo Hợp đồng chuyển nhượng số 39/2014/HDCN do Văn phòng công chứng Vượng Phát lập là giả tạo là không có căn cứ.

Việc ông Nhân tố cáo bà Nguyễn Mỹ Hạnh lừa đảo chiếm đoạt tài sản đã được Cơ quan cảnh sát điều tra Công an quận Hai Bà Trưng ra Quyết định không khởi tố vụ án hình sự số 39/Q Đ-CSKT ngày 09/05/2017.

Về trình tự thủ tục bán đấu giá tài sản tuân thủ quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản theo Nghị định 17/2010/NĐ-CP về bán đấu giá tài sản và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Tại phiên tòa, Luật sư của Bị đơn đưa ra 02 yêu cầu phản tố là: Yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hà – bà Sâm, Hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 128-7.1/HĐMB-VAS.HN ngày 30/11/2015 và đề nghị HĐXX tạm ngừng phiên tòa để thụ lý giải quyết. Đây là vụ án dân sự đã được xét xử sơ thẩm lần thứ hai, do Bản án sơ thẩm số 11/2018/DS-ST bị hủy bởi Bản án phúc thẩm số 278/2019/DS-PT của TAND thành phố Hà Nội. Trong suốt quá trình tố tụng, tại buổi phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, bị đơn và luật sư của bị đơn đều xác định không có yêu cầu phản tố, không nộp đơn yêu cầu phản tố, vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày. Quyền của bị đơn về việc phản tố cũng đã được Tòa án thông báo bằng văn bản. Vì vậy đề nghị HĐXX căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 không chấp thuận yêu cầu này của Luật sư bị đơn.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn – Luật sư Trần Quang Mỹ và Luật sư Phạm Thị Hương phát biểu ý kiến:

Đề nghị HĐXX tạm ngừng phiên tòa để bị đơn được nộp đơn yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án giải quyết hai yêu cầu phản tố của bị đơn: 1. Hủy Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá ngày 30/11/2015 giữa

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nam Hà Nội, bà Trần Thị Sâm và Công ty CP dịch vụ đấu giá Việt Nam. 2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ769780 cấp ngày 21/12/2016 đứng tên bà Trần Thị Sâm, ông Lương Thanh Hà.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/01/2014 giữa ông Phùng Quang Nhân, bà Đỗ Thị Tuyết Sinh, ông Phùng Quang Ái với bà Nguyễn Mỹ Hạnh, bị đơn sẽ khởi kiện sang vụ án dân sự khác.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/01/2014, Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá ngày 30/11/2015, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 21/12/2016 đứng tên bà Trần Thị Sâm, ông Lương Thanh Hà, đều có nhiều vấn đề sai phạm, vi phạm quy định của pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Vì vậy, đề nghị HĐXX tạm ngừng phiên tòa để bị đơn được nộp đơn yêu cầu phản tố, đề nghị giải quyết các yêu cầu phản tố của bị đơn để đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho bị đơn và để giải quyết toàn diện vụ án. Đề nghị HĐXX triệu tập Văn phòng Công chứng Vượng Phát, Công ty cổ phần Dịch vụ Đấu giá Việt Nam và Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam đến phiên tòa để đối chất làm rõ nội dung vụ án.

Đề nghị HĐXX không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hai Bà Trưng phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Tòa án đã tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc thụ lý vụ án, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách người tham gia tố tụng, thực hiện đúng quy định về thủ tục lấy lời khai, tiến hành công khai chứng cứ, hòa giải, đảm bảo đúng các thủ tục tố tụng khác. Việc cấp, tổng đạt, niêm yết, thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng các văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng và việc chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát đầy đủ, đúng quy định. Tuy nhiên thời hạn xét xử chưa được đảm bảo theo quy định nhưng có lý do khách quan vì vụ án có tính chất phức tạp. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có mặt tại nơi cư trú, Tòa án đã tiến hành các thủ tục niêm yết, thông báo công khai trên phương tiện thông tin đại chúng theo đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa: Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ, đúng trình tự tố tụng. Một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp với quy định pháp luật.

Tại phiên tòa, Luật sư của bị đơn đề nghị Tòa án giải quyết hai yêu cầu phản tố của bị đơn: Hủy Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá ngày 30/11/2015 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nam Hà Nội, bà Trần Thị Sâm và Công ty CP dịch vụ đấu giá Việt Nam. Và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ769780 cấp ngày 21/12/2016 đứng tên bà Trần Thị Sâm, ông Lương Thanh Hà. Xét theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự thì quyền yêu cầu phản tố của bị đơn là không còn vì theo quy định tại khoản 3 Điều 200 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 đã quy định: Bị đơn có quyền đưa ra yêu cầu phản tố trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Trước thời điểm phiên họp, Tòa án đã ra Thông báo số 476/2021/TB-TA ngày 12/10/2021 về việc giao nộp chứng cứ và hướng dẫn bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nếu có yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập để Tòa án thụ lý giải quyết theo đúng quy định của pháp luật và đã tổng đạt, niêm yết hợp lệ cho các đương sự, nhưng bị đơn không có yêu cầu phản tố, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không ai có yêu cầu độc lập. Tại phiên họp cũng không ai có yêu cầu. Tuy nhiên, xét về nội dung vụ án để giải quyết triệt để vụ án, đề nghị HĐXX tạm ngừng phiên tòa để thụ lý giải

quyết hai yêu cầu phản tố của bị đơn tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

1.1. Về quan hệ pháp luật:

Bà Trần Thị Sâm khởi kiện yêu cầu ông Phùng Quang Nhân và ông Phùng Quang Ái trả lại cho gia đình bà Sâm toàn bộ diện tích nhà đất mà hiện nay gia đình ông Nhân và ông Ái đang sử dụng, nằm trên thửa đất số 205, tờ bản đồ số 5H-II-17, trong tổng số diện tích 130,7m² đất tại địa chỉ số 15, ngõ Hòa Bình 2, tổ 6, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD769780 cấp ngày 21/12/2016 đứng tên bà Trần Thị Sâm, ông Lương Thanh Hà. Nên xác định đây là vụ án dân sự “Tranh chấp về đòi nhà đất” được quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (viết tắt là BLTTDS năm 2015).

Bà Trần Thị Sâm có quyền khởi kiện tranh chấp đòi với nhà đất trên là phù hợp với Điều 186 BLTTDS năm 2015.

1.2. Về thẩm quyền giải quyết:

Bị đơn – Ông Phùng Quang Nhân và ông Phùng Quang Ái có hộ khẩu thường trú và cư trú tại: Số 15, ngõ Hòa Bình 2, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Đối tượng tranh chấp là nhà đất tại địa chỉ số 15, ngõ Hòa Bình 2, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 BLTTDS năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng.

1.3. Về thời hiệu khởi kiện: Theo quy định tại Điều 155 Bộ luật dân sự năm 2015, nguyên đơn khởi kiện vụ án dân sự nêu trên thuộc trường hợp không áp dụng thời hiệu khởi kiện.

1.4. Về việc xác định tư cách đương sự trong vụ án:

Bà Trần Thị Sâm khởi kiện đối với ông Phùng Quang Nhân và ông Phùng Quang Ái vì ông Nhân và ông Ái đang ở tại phần nhà đất thuộc sở hữu hợp pháp của bà Sâm mà không chịu trả lại cho bà Sâm. Vì vậy, xác định bà Trần Thị Sâm là nguyên đơn, ông Phùng Quang Nhân và ông Phùng Quang Ái là bị đơn trong vụ án là phù hợp với quy định tại khoản 2, 3 Điều 68 BLTTDS năm 2015.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan được nêu ở phần đầu bản án được xác định là những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 68 BLTTDS năm 2015.

1.5. Về việc xét xử vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập trong vụ án là bà Đỗ Thị Tuyết Sinh, anh Phùng Quang Đức, anh Phùng Quang Ngọc, anh Phùng Quang Anh, cháu Phùng Quang Minh (do anh Phùng Quang Đức là người đại diện hợp pháp) và bà Nguyễn Mỹ Hạnh đều vắng mặt không có lý do.

Văn phòng Công chứng Nguyễn Hồng, Công ty cổ phần Dịch vụ Đấu giá Việt Nam, Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam, bà Lê Thúy Mai, ông Nguyễn Văn Hòa, chị Lương Khánh Linh, anh Lương Đức Long, cháu Phạm Minh Châu (do chị Lương Khánh Linh là người đại diện hợp pháp) có đơn xin xét xử vắng mặt.

Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 BLTTDS năm 2015 tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người trên.

[2] Về nội dung vụ án:

2.1. Về nguồn gốc nhà đất tại địa chỉ số 15, ngõ Hòa Bình 2, tổ 6, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội:

Nhà đất tại địa chỉ số 15 ngõ Hòa Bình 2, tổ 6, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội thuộc thửa đất số 205, tờ bản đồ số 5H-II-17, diện tích 130,7m² đất (trong đó có 120m² đất ở và 10,7m² đất vườn) có nguồn gốc và quá trình biến động thay đổi chủ sử dụng đất như sau:

Ngày 21/11/2000 UBND Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mã số 10107350302 nhà đất tại địa chỉ số 15 ngõ Hòa Bình 2, tổ 6, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội thuộc thửa đất số 205, tờ bản đồ số 5H-II-17, diện tích 130,7m² đất (trong đó có 120m² đất ở và 10,7m² đất vườn) đứng tên bà Ngô Thị Sơ và chồng là Phùng Quang Lạc (đã chết).

Ngày 30/06/2010, UBND quận Hai Bà Trưng thu hồi Giấy chứng nhận số 10107350302 và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA801207 đứng tên ông Phùng Quang Nhân và ông Phùng Quang Ái theo Văn bản khai nhận di sản thừa kế số công chứng 000609/KNDS2010, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 06/02/2010 tại Văn phòng Công chứng Việt Tín, thành phố Hà Nội.

Ngày 17/01/2014, ông Phùng Quang Nhân và ông Phùng Quang Ái chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Nguyễn Mỹ Hạnh theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 39/2014/HĐCN; quyền số 02 lập ngày 17/01/2014 tại Văn phòng công chứng Vượng Phát, thành phố Hà Nội, giữa: Bên chuyển nhượng: Ông Phùng Quang Nhân, bà Đỗ Thị Tuyết Sinh, ông Phùng Quang Ái, Bên nhận chuyển nhượng: Bà Nguyễn Mỹ Hạnh.

Ngày 16/05/2014, UBND quận Hai Bà Trưng thu hồi Giấy chứng nhận số BA801207 và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR921924 cho bà Nguyễn Mỹ Hạnh theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 39/2014/HĐCN; quyền số 02 lập ngày 17/01/2014 tại Văn phòng công chứng Vượng Phát, thành phố Hà Nội.

Ngày 21/05/2014, bà Nguyễn Mỹ Hạnh và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Hà Nội đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 75/2014/HĐTD để vay Ngân hàng số tiền là 9.000.000.000 (chín tỷ) đồng và ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 2516/2014/HĐTC, quyền số 04/VP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Đại Nam, thành phố Hà Nội chứng nhận; Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại số 15 ngõ Hòa Bình 2, tổ 6, phường Minh Khai, quận

Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội do bà Nguyễn Mỹ Hạnh là chủ sở hữu đã được UBND quận Hai Bà Trưng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR921924 ngày 16/05/2014.

Do bà Nguyễn Mỹ Hạnh vi phạm nghĩa vụ thanh toán trả nợ đối với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam nên ngày 06/11/2015, Ngân hàng TMCP đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Hà Nội đã ký Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 128/2015/HĐBĐG-VAS.HN với Công ty Cổ phần dịch vụ đấu giá Việt Nam. Tài sản bán đấu giá là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR921924 do UBND quận Hai Bà Trưng cấp ngày 16/05/2014 cho bà Nguyễn Mỹ Hạnh thuộc thửa đất số 205, tờ bản đồ số 5H-II-17 tại địa chỉ số 15 ngõ Hòa Bình 2, tổ 6, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, diện tích 130,7m² (đất ở 120m², đất vườn 10,7m²).

Ngày 30/11/2015, Ngân hàng TMCP đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Hà Nội, bà Trần Thị Sâm, Công ty Cổ phần dịch vụ đấu giá Việt Nam đã ký kết Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 128-7.1/HĐMB-VAS.HN số công chứng 624.2015 lập ngày 30/11/2015 do Văn phòng công chứng Quốc Oai, thành phố Hà Nội chứng nhận, giữa: Bên có tài sản bán đấu giá: Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nam Hà Nội, Khách hàng trúng đấu giá tài sản: Bà Trần Thị Sâm, Bên tổ chức bán đấu giá tài sản: Công ty cổ phần dịch vụ đấu giá Việt Nam; Số tiền mua bán tài sản bán đấu giá là: 8.200.000.000 đồng (Tám tỷ hai trăm triệu đồng); Tài sản mua bán đấu giá là: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR921924 do UBND quận Hai Bà Trưng cấp ngày 16/05/2014 cho bà Nguyễn Mỹ Hạnh thuộc thửa đất số 205, tờ bản đồ số 5H-II-17 tại địa chỉ số 15 ngõ Hòa Bình 2, tổ 6, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, diện tích 130,7m² (đất ở 120m², đất vườn 10,7m²).

Ngày 21/12/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD769780 cho ông Lương Thanh Hà và bà Trần Thị Sâm do nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 128-7.1/HĐMB-VAS.HN số công chứng 624.2015 lập ngày 30/11/2015 do Văn phòng công chứng Quốc Oai, thành phố Hà Nội chứng nhận.

2.2. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Bà Trần Thị Sâm khởi kiện yêu cầu ông Phùng Quang Nhân và ông Phùng Quang Ái trả lại cho gia đình bà Sâm toàn bộ diện tích nhà đất mà hiện nay gia đình ông Nhân và ông Ái đang sử dụng, nằm trên thửa đất số 205, tờ bản đồ số 5H-II-17, trong tổng số diện tích 130,7m² đất tại địa chỉ số 15, ngõ Hòa Bình 2, tổ 6, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD769780 cấp ngày 21/12/2016 đứng tên bà Trần Thị Sâm, ông Lương Thanh Hà.

Bị đơn – Ông Phùng Quang Nhân và ông Phùng Quang Ái không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì đây là tài sản của gia đình bị đơn, không có việc vay nợ tiền hay mua bán tài sản này của bị đơn đối với nguyên đơn. Việc nguyên đơn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do mua bán tài sản qua đấu giá là không đúng quy định pháp luật. Bị đơn xác định không ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Mỹ Hạnh vì thực chất không có việc mua bán mà chỉ có việc vay tiền 3 tỷ đồng của bị đơn với bà Nguyễn Mỹ Hạnh. Bị đơn không đồng ý trả lại toàn bộ diện tích nhà đất hiện bị đơn đang sử dụng cho nguyên đơn.

Xét thấy, bà Trần Thị Sâm và ông Lương Thanh Hà là người mua nhà đất tại địa chỉ số 15, ngõ Hòa Bình 2, tổ 6, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội thuộc thửa đất số 205, tờ bản đồ số 5H-II-17, diện tích 130,7m² (đất ở 120m², đất vườn 10,7m²) theo hình thức đấu giá công khai theo giá thị trường, theo Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 128-7.1/HĐMB-VAS.HN số công chứng 624.2015 lập ngày 30/11/2015 do Văn phòng công chứng Quốc Oai, thành phố Hà Nội chứng nhận. Việc mua bán nhà đất trên đã hoàn tất về nội dung và các thủ tục theo quy định. Người mua tài sản bán đấu giá là bà Trần Thị Sâm và ông Lương Thanh Hà đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD769780 ngày 21/12/2016 cho ông Lương Thanh Hà và bà Trần Thị Sâm theo quy định của pháp luật. Như vậy, bà Trần Thị Sâm và ông Lương Thanh Hà hiện là chủ sở hữu hợp pháp đối với toàn bộ diện tích đất nêu trên. Do đó, bà Trần Thị Sâm khởi kiện yêu cầu ông Phùng Quang Nhân và ông Phùng Quang Ái trả lại cho gia đình bà Sâm toàn bộ diện tích đất mà hiện nay gia đình ông Nhân và ông Ái đang sử dụng, nằm trên thửa đất số 205, tờ bản đồ số 5H-II-17, trong tổng số diện tích 130,7m² đất tại địa chỉ số 15, ngõ Hòa Bình 2, tổ 6, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD769780 cấp ngày 21/12/2016 đứng tên bà Trần Thị Sâm, ông Lương Thanh Hà. Yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tại phiên tòa, bà Sâm xác định bà đã mua tài sản đấu giá là toàn bộ nhà đất trên nhưng Giấy chứng nhận cấp cho bà chỉ chứng nhận quyền sử dụng đất, không chứng nhận tài sản trên đất nên bà yêu cầu ông Nhân, ông Ái trả lại diện tích đất mà hiện nay gia đình ông Nhân và ông Ái đang sử dụng, còn nhà và công trình xây dựng trên đất thì bà Sâm đồng ý trả theo giá mà Hội đồng định giá đã định giá. Bà Sâm đồng ý tự nguyện hỗ trợ cho gia đình ông Nhân và gia đình ông Ái số tiền là 800.000.000 đồng, mỗi gia đình 400.000.000 đồng để gia đình ông Nhân và gia đình ông Ái lo chỗ ở khác. Nên ghi nhận sự tự nguyện này của nguyên đơn.

Đối với ý kiến của bị đơn – ông Nhân đề nghị gia đình ông sẽ trả cho bà Sâm 13 tỷ đồng để gia đình bà Sâm chuyển đi nơi khác ở hoặc bà Sâm trả cho gia đình ông và ông Ái 13 tỷ đồng để hai gia đình chuyển đi nơi khác ở, các bên đương sự không thống nhất thỏa thuận được với nhau về nội dung này nên không có cơ sở để xem xét.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/02/2021; Biên bản định giá tài sản ngày 03/02/2021 của Hội đồng định giá tài sản theo Quyết định định giá tài sản và thành lập Hội đồng định giá tài sản của TAND quận Hai Bà Trưng; Hồ sơ kỹ thuật thửa đất do Công ty cổ phần tư vấn và thiết kế đo đạc địa chính Hà Nội lập ngày 02/02/2021 thể hiện: Tại thửa đất đang có tranh chấp nêu trên có 04 nhà đất của 04 hộ gia đình đang sử dụng gồm: Gia đình bà Sâm, ông Hà đang sử dụng 02 phần nhà: Phần nhà 01 tầng 13,9m², giá trị nhà là 19.270.000 đồng; Phần nhà 05 tầng 22m², giá trị nhà là 461.016.000 đồng; Gia đình ông Nhân đang sử dụng nhà 02 tầng 46,0m², giá trị nhà là 274.666.000 đồng và phần nhà tạm xây dựng trên vỉa hè 20,9m², giá trị xây dựng là 418.000.000 đồng; Gia đình ông Ái đang sử dụng nhà 04 tầng 30,9m², giá trị nhà là 516.014.000 đồng; Gia đình bà Mai, ông Hòa đang sử dụng nhà 04 tầng 23m², giá trị nhà là 347.244.000 đồng.

2.3. Đối với các phần diện tích đất bà Sâm khai bà Sâm, ông Hà đã mua của ông Phùng Quang Nhân, ông Phùng Quang Ái và bà Phùng Thị Mỹ tại số 15, ngõ Hòa Bình 2, tổ 6, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, việc mua bán đều bằng giấy viết tay, bà Sâm không có yêu cầu gì về các khoản tiền đã mua và

đặt cọc, không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với các phần diện tích đất đã mua nên Hội đồng xét xử không xem xét.

2.4. Đối với phần diện tích 20m² nhà đất bà Sâm mua lại của bà Mai, ông Hòa theo Giấy chuyển nhượng nhà đất ngày 30/11/2015, giá 1.350.000.000 đồng, chỉ có giấy tờ mua bán viết tay. Sau khi mua, bà Sâm cho bà Mai và ông Hòa thuê lại để ở cho đến nay. Hiện nay bà Mai và ông Hòa vẫn đang sinh sống tại phần nhà đất này đã bán cho bà Sâm, ông Hòa. Các ông bà đã thống nhất với nhau khi nào bà Sâm có yêu cầu lấy lại nhà đất này thì bà Mai, ông Hòa sẽ bàn giao lại cho bà Sâm. Đối với phần diện tích nhà đất đã mua của bà Mai, ông Hòa và hiện đang cho bà Mai, ông Hòa thuê ở này, bà Sâm, bà Mai, ông Hòa không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

2.5. Nếu có tranh chấp liên quan đến các nội dung tại mục 2.3, 2.4 nêu trên thì các đương sự có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

2.9. Xét các ý kiến, yêu cầu, đề nghị của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 06/8/2018, Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng đã xử: 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Sâm đối với ông Phùng Quang Nhân, ông Phùng Quang Ái. 2. Buộc ông Phùng Quang Nhân, ông Phùng Quang Ái, bà Đỗ Thị Tuyết Sinh, anh Phùng Quang Đức, anh Phùng Quang Ngọc, anh Phùng Quang Anh, cháu Phùng Phương Anh, cháu Phùng Quang Minh phải trả lại cho bà Trần Thị Sâm toàn bộ diện tích nhà đất tại số 15, ngõ Hòa Bình 2, tổ 6, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội thuộc thửa đất số 205, tờ bản đồ số 5H-II-17 bao gồm diện tích 130,7m² và tài sản gắn liền trên đất và các công trình phụ trợ khác. Ngoài ra bản án còn quyết định về các vấn đề khác.

Ngày 13/8/2018, ông Phùng Quang Nhân kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm của TAND quận Hai Bà Trưng.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 278/2019/DS-PT ngày 20/9/2019, Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã quyết định: Hủy bản án sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 06/8/2018 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Lý do hủy: Cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ và thiếu người tham gia tố tụng, tại phiên tòa phúc thẩm có tình tiết mới mà chưa được xem xét giải quyết tại cấp sơ thẩm.

Quá trình giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 40/2020/TLST- DS ngày 04/03/2020, TAND quận Hai Bà Trưng đã xác minh thu thập bổ sung chứng cứ, xem xét thẩm định và định giá lại toàn bộ cả thửa đất đang có tranh chấp, bổ sung thêm người tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, lấy lời khai các đương sự và tiến hành các thủ tục tố tụng khác theo quy định của pháp luật.

Tại cấp phúc thẩm TAND Thành phố Hà Nội, bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn yêu cầu: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/01/2014 giữa ông Phùng Quang Nhân, bà Đỗ Thị Tuyết Sinh, ông Phùng Quang Ái với bà Nguyễn Mỹ Hạnh; Hủy Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá ngày 30/11/2015 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nam Hà Nội, bà Trần Thị Sâm và Công ty CP dịch vụ đấu giá Việt Nam.

Tại phiên tòa, Bị đơn và Luật sư của bị đơn đề nghị HĐXX tạm ngừng phiên tòa để bị đơn được nộp đơn yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án giải quyết hai yêu cầu phản tố của bị đơn: 1. Hủy Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá ngày 30/11/2015 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nam Hà Nội, bà Trần Thị Sâm và Công ty CP dịch vụ đấu giá Việt Nam. 2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD769780 cấp ngày 21/12/2016 đứng tên bà Trần Thị Sâm, ông Lương Thanh Hà.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/01/2014 giữa ông Phùng Quang Nhân, bà Đỗ Thị Tuyết Sinh, ông Phùng Quang Ái với bà Nguyễn Mỹ Hạnh, bị đơn sẽ khởi kiện sang vụ án dân sự khác.

Xét thấy, Sau khi cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm, tại cấp sơ thẩm, bị đơn đã có bản tự khai nhưng không có các yêu cầu trên. Để bảo đảm quyền lợi hợp pháp cho các đương sự, TAND quận Hai Bà Trưng đã ra Thông báo số 476/2021/TB-TA ngày 12/10/2021 về việc giao nộp chứng cứ và hướng dẫn bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nếu có yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập (Bút lục số 988) để Tòa án thụ lý giải quyết theo đúng quy định của pháp luật và đã tổng đạt, niêm yết hợp lệ cho các đương sự. Nhưng bị đơn là ông Phùng Quang Nhân, ông Phùng Quang Ái không có yêu cầu phản tố, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không ai có yêu cầu độc lập. Tại Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải ngày 12/5/2022, bị đơn là ông Phùng Quang Nhân xác định đã nhận được Thông báo số 476/2021/TB-TA ngày 12/10/2021 của TAND quận Hai Bà Trưng về việc giao nộp chứng cứ và hướng dẫn bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nếu có yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập. Ông Nhân đã thông báo lại cho ông Ái và mọi người trong gia đình được biết nhưng không ai có ý kiến gì. Ông Nhân xác định không có yêu cầu phản tố, không nộp đơn yêu cầu phản tố, vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày trong bản tự khai, các ý kiến trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, không xuất trình thêm tài liệu chứng cứ gì khác, không yêu cầu Tòa án thu thập tài liệu chứng cứ nào khác, không yêu cầu Tòa án triệu tập thêm ai, không có yêu cầu nào khác. Vì vậy, HĐXX sơ thẩm không có căn cứ để xem xét giải quyết các yêu cầu trên của bị đơn trong vụ án dân sự này, các đương sự có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác khi có đơn yêu cầu.

Tại cấp phúc thẩm TAND Thành phố Hà Nội, bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn còn có ý kiến: Hiện bị đơn vẫn đang có đơn tố cáo gửi Cơ quan cảnh sát điều tra Công an Thành phố Hà Nội đề nghị xem xét hành vi lừa đảo của bà Nguyễn Mỹ Hạnh và gửi đơn đến Sở Tư pháp Thành phố Hà Nội đề nghị xem xét xử lý đối với vi phạm pháp luật trong việc mua bán đấu giá tài sản nhà đất tại số 15, ngõ Hòa Bình 2, tổ 6, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, chưa có kết quả trả lời.

Tại phiên tòa, bị đơn vẫn xác định: Hiện gia đình ông Nhân, ông Ái vẫn chưa nhận được kết quả giải quyết của Cơ quan điều tra và Sở Tư pháp đối với các đơn tố cáo, đơn khiếu nại của ông Nhân, ông Ái.

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Tại văn bản số 367/TB-CSKT ngày 10/5/2017 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an quận Hai Bà Trưng thông báo kết quả giải quyết tố giác, tin báo về tội phạm hoặc kiến nghị khởi tố có nội dung: Ngày 12/9/2016, Cơ quan cảnh sát điều tra Công an quận Hai Bà Trưng nhận được đơn tố giác của ông Phùng Quang Nhân, ông Phùng Quang Ái tố giác bà Nguyễn Mỹ Hạnh và bà Dương Thị Hương – Công chứng viên Văn phòng Công chứng Vượng Phát về hành vi Lừa đảo chiếm đoạt tài sản thông qua việc bà Hạnh, bà Hương yêu cầu gia đình ông Nhân, bà Sinh, ông Ái ký khống vào Hợp đồng chuyển nhượng số 39/2014 ngày 17/01/2014. Cơ quan cảnh sát điều tra Công an quận Hai Bà Trưng đã tiếp nhận và tổ chức điều tra, xác minh

đơn tố giác nêu trên. Căn cứ tài liệu điều tra thu thập được thể hiện: Đơn tố giác nêu trên là không có căn cứ. Quá trình xác minh đã làm rõ: Không có việc gia đình ông Nhân, ông Ái, bà Sinh ký khống vào hợp đồng chuyển nhượng số 39/2014 theo nội dung đơn tố giác, Khi gia đình ông Nhân, ông Ái, bà Sinh ký hợp đồng chuyển nhượng đã có nội dung và ký trước sự chứng kiến của công chứng viên.

Ngày 09/05/2017, Cơ quan cảnh sát điều tra công an quận Hai Bà Trưng đã ra Quyết định không khởi tố vụ án hình sự số 39/QĐ-CSKT, đã quyết định: Không khởi tố vụ án hình sự “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” xảy ra tại phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Tại công văn số 3835/PC03-Đ6 ngày 16/11/2021 của Phòng Cảnh sát điều tra tội phạm về tham nhũng, kinh tế, buôn lậu – Công an Thành phố Hà Nội cung cấp: Năm 2018 Phòng Cảnh sát điều tra tội phạm về tham nhũng, kinh tế, buôn lậu – Công an Thành phố Hà Nội đã tiếp nhận đơn của ông Phùng Quang Nhân, ông Phùng Quang Ái, bà Đặng Thanh Hương tố cáo Ngân hàng TMCP Phát triển và Đầu tư Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh Nam Hà Nội cùng bà Nguyễn Mỹ Hạnh có hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản trong việc thẩm định tài sản thế chấp, Công ty CP dịch vụ đấu giá Việt Nam không tổ chức đấu giá theo đúng quy định. Phòng Cảnh sát điều tra tội phạm về tham nhũng, kinh tế, buôn lậu – Công an Thành phố Hà Nội đã có văn bản thông báo cho người có đơn về việc không thụ lý giải quyết tố cáo và chuyển đơn tới Tòa án nhân dân do vụ việc có liên quan đến thửa đất số 205 tại số 15 Ngõ Hòa Bình 2, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội đang được TAND quận Hai Bà Trưng thụ lý giải quyết theo quy định. Đối với nội dung kiến nghị Sở Tư pháp thành phố Hà Nội tiến hành thanh tra, kiểm tra việc tổ chức đấu giá tài sản của Công ty CP dịch vụ đấu giá Việt Nam thì đề nghị Tòa án liên hệ Sở Tư pháp thành phố Hà Nội để được cung cấp thông tin, tài liệu.

Tại Văn bản số 2841/STP-TTr ngày 27/10/2021, Văn bản số 3310/STP-TTr ngày 09/12/2021, Văn bản số 351/STP-TTr ngày 17/02/2022 của Sở Tư pháp thành phố Hà Nội đã cung cấp: Ngày 02/01/2019, Sở Tư pháp thành phố Hà Nội nhận được văn bản số 2702/KN-PC03(Đ6) ngày 19/12/2018 của Phòng Cảnh sát điều tra tội phạm về tham nhũng, kinh tế, buôn lậu – Công an Thành phố Hà Nội đề nghị Sở Tư pháp tiến hành kiểm tra và có hình thức xử lý đối với Công ty CP dịch vụ đấu giá Việt Nam do Công ty chưa thực hiện đúng quy trình trước khi tổ chức thực hiện bán đấu giá tài sản. Ngày 15/02/2019, Sở Tư pháp đã có Văn bản số 400/STP-BTTP trả lời Phòng PC03 – Công an Thành phố Hà Nội về việc thực hiện quy trình đấu giá tài sản của Công ty CP dịch vụ đấu giá Việt Nam. Ngày 19/02/2019, Sở Tư pháp nhận được Đơn xin cung cấp thông tin số 06/2019/CV-VPLSNT ngày 18/02/2019 của Văn phòng Luật sư Nguyễn Thủy. Ngày 19/02/2019, Sở Tư pháp đã có văn số 419/STP-BTTP về việc tiếp nhận văn bản kiến nghị của tổ chức hành nghề luật sư về kiểm tra, xử lý dấu hiệu vi phạm của tổ chức đấu giá tài sản gửi Văn phòng Luật sư Nguyễn Thủy. Sở Tư pháp không nhận Đơn của ông Phùng Quang Nhân, ông Phùng Quang Ái liên quan đến Công ty CP dịch vụ đấu giá Việt Nam, không thụ lý giải quyết Đơn khiếu nại, tố cáo đối với Công ty CP dịch vụ đấu giá Việt Nam. Sở Tư pháp đã thực hiện thanh tra đối với Công ty CP dịch vụ đấu giá Việt Nam, đã ban hành Kết luận thanh tra số 1683/KL-STP ngày 07/8/2017 về việc thanh tra chuyên ngành trong lĩnh vực bán đấu giá tài sản tại Công ty CP dịch vụ đấu giá Việt Nam. Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu do Công ty CP dịch vụ đấu giá Việt Nam cung cấp (kèm theo Báo cáo số 20/BC-VAS.HN ngày 14/01/2019) đã thể hiện rõ quy trình đấu giá tài sản theo Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 128/2015/HĐBĐG-VAS.HN ngày 06/11/2015. Do vậy, Sở Tư pháp không thực hiện thanh tra, kiểm tra việc chấp hành quy định pháp luật trong việc đấu giá tài sản theo Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 128/2015/HĐBĐG-VAS.HN ngày 06/11/2015 của Công ty CP dịch vụ đấu giá Việt Nam. Vì vậy Sở Tư pháp không có văn bản trả lời Văn phòng Luật sư Nguyễn Thủy. Tuy nhiên, ngày 15/02/2019 Sở Tư pháp đã có Văn bản số 400/STP-BTTP về việc thực hiện quy trình đấu giá tài sản của Công ty CP dịch vụ

đấu giá Việt Nam gửi Phòng Cảnh sát điều tra tội phạm về tham nhũng, kinh tế, buôn lậu – Công an Thành phố Hà Nội là kết quả giải quyết của Sở Tư pháp. Văn bản này đã được gửi đồng thời cho Văn phòng Luật sư Nguyễn Thủy.

Như vậy, đối với các ý kiến của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đã nêu về việc hiện bị đơn vẫn đang có đơn tố cáo gửi Cơ quan cảnh sát điều tra Công an Thành phố Hà Nội đề nghị xem xét hành vi lừa đảo của bà Nguyễn Mỹ Hạnh và gửi đơn đến Sở Tư pháp Thành phố Hà Nội đề nghị xem xét xử lý đối với vi phạm pháp luật trong việc mua bán đấu giá tài sản nhà đất tại số 15, ngõ Hòa Bình 2, tổ 6, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, thì đều đã được xác định rõ trong nội dung các Văn bản, Công văn nêu trên của Công an quận Hai Bà Trưng, Công an Thành phố Hà Nội và Sở Tư pháp Thành phố Hà Nội.

[3]. Về án phí và quyền kháng cáo:

Bị đơn – ông Phùng Quang Nhân, ông Phùng Quang Ái đều phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận. Ông Phùng Quang Nhân thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trần Thị Sâm được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Các bên đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ Điều 5; khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a,c khoản 1 Điều 39; khoản 2,3,4 Điều 68; Điều 70; Điều 71; Điều 72; Điều 73; khoản 1,5 Điều 147; Điều 186; Điều 200; Điều 201; Điều 227; Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 273; Điều 278; Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 155, 163, 164, 165, 166 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 164, 168, 169, 170, 255, 256 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ Điều 95, Điều 99 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2009;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; điểm a khoản 1 Điều 24; khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 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 và khoản 1.1 Mục 1 Phần II Danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Pháp lệnh;

Xử:

1. Xác định thửa đất số 205, tờ bản đồ số 5H-II-17, diện tích 130,7m² đất tại địa chỉ số 15, ngõ Hòa Bình 2, tổ 6, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD769780 cấp ngày 21/12/2016 đứng tên bà Trần Thị Sâm, ông Lương Thanh Hà. Thửa đất này thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Trần Thị Sâm và ông Lương Thanh Hà.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Sâm đối với ông Phùng Quang Nhân và ông Phùng Quang Ái.

3. Buộc ông Phùng Quang Nhân, ông Phùng Quang Ái, bà Đỗ Thị Tuyết Sinh, anh Phùng Quang Đức, anh Phùng Quang Ngọc, anh Phùng Quang Anh, cháu Phùng Phương Anh (do ông Phùng Quang Ái là người đại diện hợp pháp), cháu Phùng Quang Minh (do anh Phùng Quang Đức là người đại diện hợp pháp) phải trả cho bà Trần Thị Sâm toàn bộ diện tích nhà đất mà hiện nay gia đình ông Phùng Quang Nhân và ông Phùng Quang Ái đang sử dụng, nằm trên thửa đất số 205, tờ bản đồ số 5H-II-17, trong tổng số diện tích 130,7m² đất tại địa chỉ số 15, ngõ Hòa Bình 2, tổ 6, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD769780 cấp ngày 21/12/2016 đứng tên bà Trần Thị Sâm, ông Lương Thanh Hà.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của Bà Trần Thị Sâm hỗ trợ cho gia đình ông Phùng Quang Nhân và gia đình ông Phùng Quang Ái số tiền là 800.000.000 (Tám trăm triệu) đồng, mỗi gia đình là 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng.

5. Bị đơn có yêu cầu phản tố đưa ra tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập trong vụ án dân sự này, do vậy Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết, các đương sự có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác khi có đơn yêu cầu theo quy định của pháp luật.

6. Đối với các phần diện tích đất bà Sâm khai bà Sâm, ông Hà đã mua của ông Phùng Quang Nhân, ông Phùng Quang Ái và bà Phùng Thị Mỹ tại số 15, ngõ Hòa Bình 2, tổ 6, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, việc mua bán đều bằng giấy viết tay, bà Sâm không có yêu cầu gì về các khoản tiền đã mua và đặt cọc, không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với các phần diện tích đất đã mua nên Hội đồng xét xử không xem xét.

7. Đối với phần diện tích 20m² nhà đất bà Sâm mua lại của bà Lê Thúy Mai, ông Nguyễn Văn Hòa và hiện do bà Lê Thúy Mai, ông Nguyễn Văn Hòa đang thuê lại của bà Sâm để sử dụng tại số 15, ngõ Hòa Bình 2, tổ 6, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, bà Sâm, ông Hà, bà Mai, ông Hòa không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

8. Nếu có tranh chấp liên quan đến các nội dung tại mục 6, 7 nêu trên thì các đương sự có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

9. Đối với các ý kiến của bị đơn về việc hiện bị đơn vẫn đang có đơn tố cáo gửi Cơ quan cảnh sát điều tra Công an Thành phố Hà Nội đề nghị xem xét hành vi lừa đảo của bà Nguyễn Mỹ Hạnh và gửi đơn đến Sở Tư pháp Thành phố Hà Nội đề nghị xem xét xử lý đối với vi phạm pháp luật trong việc mua bán đấu giá tài sản nhà đất tại số 15, ngõ Hòa Bình 2, tổ 6, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, đều đã được xác định rõ trong nội dung các Văn bản, Công văn của Công an quận Hai Bà Trưng, Công an Thành phố Hà Nội và Sở Tư pháp Thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận về việc 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.

10. Về án phí và quyền kháng cáo:

Bị đơn – Ông Phùng Quang Nhân, ông Phùng Quang Ái đều phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận. Ông Phùng Quang Nhân thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông Phùng Quang Ái phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trần Thị Sâm được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AC/2015/0002518 ngày 30/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Án xử công khai sơ thẩm, có mặt bà Trần Thị Sâm, ông Phùng Quang Nhân, ông Phùng Quang Ái, ông Lương Thanh Hà. Vắng mặt bà Đỗ Thị Tuyết Sinh, anh Phùng Quang Đức, anh Phùng Quang Ngọc, anh Phùng Quang Anh, cháu Phùng Quang Minh (do anh Phùng Quang Đức là người đại diện hợp pháp), Văn phòng Công chứng Nguyễn Hồng, Công ty cổ phần Dịch vụ Đấu giá Việt Nam, Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam, bà Nguyễn Mỹ Hạnh, bà Lê Thúy Mai, ông Nguyễn Văn Hòa, chị Lương Khánh Linh, anh Lương Đức Long, cháu Phạm Minh Châu (do chị Lương Khánh Linh là người đại diện hợp pháp).

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc kể từ ngày Bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

