TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN LONG BIÊN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do – Hạnh phúc**
Số: **129** /2022/QĐST-DS	*Hà Nội, ngày 31 tháng 08 năm 2022*

QUYẾT ĐỊNH
CÔNG NHẬN SỰ THỎA THUẬN CỦA CÁC ĐƯƠNG SỰ

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN LONG BIÊN, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: **Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh**
Các Hội thẩm nhân dân: Bà **Nguyễn Thị Cúc**
Ông **Nguyễn Văn Khanh**
Thư ký phiên toà: **Bà Phạm Hồng Hà**
Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Long Biên tham gia phiên toà: Bà **Nguyễn Thanh Hương -** Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29/08/2022 và 31/08/2022, tại trụ sở Toà án nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 49/2021/TLST-DS ngày 05/03/2021 về việc: "Tranh chấp yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà đất có hiệu lực pháp luật", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 69/2022/QĐXX-DS, ngày 03/08/2022, giữa:

*** Nguyên đơn**: Bà Ngô M H , sinh năm: 1961; HKTT: Số A, phường Đ, Hoàn Kiếm, Hà Nội; *Đại diện theo ủy quyền của bà Hường*: bà Đỗ Bích T , sinh năm: 1965; HKTT: N, phường K, quận Đống Đa, Hà Nội (theo Giấy ủy quyền số công chứng 1586.2020/GUQ, quyển số: 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/05/2020) (Có mặt)

*** Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị N ; sinh năm: 1939 và anh Phạm Quang M , sinh năm 1973; Cùng ĐKHKTT: Tổ 3, phường Thượng Thanh, Long Biên, Hà Nội. *Người đại diện theo ủy quyền của bà N* - chị Nguyễn Thị Q , sinh năm 1978; HKTT: TổP, phường T, Long Biên, Hà Nội (Giấy ủy quyền số công chứng 2601/2021/GUQ, quyển số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng công chứng Việt Hưng) (Có mặt)

* **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan**:

1) Bà Nguyễn Thị Q , sinh năm 1978, HKTT: Tổ J, phường T, Long Biên, Hà Nội (Có mặt)

2) Bà Phạm Thị L , sinh năm 1966, HKTT: B, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (Có mặt)

3) Uỷ ban nhân dân quận Long Biên, địa chỉ: số 1 phố Vạn Hạnh, phường Việt Hưng, Long Biên, Hà Nội do ông Nguyễn Mạnh H – Chủ tịch UBND quận Long Biên là người đại diện theo pháp luật. *Đại diện theo ủy quyền của UBND quận Long Biên:* Ông Vũ Phương Đ – Phó trưởng phòng tài nguyên và Môi

trường (Giấy ủy quyền số 297/GUQ-UBND ngày 19/8/2022 của Chủ tịch UBND quận Long Biên). (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Trong đơn khởi kiện và khởi kiện bổ sung và các bản tự khai tại Tòa án, nguyên đơn bà Ngô M H do bà Đỗ Bích T đại diện theo ủy quyền trình bày*:** Năm 2007 bà Ngô M H có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N và anh Phạm Quang M ; cùng trú tại: Tổ 3 phường Thượng Thanh, Long Biên, Hà Nội một diện tích nhà ở là 29,14m^2, tại địa chỉ căn hộ số 9 nhà T3 – Tập thể Công ty Cổ phần tư vấn Đầu tư và xây dựng công trình 1, phường Thượng Thanh, Long Biên, Hà Nội trên diện tích 60,40m^2, Hợp đồng mua bán nhà đất đã được các bên ký có sự chứng kiến của con gái bà N là chị Phạm Thị Roan. Sau này thửa đất đã được UBND quận Long Biên cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 012731600800143 ngày 25/03/2009 cho bà Nguyễn Thị N và anh Phạm Quang M tại địa chỉ khu tập thể kiến trúc đường sắt, Tổ 3, phường Thượng Thanh, Long Biên, Hà Nội (nay là số nhà 78 Gia Quất, Tổ 3, phường Thượng Thanh, Long Biên, Hà Nội có diện tích 29,14m^2 do bà Đỗ Bích T đang quản lý sử dụng và số nhà 19 ngõ 64 phố Gia Quất, Tổ 3, phường Thượng Thanh có diện tích 31,26m^2 do bà Nguyễn Thị N và anh Phạm Quang M cùng vợ và hai con đang quản lý sử dụng). Tại thời điểm mua bán nhà lô đất có tứ cận: Phía Đông giáp: bà Nguyễn Thị N ; Phía Tây giáp: đường đi; Phía Nam giáp: anh Thành; Phía Bắc giáp: anh Tuấn. Chú thích sơ đồ nhà là: Chiều dài nhà là: 9m4; chiều rộng của nhà là 3m1. Tổng diện tích chuyển nhượng: 29,14m^2. Ngoài ra hợp đồng còn thỏa thuận bà N đồng ý cho bà H giữ lại 5.000.000 đồng để hoàn tất sổ đỏ. Sau khi bà H nhận sổ đỏ rồi thì bà H có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị N số tiền giữ lại đó. Đến ngày 02/06/2011 bà Ngô M H đã thanh toán trả cho bà Nguyễn Thị N đủ 5.000.000 đồng là số tiền còn lại của hợp đồng bán nhà trên. Sau khi hai bên ký hợp đồng mua bán nhà, bà H đã giao đủ tiền cho bà N , các bên đã bàn giao đất ngoài thực địa, đã cắm mốc giới và bà H đã xây nhà kiên cố sử dụng ổn định từ đó đến nay không có tranh chấp với các hộ liền kề, thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước. Bà H đã được UBND phường Thượng Thanh cấp biển số nhà riêng biệt và tự nộp thuế sử dụng đất với diện tích 29,14m^2 đã mua từ năm 2007 cho đến nay.

Năm 2009, bà Nguyễn Thị N đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã kê khai cấp cho toàn bộ 60,40m^2 đất trong đó có cả 29,14m^2 nhà đất đã chuyển nhượng cho bà Hường. Sau khi biết sự việc, bà H đã nhiều lần đề nghị bà N , anh M phải tiếp tục làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho diện tích 29,14m^2 đã bán cho mình theo đúng thỏa thuận của hợp đồng mua bán nhà ngày 24/04/2007 hoặc hợp tác với bà H mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính đi làm thủ tục điều chỉnh sổ đỏ hoặc tách diện tích đất của hai nhà riêng biệt nhưng bà N và anh M không đồng ý, gây khó khăn cho bà H trong việc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho diện tích nhà đất đã mua. Đến tháng 06 năm 2020 bà H đã làm đơn gửi lên Uỷ ban phường Thượng Thanh, quận Long Biên, Hà Nội yêu cầu hòa giải tranh chấp, UBND phường Thượng Thanh đã đứng ra hòa giải cho các bên nhưng cả hai lần hòa giải đều không thành do anh M đại diện cho gia đình bà N thường xuyên gây khó dễ; Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình bà H đã nộp đơn khởi

kiện và khởi kiện bổ sung đến Tòa án nhân dân quận Long Biên để yêu cầu giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc bà Nguyễn Thị N và anh Phạm Quang M tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ngày 24/04/2007. Bà N , anh M có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ngô M H theo diện tích đất đã chuyển nhượng là 29,14m^2 tại tổ 3 phường Thượng Thanh, Long Biên, Hà Nội, nằm trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 012731600800143 cấp ngày 25/03/2009 do UBND quận Long Biên cấp cho bà Nguyễn Thị N và anh Phạm Quang M tại địa chỉ khu tập thể kiến trúc đường sắt, Tổ 3 phường Thượng Thanh, Long Biên, Hà Nội, diện tích được cấp 60,40m^2.

- Công nhận Hợp đồng mua bán nhà đã được xác lập ngày 24/04/2007 giữa bà Nguyễn Thị N , anh Phạm Quang M và bà Ngô M H có hiệu lực pháp luật; Bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị N , anh Phạm Quang M ; bên nhận chuyển nhượng là bà Ngô M H và người chứng kiến là chị Phạm Thị Roan – con gái bà N để bà Ngô M H hoàn tất thủ tục đăng ký biến động thửa đất, xác lập quyền sử dụng đất theo luật định.

Diện tích nhà đất trước khi bán là: 60,40m^2

Diện tích nhà đất sau khi bán là: 31,26m^2

Diện tích nhà đất của bà Ngô M H mua là: 29,14m^2

- Về số tiền 19.000.000 đồng trước đây bà Ngô M H đã giao cho bà Nguyễn Thị N , anh Phạm Quang M để làm chi phí cấp sổ đỏ cho diện tích nhà đất đã mua nhưng nay vẫn chưa được cấp sổ đỏ thì yêu cầu bà N , anh M phải trả lại số tiền trên.

- Bà Nguyễn Thị N , anh Phạm Quang M có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Ngô M H số tiền 5.000.000 đồng chi phí định giá và xem xét thẩm định tại chỗ.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 012731600800143 do UBND quận Long Biên cấp ngày 25/03/2009 cho bà Nguyễn Thị N và anh Phạm Quang M tại địa chỉ khu tập thể kiến trúc đường sắt, Tổ 3, phường Thượng Thanh, Long Biên, Hà Nội cho diện tích 60,40m^2 vì thực tế diện tích này cấp trùng cả diện tích đã bán cho bà Ngô M H 29,14m^2.

- Bà Nguyễn Thị N và anh Phạm Quang M phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

**** Bị đơn anh Phạm Quang M có ý kiến:*** Năm 2007, anh cùng mẹ là bà Nguyễn Thị N có bán cho bà Ngô M H 01 diện tích nhà cấp 4 đã cũ có diện tích 29,14m^2 theo giá thỏa thuận. Tại Hợp đồng mua bán có điều khoản giữ lại 5.000.000 đồng để hoàn tất sổ đỏ. Đến năm 2008, gia đình anh làm sổ đỏ cho diện tích nhà đất còn lại của gia đình cũng đã thông báo cho bà H biết để cùng làm nhưng bà H nói cứ đi làm sổ chung đứng tên bà Nguyễn Thị N cho cả hai gia đình đi sau này tách sau. Sau khi lấy sổ đỏ năm 2009, gia đình anh liên tục giục bà H đi tách sổ đỏ nhưng bà H nói do khó khăn nên để sau vì vậy gia đình anh cũng không làm gì được.

Sự việc cứ như vậy cho đến năm 2012, khi bà H muốn tách sổ đỏ riêng đã đến gặp gia đình anh đề xuất việc tách sổ đỏ giữa hai bên nhưng việc này đã không thực hiện được do có quy định mới của Nhà nước về đất đai là phải đủ diện tích tối thiểu là 30m^2 mới có thể được cấp sổ đỏ. Nay bà H do chị T đại diện theo ủy quyền có yêu cầu khởi kiện gia đình anh tiếp tục thực hiện hợp

đồng mua bán nhà đất ngày 24/04/2007 về phần làm sổ đỏ thì do lỗi của bà Hường. Anh M xác nhận diện tích sổ đỏ gia đình anh được cấp là 60,40m^2 có bao gồm diện tích 29,14m^2 đã bán cho bà Ngô M H vào năm 2007. Diện tích thực tế của gia đình anh còn lại sau khi bán là 31,26m^2, trên phần diện tích này gia đình anh đã xây dựng nhà bê tông kiên cố từ năm 2007 hiện trạng hiện nay là nhà 3 tầng 01 tum và ăn ở ổn định và không có tranh chấp mốc giới với các nhà liền kề. Với yêu cầu hủy sổ đỏ đã được cấp cho gia đình anh là bà Nguyễn Thị N và Phạm Quang M của bà Hường, anh không đồng ý vì đây là lỗi do bà H gây ra, gia đình anh không chịu trách nhiệm.

Anh M đồng ý phương án hai bên hợp tác để tách sổ đỏ theo đúng thực tế diện tích hiện hai nhà đang quản lý sử dụng từ sổ đỏ gốc đã được cấp cho bà Nguyễn Thị N và anh Phạm Quang M .

Với số tiền 19.000.000 đồng trước đây bà H đưa cho gia đình anh để làm sổ đỏ chung cho hai nhà, do bà H yêu cầu làm một sổ đỏ đứng tên bà N sau này có điều kiện thì bà H sẽ tách sổ sau. Sau khi gia đình anh được cấp sổ đỏ đã liên tục yêu cầu bà H tách sổ nhưng bà H không đi tách nên chi phí này anh đã sử dụng xong đối với cam kết hoàn tất sổ đỏ cho bà Hường, nên anh không có nghĩa vụ phải trả lại.

Tại buổi hòa giải ngày 31/3/2022, anh M không đồng ý với tất cả ý kiến trình bày của nguyên đơn và tiêu đề của Tòa ghi ở trên về việc đưa ra cho hai bên thỏa thuận. Lý do anh M đưa ra là: "Chị gái anh là bà Phạm Thị L có ý kiến với tòa là thời điểm mẹ anh bán nhà cho bà H thì bố anh không đứng tên ký bán nhà. Đến tháng 6 năm 2020, bố anh chết chị L muốn được giải quyết quyền lợi chính đáng liên quan đến phần thừa kế tài sản chung của bố mẹ theo luật định. Anh không đồng ý với ý kiến của nguyên đơn và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật".

**** Chị Nguyễn Thị Q đại diện theo ủy quyền của bị đơn - bà Nguyễn Thị N đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có ý kiến:*** Chị không có yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập. Chị kết hôn với anh M năm 2001 và về ở tại Tổ 3, phường Thượng Thanh, Long Biên, Hà Nội cùng với mẹ chồng là bà Nguyễn Thị N . Năm 2007, mẹ chồng chị bán cho bà Ngô M H một phần diện tích nhưng chị không tham gia việc mua bán nên không biết cụ thể. Sau khi bán, cả hai nhà cùng xây thành nhà 03 tầng như hiện nay. Tại địa chỉ này, gia đình chị gồm có mẹ chồng - bà N , anh M , chị và 02 con là cháu Phạm Quốc Đại, sinh năm 2004 và cháu Phạm Bảo Trung, sinh năm 2012 thường xuyên ăn ở sinh hoạt. Ngoài ra không có ai khác. Nay với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chị có cùng ý kiến với anh M , bà N tự định đoạt tài sản mua bán với người khác nên chị không có ý kiến, chị đề nghị giải quyết theo pháp luật. Với số tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản mà nguyên đơn đưa ra là 5.000.000 đồng chị không chấp nhận, nguyên đơn có yêu cầu thì nguyên đơn phải tự chịu.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - chị Phạm Thị L :*** Chị không có yêu cầu độc lập, chị đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng này vô hiệu với lý do ngôi nhà này là tài sản chung của bố mẹ chị là ông Phạm Văn Long và bà Nguyễn Thị N . Khi bà N bán nhà, ông Long không biết và không được ký vào hợp đồng bán nhà cho bà Hường. Chị là con gái của ông Long, bà N do lấy chồng ở xa nên việc mẹ chị bán nhà chị không biết. Bố chị ông Long chuyển về quê sinh sống để trông nhà cửa hương hỏa khoảng từ năm 1980 cho đến lúc mất

(mất năm 2020). Nay với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chị đề nghị giải quyết theo pháp luật đảm bảo quyền lợi cho ông Phạm Văn Long và chị.

Ủy ban nhân dân quận Long Biên do ông Vũ Phương Đông đại diện theo ủy quyền có ý kiến: Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 12731600800143 do UBND quận Long Biên cấp ngày 25/03/2009 có ý kiến như sau:

- Về trình tự, thủ tục mua bán nhà: Trình tự, thủ tục mua bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước do Xí nghiệp quản lý và phát triển nhà Long Biên thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật về pháp lý của hồ sơ theo quy định tại Chương 2 Bản quy trình kèm theo Quyết định số 38/2005/QĐ-UBND ngày 29/3/2005.

- Việc cấp giấy chứng nhận: UBND quận Long Biên cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 12731600800143 ngày 25/03/2009 là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 2 Điều 52 Luật đất đai năm 2003; Đúng quy định tại Điều 11 Bản quy trình kèm theo Quyết định số 38/2005/QĐ-UBND ngày 29/3/2005 (sửa đổi bởi Điều 2 Quyết định số 11/2007/QĐ-UBND ngày 16/01/2007 của UBND TP. Hà Nội) và khoản 12 Điều 7 Bản quy định kèm theo Quyết định số 23/2008/QĐ-UBND ngày 09/05/2008 của UBND TP. Hà Nội. Do đó, UBND quận Long Biên không đồng ý hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 12731600800143 ngày 25/03/2009. Đề nghị Tòa án nhân dân quận Long Biên xem xét quyết định.

*** Tòa án đã tiến hành** xem xét thẩm định và định giá đối với đất và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 012731600800143 do UBND quận Long Biên cấp ngày 25/03/2009 cho bà Nguyễn Thị N và anh Phạm Quang M tại Tập thể kiến trúc đường sắt, Tổ 3, phường Thượng Thanh, Long Biên, Hà Nội, diện tích được cấp 60,40m^2. Hiện trên đất có 02 ngôi nhà 3,5 tầng, đều được xây dựng từ năm 2007, có hai lối đi riêng biệt (sơ đồ trích đo địa chính thửa đất do Công ty Cổ phần địa chính Thăng Long thực hiện), cụ thể:

- Nhà thứ nhất mang số nhà 19 ngõ 64 phố Gia Quất, Tổ 3, phường Thượng Thanh, Long Biên, Hà Nội có diện tích 31.26m^2 do bà Nguyễn Thị N , anh Phạm Quang M , chị Nguyễn Thị Q cùng hai con đang quản lý sử dụng. Không có tranh chấp mốc giới với các hộ liền kề, ăn ở ổn định từ năm 2007 đến nay (có bản vẽ chi tiết).

- Nhà thứ hai là nhà mặt đường mang số nhà 78 phố Gia Quất, Tổ 3, phường Thượng Thanh, Long Biên, Hà Nội có diện tích 29,14m^2 do bà Đỗ Bích T đang quản lý sử dụng. Không có tranh chấp mốc giới với các hộ liền kề và ăn ở ổn định từ năm 2007 đến nay (có bản vẽ chi tiết).

Ngoài ra Tòa án đã tiến hành thu thập tài liệu chứng cứ liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N anh M tại Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội.

Do các đương sự có tranh chấp và không thể hòa giải nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa, trước khi chuyển sang phần hỏi, các đương sự đã tự thỏa thuận được *với nhau về việc giải quyết vụ án. Các bên thỏa thuận những nội dung cơ bản như sau:*

- Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà đã ký ngày 24/04/2007.

- Các bên thống nhất đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng mua bán nhà đã được xác lập ngày 24/04/2007 giữa bà Nguyễn Thị N , anh Phạm Quang M và bà Ngô M H có hiệu lực pháp luật; Diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà Ngô M H là 29,14m^2 tại địa chỉ Khu tập thể đường sắt Tổ 3, phường Thượng Thanh, Long Biên, Hà Nội. Bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị N , anh Phạm Quang M ; bên nhận chuyển nhượng là bà Ngô M H và người chứng kiến là chị Phạm Thị Roan – con gái bà N để bà Ngô M H hoàn tất thủ tục đăng ký biến động thửa đất, xác lập quyền sử dụng đất theo luật định.

Diện tích nhà đất trước khi bán là: 60,40m^2

Diện tích nhà đất sau khi bán là: 31,26m^2

Diện tích nhà đất của bà Ngô M H mua là: 29,14m^2

Việc phân chia diện tích mua bán theo đúng sơ đồ trích đo địa chính thửa đất do Công ty Cổ phần địa chính Thăng Long thực hiện (Có bản vẽ kèm theo).

- Bà Nguyễn Thị N , anh Phạm Quang M , bà Ngô M H có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa đối với diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà Ngô M H là 29,14m^2 tại địa chỉ Khu tập thể đường sắt Tổ 3, phường Thượng Thanh, Long Biên, Hà Nội (nay là Tổ 3, phường Thượng Thanh, Long Biên, Hà Nội) hiện đang nằm trong diện tích 60,40m^2 đã được Ủy ban nhân dân quận Long Biên cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 012731600800143, hồ sơ gốc số 566/2009/QĐ-89 ngày 25/03/2009 cho bà Nguyễn Thị N và anh Phạm Quang M tại thửa đất số: -; Tờ bản đồ số: -; Địa chỉ: căn hộ số 9 nhà T3 - Tập thể Công ty Cổ phần tư vấn ĐT&XDCT1, phường Thượng Thanh, Long Biên, Hà Nội (Nay là Tổ 3, phường Thượng Thanh Long Biên, Hà Nội);

- Bà Ngô M H được quyền đến các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho diện tích nhà đất đã mua là 29.14m^2.

- Nguyên đơn rút yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền 19.000.000 đồng trước đây đã giao cho bà N để làm chi phí cấp sổ đỏ, bị đơn cũng đồng ý.

- Nguyên đơn rút yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 5.000.000 đồng chi phí định giá và xem xét thẩm định tại chỗ, bị đơn cũng đồng ý.

- Nguyên đơn rút yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 012731600800143 do UBND quận Long Biên cấp ngày 25/03/2009 cho bà Nguyễn Thị N và anh Phạm Quang M thuộc thửa đất:-; Tờ bản đồ: -; địa chỉ: căn hộ số 9 nhà T3 - Tập thể Công ty Cổ phần tư vấn ĐT&XDCT1, phường Thượng Thanh, Long Biên, Hà Nội, bị đơn cũng đồng ý.

- Bà Nguyễn Thị N và anh Phạm Quang M phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội có ý kiến tại phiên tòa: Ngày 05 tháng 03 năm 2021 Tòa án nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội thụ lý vụ án Dân sự sơ thẩm số 49/2022/TLST-DS về việc: "Tranh chấp yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà đất, Hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà đất có hiệu lực pháp luật". Việc tự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa hôm nay về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án là hoàn toàn tự nguyện và không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

Căn cứ Điều 235, Điều 246 của Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử sơ thẩm ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa hôm nay;

XÉT THẤY:

Đối với hợp đồng mua bán nhà: Ngày 24/04/2007, bà Nguyễn Thị N , anh Phạm Quang M và bà Ngô M H lập viết tay hợp đồng mua bán nhà đối với một căn hộ nhà mái bằng một tầng có diện tích là 29,14m^2, có sơ đồ theo hình vẽ. Theo sơ đồ nhà thì địa chỉ thửa đất thuộc Khu tập thể kiến trúc đường sắt, Tổ 3, phường Thượng Thanh, Long Biên, Hà Nội.

Xét, Hợp đồng mua bán nhà ngày 24/04/2007 tại Khu tập thể kiến trúc đường sắt, Tổ 3, phường Thượng Thanh, Long Biên, Hà Nội có chữ ký của bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị N , anh Phạm Quang M , người làm chứng là chị Phạm Thị Roan, có chữ ký của bên nhận chuyển nhượng là bà Ngô M H . Việc mua bán nhà đất của các bên là hoàn toàn tự nguyện, các bên có năng lực pháp luật, có năng lực hành vi dân sự. Mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Sau khi nhận chuyển nhượng bà H đã trả đủ tiền mua đất, các bên đã bàn giao đất, cắm mốc giới và trực tiếp quản lý sử dụng từ đó đến nay. Tại thời điểm xác lập, giao dịch này có đủ điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 122, 127 Bộ luật dân sự năm 2005 và tại thời điểm yêu cầu công nhận hợp đồng, có đủ điều kiện có hiệu lực theo quy định tại điều 117 và 122 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định giao dịch dân sự do không tuân thủ về hình thức: "*1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.*

2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực".

Theo quy định tại khoản 1 Điều 82 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: Có 02 trường hợp mua bán đất bằng giấy viết tay hoặc hợp đồng không công chứng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thủ tục lần đầu mà không phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, cụ thể: Sử dụng đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước ngày 01/01/2008; sử dụng đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ngày 01/01/2008 đến trước ngày 01/7/2014 mà có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật đất đai và Điều 18 của Nghị định 43.

Theo khoản 2 Điều 129 BLDS năm 2015 quy định: *"Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải*

thực hiện việc công chứng, chứng thực". Điểm b.3 tiểu mục 2.3 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP quy định: "*Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng,* ***bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố...*** *và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Toà án công nhận hợp đồng...".* Quy định này nhằm xác định, nếu như bên nhận chuyển nhượng đã thực sự quản lý, sử dụng mảnh đất, đồng thời đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ trên mảnh đất đó cho dù có vi phạm về hình thức của Hợp đồng thì Tòa án vẫn công nhận hợp đồng. Như vậy, Hợp đồng mua bán nhà giữa bà N , anh M với bà H tuy không được công chứng, chứng thực nhưng sau khi bà H ký hợp đồng mua bán nhà đã thanh toán hết tiền, được bàn giao đất, đã nhận đất và xây dựng nhà ở trên đất toàn bộ diện tích đất đã mua là 29,14m^2 và ăn ở ổn định, thực hiện các nghĩa vụ thuế với Nhà nước là phù hợp với quy định Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

Theo khoản 2 Điều 100 Luật đất đai 2013 quy định: "Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và đất đó không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất".

Do vậy, hợp đồng mua bán nhà đất ngày 24/4/2007 được các bên đương sự thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng và công nhận hợp đồng có hiệu lực pháp luật phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Đối với điều kiện tách thửa của diện tích đất mua và bán: Hợp đồng mua bán nhà giữa bà Nguyễn Thị N , anh Phạm Quang M với bà Ngô M H được ký từ năm 2007. Các bên chuyển nhượng đã thực hiện xong nghĩa vụ theo hợp đồng, đã giao nhận tiền, giao nhận đất; bên nhận chuyển nhượng đã xây dựng nhà và đang quản lý, sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp về mốc giới với các hộ liền kề kể cả với người bán là bà N , anh M .

Xét, năm 2009, bà N , anh M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên theo quy định tại điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng mua bán nhà ngày 24/4/2007 giữa các bên không được coi là vô hiệu do vi phạm điều kiện (a.4) chưa có quyền sử dụng đất hợp pháp và (a.6) hợp đồng chuyển nhượng không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền.

Trong 60,40m^2 diện tích đất bà N , anh M được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì năm 2007 đã được các bên thống nhất bán cho bà Ngô M H 29,14m^2 đất và có thỏa thuận hoàn tất thủ tục làm sổ đỏ cho người mua, diện tích còn lại của bà N chỉ còn 31,26m^2. Năm 2008 bà N kê khai làm thủ tục cấp sổ đỏ cũng đã thu tiền làm sổ đỏ của bà H nhưng không đưa tên bà H vào đồng sở hữu với mình mà đưa anh Phạm Quang M đứng tên cùng. Bà N biết rất rõ diện tích còn lại sau khi mua bán của gia đình chỉ còn 31,26m^2 nhưng vẫn ghi đủ

60,40m^2 đất dẫn tới diện tích 29,14m^2 đất của bà H đã được cấp trùng cho bà N nên bà H không thể làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho diện tích đất đã mua. Việc mua bán 29,14m^2 nhà đất của bà H thực hiện từ năm 2007, giấy tờ kê khai cấp giấy chứng nhận được làm từ năm 2008, đến năm 2009 thì bà N được cấp sổ đỏ cho toàn bộ diện tích 60,40m^2 bao gồm cả 29,14m^2 đã bán cho bà Hường. Tại thời điểm mua bán nhà năm 2007, Nhà nước chưa ban hành cụ thể yêu cầu về điều kiện tách thửa nên với diện tích 29,14m^2 của bà H mua tại thời điểm này không vi phạm điều kiện tách thửa và bị điều chỉnh theo Quyết định số 58/2009/QĐ-UBND ngày 30/3/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội.

Do vậy, HĐXX công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N và anh Phạm Quang M với bà Ngô M H theo giấy viết tay đề ngày 24/04/2007 với tiêu đề "Hợp đồng mua bán nhà" với diện tích chuyển nhượng là 29,14m^2, tại thửa đất số: -; Tờ bản đồ số: -; Địa chỉ: căn hộ số 9 nhà T3 - Tập thể Công ty Cổ phần tư vấn ĐT&XDCT1, phường Thượng Thanh, Long Biên, Hà Nội (Nay là Tổ 3, phường Thượng Thanh Long Biên, Hà Nội); Diện tích: 60,40m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 012731600800143 hồ sơ gốc số 566/2009/QĐ-89 do Ủy ban nhân dân quận Long Biên cấp ngày 25/03/2009 cho bà Nguyễn Thị N và anh Phạm Quang M .

- Diện tích nhà đất trước khi bán là: 60,40m^2
- Diện tích nhà đất sau khi bán còn lại là: 31,26m^2
- Diện tích nhà đất của bà Ngô M H mua là: 29,14m^2

Có hiệu lực pháp luật.

Bà Nguyễn Thị N , anh Phạm Quang M và bà Ngô M H có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục tách thửa đất đối với diện tích đất đã bán cho bà Ngô M H là 29,14m^2 theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bà Nguyễn Thị N , anh Phạm Quang M không hợp tác tách thửa theo thỏa thuận thì bà Ngô M H có quyền đơn phương liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đối với việc nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu buộc bị đơn phải thanh toán số tiền 19.000.000 đồng chi phí làm sổ đỏ phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Đối với việc nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu buộc bị đơn phải thanh toán số tiền 5.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Đối với việc nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà N , anh M phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Các thỏa thuận của các đương sự trình bày tại phiên tòa, được ghi trong biên bản phiên tòa ngày 29 tháng 08 năm 2022 là hoàn toàn tự nguyện, nội dung thỏa thuận giữa các đương sự không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

- Căn cứ các Điều 122, 127; 401, 450, 697, 698 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Căn cứ các Điều 117,122, khoản 1 Điều 129; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 5, khoản 3 điều 25, điểm a khoản 1 điều 33, điểm a khoản 1 điều 35, Điều 131 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2005;

- Căn cứ các Điều 5, khoản 3 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 điều 39; Điều 147; 155; 163; 212; 213, 235 và Điều 246 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 105, 106 Luật Đất đai năm 2003;

- Căn cứ khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 100; điểm a, b khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Nghị quyết số 103/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội v/v: thi hành Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 02/2016/NQ-HĐTP ngày 30/6/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn thi hành;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án và điểm d mục 1.4 – Danh mục án phí, lệ phí ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14.

- Căn cứ Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP 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 và gia đình;

- Căn cứ Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai;

- Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

- Quyết định số 58/2009/QĐ-UBND ngày 30/3/2009 của UBND thành phố Hà Nội về hạn mức giao đất ở mới; Hạn mức công nhận đất ở đối với thửa đất có vườn, ao trong khu dân cư; Kích thước, diện tích đất ở tối thiểu được tách thửa cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn thành phố Hà Nội;

- Căn cứ Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/04/2016 và được công bố theo Quyết định 220/QĐ-CA ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ hồ sơ vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 49/2021/TLST-DS ngày 05/03/2021 về việc: "Tranh chấp yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà đất có hiệu lực pháp luật".

Hội đồng xét xử sơ thẩm ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa như sau: Ghi nhận sự thỏa thuận của bà Đỗ Bích T đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - bà Ngô M H , anh Phạm Quang M , chị Nguyễn Thị Q đại diện theo ủy quyền của bị đơn - bà Nguyễn Thị N và đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - chị Phạm Thị L , cụ thể như sau:

1.1. Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N , anh Phạm Quang M với bà Ngô M H theo giấy viết tay đề

ngày 24/04/2007 với tiêu đề: "Hợp đồng mua bán nhà" với diện tích chuyển nhượng là 29,14m^2 đất, tại Khu tập thể Kiến Trúc, Tổ 3, phường Thượng Thanh, Long Biên, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 012731600800143 do Ủy ban nhân dân quận Long Biên cấp ngày 25/03/2009 cho bà Nguyễn Thị N và anh Phạm Quang M thuộc thửa đất: -; Tờ bản đồ: -; địa chỉ: căn hộ số 9 nhà T3 - Tập thể Công ty Cổ phần tư vấn ĐT&XDCT1, phường Thượng Thanh, Long Biên, Hà Nội.

- Diện tích nhà đất trước khi bán là: 60,40m^2
- Diện tích nhà đất sau khi bán còn lại là: 31,26m^2
- Diện tích nhà đất của bà Ngô M H mua là: 29,14m^2

Có hiệu lực pháp luật.

1.2. Bà Ngô M H được quyền sử dụng 29,14m^2 đất tại căn hộ số 9 nhà T3 - Tập thể Công ty Cổ phần tư vấn ĐT&XDCT1, phường Thượng Thanh, Long Biên, Hà Nội (Nay là Tổ 3, phường Thượng Thanh, Long Biên, Hà Nội) trong diện tích 60,40m^2 đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 012731600800143 hồ sơ gốc số 566/2009/QĐ-89 do Ủy ban nhân dân quận Long Biên cấp ngày 25/03/2009 cho bà Nguyễn Thị N và đồng sở hữu Phạm Quang M .

* Phần đất 31,26m^2 của bà Nguyễn Thị N và anh Phạm Quang M được quyền sử dụng có vị trí giới hạn bởi các điểm 6,1,2,3,6 như sau:

+ Phía giáp đường đi từ 1 đến 2 có độ dài 3,0m;
+ Phía sau giáp phần đất của bà H từ 6 đến 3 có độ dài 3,07m;
+ Phía giáp phần đất từ 6 đến 1 có độ dài 10,20m;
+ Phía giáp phần đất từ 3 đến 2 có độ dài 10,20m;

(Có sơ đồ chi tiết kèm theo).

* Phần đất 29,14m^2 của bà Ngô M H được quyền sử dụng có vị trí giới hạn bởi các điểm 5,6,3,4,5 như sau:

+ Phía giáp đường đi từ 4 đến 5 có độ dài 3,14m;
+ Phía sau giáp phần đất của bà N , anh M từ 6 đến 3 có độ dài 3,07m;
+ Phía giáp phần đất từ 5 đến 6 có độ dài 9,40m;
+ Phía giáp phần đất từ 4 đến 3 có độ dài 9,40m.

(Có sơ đồ chi tiết kèm theo).

* Các công trình xây dựng trên phần đất của ai thì người đó được quyền sử dụng và phải có nghĩa vụ chấp hành các quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến phần đất được quyền sử dụng.

1.3. Bà Nguyễn Thị N , anh Phạm Quang M tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ngày 24/04/2007 với bà H về phần cam kết làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ngô M H , cụ thể:

- Bà Nguyễn Thị N , anh Phạm Quang M và bà Ngô M H có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục tách thửa đất đối với diện tích đất đã bán cho bà Ngô M H là 29,14m^2 theo quy định của pháp luật.

- Trường hợp bà N anh M không hợp tác tách thửa đối với diện tích 29,14m^2 đất đã bán thì bà Ngô M H có quyền đơn phương liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

1.4. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc rút yêu cầu khởi kiện buộc bà N , anh M trả lại số tiền 19.000.000 đồng.

1.5. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc rút yêu cầu khởi kiện buộc bà N , anh M có nghĩa vụ hoàn trả bà số tiền 5.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản.

1.6. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc rút yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 012731600800143 cấp ngày 25/03/2009 do UBND quận Long Biên cấp cho bà Nguyễn Thị N và anh Phạm Quang M tại địa chỉ khu tập thể kiến trúc đường sắt, tổ 3 phường Thượng Thanh, Long Biên, Hà Nội.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn bà Nguyễn Thị N và anh Phạm Quang M phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng;

- Hoàn trả bà Ngô M H số tiền 14.000.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0016907 ngày 25/02/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Long Biên.

3. Trường hợp Quyết định này 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.

4. Hiệu lực của quyết định: Quyết định này có hiệu lực pháp luật ngay sau khi được ban hành và không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm.

Nơi nhận:
- VKSND quận Long Biên;
- Chi cục THADS quận Long Biên;
- Các đương sự trong vụ án;
- Lưu HSVA.

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

Nguyễn Thị Hồng Hạnh