

Số: 410/2020/DS-PT

Ngày: 22/10/2020

V/v: “Yêu cầu thực hiện việc bàn giao nhà
theo HĐCN; Huỷ HĐ chuyển nhượng
QSD đất và Giấy chứng nhận QSD đất”.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Nam

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thúy

Ông Trương Chí Anh

-Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hương Lan, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Ông Lê Đức Phương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 10 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 233/2020/TLPT-DS ngày 28/4/2020 về việc “Yêu cầu thực hiện việc bàn giao nhà theo Hợp đồng chuyển nhượng ; huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 322/2020/QĐ-PT ngày 30 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

Anh Nguyễn Đình Ch, sinh năm 1984 (*vắng mặt*);

Địa chỉ: Thôn Ích Vịnh, xã Vĩnh Quỳnh, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Trình Kiên C, sinh năm 1991 (*có mặt*);

Địa chỉ: Thôn Quốc Bảo, thị trấn Văn Điển, huyện Thanh Trì, Hà Nội (*theo Giấy uỷ quyền lập ngày 28/5/2019, công chứng tại Văn phòng công chứng Mai Yển*).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho anh C: Ông Đỗ Văn Minh, Luật sư Văn phòng Luật sư Đỗ Minh thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội (*có mặt*).

Bị đơn:

Anh Trương Ngọc T, sinh năm 1971 (*có mặt*);

Địa chỉ: Thôn 1, xã Vạn Phúc, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Nguyễn Đức Hình - Luật sư Công ty Luật TNHH Viên Thành, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội (có mặt);

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Thị Lan Ph, sinh năm 1991 (vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn Ích Vịnh, xã Vĩnh Quỳnh, huyện Thanh Trì, Hà Nội (theo Giấy uỷ quyền lập ngày 28/5/2019, công chứng tại Văn phòng công chứng Mai Yển).

Người đại diện theo uỷ quyền: Anh Trình Kiên C, sinh năm 1991 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn Quốc Bảo, thị trấn Văn Điển, huyện Thanh Trì, Hà Nội.

2. Chị Phạm Thị VA, sinh năm 1973 (có mặt);

3. Ông Trương Ngọc G, sinh năm 1942 (vắng mặt);

4. Chị Phạm Thị Lan Ph, sinh năm 1975 (vắng mặt);

5. Anh Trương Đức P, sinh năm 1993 (vắng mặt);

6. Anh Trương Đức V, sinh năm 2001 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn 1, xã Vạn Phúc, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội.

7. Văn phòng công chứng QT, thành phố Hà Nội

Trưởng Văn phòng: Bà Vũ Thị Loan đồng thời là Công chứng viên công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 4239/2017/HĐCN; quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD (Bà Loan có đơn xin xét xử vắng mặt).

8. Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phạm Tiến Nam - Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội huyện Thanh Trì (theo Giấy uỷ quyền số 5115/GUQ-STNMT-VPĐKĐĐ ngày 22/6/2020 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường. Ông Nam có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - ông Nguyễn Đình Ch và người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Do có nhu cầu mua đất, vợ chồng anh Nguyễn Đình Ch, chị Nguyễn Thị Lan Ph đã thông qua anh Nguyễn Tiến Nghĩa biết được anh Trương Ngọc T muốn bán thửa đất tại Thôn 1, Vạn Phúc, Thanh Trì, Hà Nội. Ngày 17/11/2017, vợ chồng anh Ch, chị Phương đã nhận chuyển nhượng ngôi nhà 2 tầng trên diện tích 470m² thuộc thửa đất số 56, tờ bản đồ số 08 tại thôn 1, xã Vạn Phúc, huyện Thanh Trì, Hà Nội của anh Trương Ngọc T với số tiền 2.940.000.000đồng. Việc mua bán giữa hai bên có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hai bên đều có mặt tại văn phòng công chứng, cùng ký tên trước mặt Công chứng viên. Nội dung hợp đồng chỉ ghi

chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không ghi tài sản trên đất do văn phòng công chứng cho biết trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện có tài sản gắn liền với đất nên văn phòng chỉ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi công chứng, vợ chồng anh Ch đã thanh toán đầy đủ tiền cho anh T ngay tại phòng công chứng. Thực tế giá chuyển nhượng 2.940.000.000đồng, nhưng trong hợp đồng chỉ ghi số tiền chuyển nhượng là 500.000.000 đồng là do anh T đề nghị ghi như vậy để giảm thuế. Việc giao nhận tiền giữa hai bên không có giấy giao nhận tiền nhưng có anh Nguyễn Tiến Nghĩa chứng kiến. Trước khi mua nhà đất trên, anh Nghĩa dẫn vợ chồng anh Ch, chị Phương đến thực địa để xem thửa đất, anh T chỉ mốc giới cho vợ chồng anh Ch, chị Phương. Do thực tế thấy tài sản và anh T là người ở trên đất nên anh Ch, chị Phương đã mua nhà, đất trên của anh T.

Ngày 17/8/2018, anh Ch đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất đang tranh chấp. Do gia đình anh T xin tiếp tục ở 06 tháng để thu xếp chỗ ở mới nên hai bên chưa bàn giao nhà đất. Hết thời hạn 06 tháng, anh T vẫn không bàn giao nhà đất mặc dù anh Ch đã yêu cầu nhiều lần. Nay vợ chồng anh Ch khởi kiện yêu cầu anh T thực hiện việc bàn giao nhà, đất theo Hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết giữa hai bên. Anh Ch khẳng định không hề quen biết chị Phạm Thị Lan Ph và chưa bao giờ cho chị Phương vay tiền.

Anh Ch, chị Phương không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Trương Ngọc T vì giữa hai bên đã có Hợp đồng công chứng. Trước đó, giữa vợ chồng anh Ch và vợ chồng anh T còn có một giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 24(2) tờ bản đồ 03 tại xã Đông Mỹ, huyện Thanh Trì, Hà Nội. Nên việc vợ chồng anh T trình bày không quen biết anh Ch là sai sự thật.

Bị đơn có yêu cầu phản tố - anh Trương Ngọc T trình bày:

Giữa anh Trương Ngọc T và vợ chồng anh Nguyễn Đình Ch, chị Nguyễn Thị Lan Ph hoàn toàn không có việc mua bán, chuyển nhượng nhà đất. Thực tế, Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất ngày 17/11/2018 giữa vợ chồng anh Ch với anh chỉ là hợp đồng giả tạo, do em vợ anh là chị Phạm Thị Lan Ph vay tiền của anh Ch nên nhờ anh ký hợp đồng trên để làm tin cho khoản vay, khi đó chị Phương chỉ mượn mấy tháng. Do tin tưởng chị Phương nên anh đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2017 và không cho vợ anh là chị Phạm Thị VA cũng như những người khác trong gia đình biết. Cuối năm 2018, khi anh Ch xuống nhà anh đòi nhà, thì anh mới biết chị Phương chưa trả được tiền nên anh Ch đến đòi nhà, đất của anh.

Trước đó, anh hoàn toàn không biết anh Ch và anh Nghĩa là ai, anh cũng không hề nhận số tiền 2.940.000.000 đồng của anh Ch.

Nhà, đất thuộc thửa số 56, tờ bản đồ số 08 tại thôn 1, xã Vạn Phúc, huyện Thanh Trì, Hà Nội có nguồn gốc của bố anh là ông Trương Ngọc G. Ông Giao đã cho vợ chồng anh vào năm 2004. Các công trình trên đất do vợ chồng anh xây dựng, chỉ có tường rào thửa đất và cây là do ông G xây và trồng, các con của anh là Trương Đức P và anh Trương Đức V chỉ ở tại đây không có đóng góp gì. Năm 2017, ông G làm thủ tục sang tên nhà đất trên cho vợ chồng anh, khi đó do làm thủ tục mất nhiều thời gian nên vợ chồng anh thống nhất để một mình anh đứng tên nhà đất. Thực tế nhà đất này là tài sản hợp pháp của vợ chồng anh. Hiện ở tại nhà đất này gồm có bố anh là ông Trương Ngọc G, vợ chồng anh, vợ chồng cháu Trương Đức P và cháu Trương Đức V.

Nay vợ chồng anh Ch, chị Phương khởi kiện yêu cầu anh bàn giao nhà đất theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/11/2017 anh không đồng ý, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của vợ chồng anh Ch, chị Phương. Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2017 mà anh T đã ký với vợ chồng anh Ch, chị Phương; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Ch, chị Phương đối với thửa đất số 56, tờ bản đồ số 08 diện tích 470m² tại thôn 1, xã Vạn Phúc, huyện Thanh Trì, Hà Nội.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 24 (2) tờ bản đồ số 03 tại xã Đông Mỹ, huyện Thanh Trì, Hà Nội. Vợ chồng anh không có tài sản này, do vợ anh là chị VA đứng tên hộ, khi họ yêu cầu ký chuyển nhượng, anh chỉ ký để hoàn thiện thủ tục chứ không có việc giao dịch mua bán nào với anh Ch.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

1. Chị Phạm Thị VA trình bày:

Chị VA kết hôn với anh Trương Ngọc T năm 1992, sau khi kết hôn, vợ chồng anh chị ở tại nhà, đất thuộc thửa số 56, tờ bản đồ số 08, diện tích 470m² tại thôn 1, xã Vạn Phúc, huyện Thanh Trì, Hà Nội. Quá trình chung sống, năm 2004 bố chồng chị là ông Trương Ngọc G đã cho vợ chồng chị nhà, đất trên. Năm 2006, vợ chồng chị đã xây nhà 2 tầng cùng các công trình trên thửa đất và ở ổn định từ đó đến nay. Các con chị chỉ ở tại đây, không có công sức gì. Năm 2017, anh T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 56, tờ bản đồ số 08 diện tích 470m² tại thôn 1, xã Vạn Phúc, huyện Thanh Trì, Hà Nội là khi làm thủ tục, anh chị cùng thống nhất để anh T đứng tên nhưng nó vẫn là tài sản chung của anh chị. Khi anh T ký hợp đồng công

chứng sang tên thửa đất trên với vợ chồng anh Ch, chị Phương thì chị hoàn toàn không biết, chỉ khi anh Ch đến đòi nhà thì chị mới biết. Vợ chồng chị không chuyển nhượng nhà, đất cho anh Ch, chị Phương vì vậy không hề nhận tiền từ anh Ch.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 24 (2) tờ bản đồ 03 tại xã Đông Mỹ, huyện Thanh Trì, Hà Nội mà anh Ch xuất trình và cho rằng, trước đó giữa vợ chồng chị có chuyển nhượng đất cho anh Ch, thực tế thửa đất này là của chị Nguyễn Thị Lan Ph (em gái chị), chị Trần Thị Thanh Thủy và chị Nguyễn Thị Thanh Hiền cùng góp tiền mua chung. Sau khi mua đất, các chị thống nhất thỏa thuận nhờ chị đứng tên thửa đất. Sau này khi chị Phương chuyển nhượng thửa đất thì vợ chồng chị ký các giấy tờ giao dịch liên quan đến thửa đất cho chị Phương chứ vợ chồng chị không liên quan gì đến thửa đất này.

Nay vợ chồng anh Ch, chị Phương khởi kiện yêu cầu anh T phải bàn giao nhà đất theo hợp đồng, đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của anh Ch, chị Phương; chấp nhận yêu cầu phản tố của anh T, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh Ch, chị Phương với anh T ngày 17/11/2017; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Ch, chị Phương đối với thửa đất số 56, tờ bản đồ số 08 diện tích 470m² tại thôn 1, xã Vạn Phúc, huyện Thanh Trì, Hà Nội.

2. Chị Phạm Thị Lan Ph trình bày:

Chị Phương và anh Nghĩa quen biết là do trước đây, chị và anh Nghĩa cùng bán hàng chung, chị có vay tiền của anh Nghĩa, sau đó để vay thêm tiền, anh Nghĩa bảo chị gặp anh Ch, đồng thời đã chuyển số nợ mà chị nợ anh Nghĩa sang cho anh Ch, vì vậy chị và anh Ch có viết giấy vay nợ với nội dung, chị vay của anh Ch 930.000.000 đồng, nếu cả lãi đến nay tổng công là 1.350.000.000 đồng. Giấy vay nợ chỉ có 01 bản gốc do anh Ch giữ. Ngoài ra, chị vẫn còn nợ anh Nghĩa một số tiền, chị không nhớ chính xác. Sau này, anh Nghĩa đòi tiền chị nhiều lần, nhưng chị chưa thu xếp trả được nên giữa chị và anh Nghĩa đã xảy ra mâu thuẫn. Khi chị vay tiền của anh Ch, anh Ch yêu cầu chị phải có tài sản làm tin, đảm bảo cho khoản vay, vì vậy chị đã nhờ anh Trương Ngọc T là anh rể chị ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất vợ chồng anh T đang ở tại thôn 1, Vạn Phúc, Thanh Trì, Hà Nội với vợ chồng anh Ch. Khi đó anh Ch có cam kết với chị là hợp đồng này chỉ để làm tin, anh Ch sẽ không tự ý làm thủ tục sang tên nếu không có sự đồng ý của anh T, nhưng chị chưa kịp thu xếp tiền để trả anh Ch thì anh Ch đã làm thủ tục sang tên nhà, đất trên mà chị và anh T đều không biết. Việc ký hợp đồng sang tên chuyển nhượng này chỉ có chị và anh T biết, chị gái

chị là chị VA không biết. Nay anh Ch yêu cầu chị phải trả 2.940.000.000đồng thì mới sang tên lại quyền sử dụng đất cho anh T.

Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của anh T, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa vợ chồng anh Ch và anh T; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Ch, chị Phương đối với thửa đất số 56, tờ bản đồ số 08 diện tích 470m² tại thôn 1, xã Vạn Phúc, huyện Thanh Trì, Hà Nội, vì thực tế hoàn toàn không có việc chuyển nhượng giữa vợ chồng anh Ch và anh T, còn chị nợ anh Ch tiền là quan hệ vay nợ giữa chị và anh Ch, chị sẽ tự giải quyết.

Về thửa đất số 24(2) tờ bản đồ 03 tại xã Đông Mỹ, huyện Thanh Trì, Hà Nội là chị cùng chị Trần Thị Thanh Thủy và chị Nguyễn Thị Thanh Hiên cùng góp tiền mua chung. Sau khi mua đất, các chị thống nhất thỏa thuận nhờ chị gái chị là chị VA đứng tên thửa đất, chị là người đóng góp tiền nhiều hơn nhưng chị không đứng tên vì nếu chị đứng tên thì chị sẽ không được đền bù đất tái định cư. Mọi giao dịch liên quan đến thửa đất này hoàn toàn do chị thực hiện nhưng vì chị VA đứng tên hộ nên vợ chồng chị VA cần ký các giấy tờ giao dịch cho chị, chứ vợ chồng chị VA không nhận tiền, không giao dịch cũng không liên quan gì đến thửa đất này.

3. Ông Trương Ngọc G trình bày:

Nhà đất hiện nay đang tranh chấp giữa vợ chồng anh Ch, chị Phương với anh T - con trai ông có nguồn gốc là của ông (ông G). Năm 1994, sau khi anh T, chị VA kết hôn, ông đã cho hai vợ chồng anh T và chị VA nhà đất này. Lúc đầu vợ chồng anh T đã cùng ông xây nhà cấp 4 để cả gia đình ở. Đến năm 2006, vợ chồng anh T đã phá dỡ nhà cũ và xây dựng lại toàn bộ các công trình trên đất như hiện nay, chỉ còn lại tường bao và cây là của ông. Năm 2017, khi ông làm thủ tục tặng cho vợ chồng anh T nhà đất thì anh chị đều thống nhất chỉ cần mình anh T đứng tên vì vậy hợp đồng tặng cho chỉ mình anh T đứng tên. Nay có việc tranh chấp giữa vợ chồng anh Ch và anh T, ông đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho gia đình ông.

4. Anh Trương Đức P, anh Trương Đức V thống nhất trình bày:

Hai anh là con của ông Trương Đức T và bà Phạm Thị VA. Hiện các anh đều đang ở cùng với bố mẹ tại nhà, đất thuộc thửa số 56, tờ bản đồ 08 tại Vạn Phúc, Thanh Trì, Hà Nội. Nhà đất này là tài sản hợp pháp của bố mẹ các anh. Các anh không có công sức đóng góp xây dựng gì. Nay có việc tranh chấp giữa vợ chồng ông Ch với ông T, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T.

5. *Văn phòng công chứng QT và Công chứng viên Vũ Thị Loan trình bày:* Văn phòng công chứng QT và Công chứng viên Vũ Thị Loan đồng ý với việc Tòa án đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tại giai đoạn phúc thẩm, không yêu cầu quay lại giai đoạn sơ thẩm. Liên quan đến việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông Trương Quốc T với ông Nguyễn Đình Ch, Văn phòng công chứng QT và Công chứng viên Vũ Thị Loan có quan điểm như sau:

Ngày 17/11/2017, ông Trương Ngọc T và ông Nguyễn Đình Ch (vợ là Nguyễn Thị Lan Ph) có yêu cầu lập và công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa chỉ thôn 1, xã Vạn Phúc, huyện Thanh Trì, Hà Nội. Sau khi Công chứng viên giải thích rõ đầy đủ quyền, nghĩa vụ và hậu quả pháp lý của các bên khi giao kết hợp đồng. Ông T, ông Ch và bà Phương đã được đọc lại văn bản công chứng và đồng ý giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất ghi trong Giấy chứng nhận CG 888728. Hợp đồng được chứng nhận và phát hành số 4239/2017/HĐCN quyền số 09 TP/CC/SCCHĐGD ngày 17/11/2017, hai bên có quyền và nghĩa vụ đối với nhau phát sinh theo Hợp đồng đã công chứng. Nay có tranh chấp đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Công chứng viên và Văn phòng Công chứng QT xin vắng mặt tại các cấp xét xử đối với vụ án.

6. *Sở Tài nguyên và Môi trường do người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Sở Tài nguyên và Môi trường đồng ý với việc bổ sung vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ở giai đoạn phúc thẩm, đề nghị không quay lại giai đoạn sơ thẩm.

Liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 703212, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS-TTR 15299/CH01976 cho ông Nguyễn Đình Ch và bà Nguyễn Thị Lan Ph, Sở Tài nguyên và Môi trường khẳng định, việc Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội huyện Thanh Trì tiếp nhận và hoàn thiện hồ sơ trình Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Đình Ch và bà Nguyễn Thị Lan Ph tại thửa đất số 56, tờ bản đồ số 08, diện tích 470m² tại thôn 1 xã Vạn Phúc, huyện Thanh Trì, Hà Nội là đúng quy định. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Do bận công việc nên đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 36/2019/DS - ST, ngày 18/11/2019 Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì đã xét xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Đình Ch về việc yêu cầu bàn giao nhà đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4239/2017/HĐCN, quyền số 09/TP/CC-SCC/HDGD ngày 17/11/2017 giữa anh Trương Ngọc T và anh Nguyễn Đình Ch, chị Nguyễn Thị Lan Ph đối với thửa đất số 56, tờ bản đồ số 08 diện tích 470m² tại thôn 1, xã Vạn Phúc, huyện Thanh Trì, Hà Nội

Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Trương Ngọc T

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4239/2017/HĐCN, quyền số 09/TP/CC-SCC/HDGD ngày 17/11/2017 giữa anh Trương Ngọc T và anh Nguyễn Đình Ch, chị Nguyễn Thị Lan Ph đối với thửa đất số 56, tờ bản đồ số 08 diện tích 470m² tại thôn 1, xã Vạn Phúc, huyện Thanh Trì, Hà Nội

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 702312 do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 17/8/2018 mang tên anh Nguyễn Đình Ch, chị Nguyễn Thị Lan Ph đối với thửa đất số 56, tờ bản đồ số 08 diện tích 470m² tại thôn 1, xã Vạn Phúc, huyện Thanh Trì, Hà Nội.

Anh Trương Ngọc T được liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các bên đương sự

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20/11/2019, nguyên đơn - anh Nguyễn Đình Ch có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không công bằng, không đúng với thực tế, không phù hợp với quy định của pháp luật, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn.

Bị đơn - anh Trương Ngọc T nhất trí với bản án sơ thẩm và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu:

- Việc giao kết Hợp đồng chuyển nhượng giữa anh Ch với anh T là tự nguyện và thể hiện đúng ý chí của mình không bị ép buộc;

- Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng hợp pháp tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, đây là căn cứ chắc chắn chứng minh việc giao dịch chuyển nhượng là có thật; thực tế chị Phương đang có tài sản nhưng lại nhờ anh T đứng ra ký giao dịch chuyển nhượng là không phù hợp với thực tế.

- Đề nghị của bị đơn không thể xác định là yêu cầu phản tố để đối trừ nghĩa vụ của nguyên đơn.

- Tòa án cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng là Văn phòng Công chứng QT và Sở Tài Nguyên và Môi trường; tuyên Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Ch, chị Phương là giải quyết vượt quá thẩm quyền.

- Bản án sơ thẩm giải quyết thiếu khách quan, không công bằng.

Do vậy kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ, đúng sự thật, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Trường hợp những thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm không thể sửa được thì đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho Bị đơn phát biểu:

- Mục đích của các bên khi thực hiện giao dịch dân sự phải mong muốn đạt được từ việc xác lập giao dịch. Trên thực tế hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng chưa có việc thực hiện hợp đồng, chưa có việc giao tiền và giao nhà đất; việc trả tiền mua nhà, đất với số tiền gần 3 tỉ đồng mà lại không có giấy tờ gì chứng minh là không đúng với thực tế

- Nguyên đơn khai khi trả tiền có anh Nghĩa làm chứng, lời khai của anh Nghĩa thể hiện vợ chồng anh T mong muốn bán nhà, đất nhưng trong hợp đồng lại không có chữ ký của vợ anh T là không đúng. Về nguyên tắc những gì các bên thừa nhận với nhau thì phải có căn cứ thể hiện sự thống nhất. Theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự thì những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh là: *“Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh”*. Tuy nhiên trong trường hợp này thì bị đơn - anh T không thừa nhận có việc giao dịch chuyển nhượng trên thực tế; không có việc anh Ch giao tiền cho anh T như anh Ch đã trình bày. Như vậy thì nghĩa vụ chứng minh thuộc về nguyên đơn. Nếu nguyên đơn không chứng minh được sự thật khách quan thì không có căn cứ xác định các bên thực hiện giao dịch chuyển nhượng là có thật, đây cũng là

cơ sở để Tòa án cấp sơ thẩm xác định không có hậu quả của Hợp đồng giao dịch dân sự vô hiệu nên không giải quyết là đúng quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự đã thực hiện quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá quá trình giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T và vợ chồng anh Ch mặc dù được công chứng hợp pháp, nhưng hai bên chưa thực hiện các điều khoản chính trong hợp đồng, thỏa thuận chuyển nhượng đất nhưng không thỏa thuận chuyển nhượng các công trình và tài sản trên đất; Bên mua chưa giao tiền và bên bán chưa giao nhà đất. Mục đích của việc xác lập hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất không hướng tới lợi ích hợp pháp mà các bên mong muốn đạt được khi xác lập hợp đồng cụ thể theo Điều 118 Bộ luật dân sự năm 2015, vi phạm Điểm c Khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 nên Hợp đồng nêu trên vô hiệu theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự 2015.

Yêu cầu phản tố của bị đơn - anh T về việc Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2017 giữa vợ chồng anh Ch và anh T; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Ch, chị Phương đối với thửa đất số 56, tờ bản đồ số 08 diện tích 470m² tại thôn 1, xã Vạn Phúc, huyện Thanh Trì, Hà Nội là có căn cứ nên được chấp nhận. Do nguyên đơn chưa chứng minh được việc giao tiền và các bên chưa giao nhà, đất nên giá trị thiệt hại do hậu quả của hợp đồng vô hiệu không có theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 nên không xem xét.

Đối với việc vay nợ giữa chị Phạm Thị Lan Ph và anh Nguyễn Đình Chuyển nếu có sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi các bên có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đã phân tích ở nội dung nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận công khai tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

1. *Về tố tụng*: Nguyên đơn - ông Nguyễn Đình Ch có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên xác định kháng cáo là hợp lệ.

Đối với Văn phòng công chứng QT; Công chứng viên Vũ Thị Loan và Sở Tài nguyên, Môi trường Hà Nội được đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tại giai đoạn phúc thẩm. Quá trình giải quyết vụ án có quan điểm, đồng ý tham gia tố tụng ở giai đoạn phúc thẩm, không quay lại giai đoạn sơ thẩm và đều có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa.

Đối với một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác không có đơn kháng cáo, Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa.

Xét thấy sự vắng mặt của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên không làm ảnh hưởng đến việc xét xử, căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật.

2. Về Nội dung: Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn:

2.1. *Xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2017 do ông Trương Ngọc T và vợ chồng ông Nguyễn Đình Ch, bà Nguyễn Thị Lan Ph ký kết tại Văn phòng công chứng QT có số công chứng số 4239/2017/HĐCN, Quyển số 09/TP/CC-SCC/HĐGD.*

Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thể hiện, tại Điều 2 của Hợp đồng ghi giá chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất là 500.000.000đồng. Việc thanh toán này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Công chứng viên không chứng nhận việc các bên thanh toán tiền cho nhau.

Theo nguyên đơn trình bày, trong hợp đồng ghi số tiền 500.000.000đồng nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 2.940.000.000đồng, số tiền này anh T đã nhận đủ và có anh Nguyễn Tiến Nghĩa là người làm chứng, nhưng anh T phủ nhận việc anh Nghĩa làm chứng việc giao, nhận tiền như anh Ch trình bày. Đối với anh Nguyễn Tiến Nghĩa có lời khai là người làm ăn chung với anh Ch và trước đó cũng có làm ăn với chị Phương.

Theo chị Phương trình bày, do chị nợ tiền anh Nghĩa nên anh Nghĩa đã chuyển khoản nợ này sang cho anh Ch và đây chính là lý do chị phải nhờ anh T (là anh rể chị Phương) ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất cho anh Ch để làm tin. Như vậy việc anh Ch và anh Nghĩa khai có việc giao nhận tiền mua bán, chuyển nhượng nhà đất nhưng đều không đưa ra được tài liệu, chứng cứ xác định có việc giao, nhận tiền mua

bán, chuyển nhượng nhà, đất. Căn cứ vào những lời khai nêu trên thì chưa đủ cơ sở để xác định anh Nghĩa là người làm chứng khách quan.

Đối với việc thực hiện hợp đồng, theo anh Ch trình bày, sau khi chuyển nhượng anh T đề nghị được ở lại 6 tháng, tuy nhiên anh Ch cũng không đưa ra được căn cứ xác định có sự thỏa thuận này; trên thực tế thì gia đình anh T và ông G vẫn đang ở trên nhà, đất cho đến nay.

Từ những phân tích nêu trên xác định, hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T và vợ chồng anh Ch mặc dù được công chứng hợp pháp, tuy nhiên các bên chưa thực hiện các điều khoản chính trong hợp đồng; không có căn cứ xác định việc bên mua giao tiền và bên bán giao nhà, đất cho nhau. Mặc dù pháp luật không quy định phải có biên bản giao tiền, giao nhà đất thì việc giao dịch chuyển nhượng mới được xác định là hợp pháp, tuy nhiên giữa hai bên có sự tranh chấp nên đây cũng là chứng cứ để chứng minh sự thật khách quan là có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thực tế hay không. Như vậy mục đích của việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không hướng tới lợi ích hợp pháp mà các bên mong muốn đạt được khi thực hiện giao dịch dân sự là vi phạm Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015.

Do không có căn cứ chứng minh việc mua bán, chuyển nhượng là có thật nên lời khai của anh T về việc ký hợp đồng chuyển nhượng để che giấu cho giao dịch dân sự khác là có cơ sở chấp nhận. Căn cứ Điều 122 Bộ luật dân sự xác định, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa anh T với vợ chồng anh Ch, chị Phương được công chứng tại Văn phòng công chứng QT là vô hiệu.

Do không có căn cứ xác định các bên giao tiền và giao nhà, đất cho nhau, số tiền 500.000.000đồng ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng nhưng Công chứng viên không chứng thực nội dung này. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm xác định không có thiệt hại từ giao dịch chuyển nhượng và không phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 là có căn cứ. Trường hợp có căn cứ xác định có việc vay tiền giữa chị Phương và anh Ch thì sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi các bên đương sự có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

2.2 Đối với việc xác định yêu cầu phản tố của bị đơn

Xét thấy: Do nguyên đơn có yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải bàn giao nhà, đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký kết, tuy nhiên phía bị đơn không thừa nhận có việc chuyển nhượng nhà đất trên thực tế và đề nghị xác định là hợp đồng vô hiệu và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

ngày 17/11/2017 giữa vợ chồng anh Ch và anh T; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Ch, chị Phương đối với thửa đất số 56, tờ bản đồ số 08 diện tích 470m² tại thôn 1, xã Vạn Phúc, huyện Thanh Trì, Hà Nội. Căn cứ điểm c khoản 2 Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự quy định về quyền có yêu cầu phản tố của bị đơn thì yêu cầu của anh T được xác định là yêu cầu phản tố để bù trừ nghĩa vụ với yêu cầu của nguyên đơn.

Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng Công chứng QT và Công chứng viên thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào tham gia tố tụng để đánh giá tính hợp pháp khi công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thiếu sót. Tuy nhiên, khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng, các chủ thể đều che giấu mục đích chuyển nhượng nên Công chứng viên và Văn phòng công chứng QT không biết nên không có lỗi. Căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng hợp pháp, Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ch, bà Phương là thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

Căn cứ Công văn số 64/TANDTC - PC, ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao, về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính, tại mục 2 phần II, hướng dẫn: “...theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì *không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng*. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.”.

Căn cứ vào hướng dẫn nêu trên thì Toà án cấp sơ thẩm không đưa Sở Tài nguyên và Môi trường vào tham gia tố tụng là không bị thiếu sót, không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án; vụ án được thụ lý, giải quyết ở cấp sơ thẩm là đúng thẩm quyền. Tuy nhiên *không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng* như hướng dẫn tại Công văn số 64/TANDTC - PC, ngày 03/4/2019 của Toà án nhân dân tối cao.

Đối với thiếu sót như đã phân tích ở nội dung nêu trên được khắc phục ở cấp phúc thẩm, nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm.

Những phân tích này cũng là căn cứ để Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa phần nhận định bản án.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với một phần nhận định của Hội đồng xét xử về đường lối giải quyết vụ án.

3. Về án phí: Anh Nguyễn Đình Ch phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận và phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận.

Do xác định là Hợp đồng vô hiệu và không có thiệt hại; không phải giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nên không xác định giá trị tranh chấp trong hợp đồng để tính án phí có giá ngạch. Do vậy nguyên đơn không phải chịu án phí có giá ngạch. Toà án cấp sơ thẩm tuyên anh Ch phải chịu 112.481.700đồng đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận là không phù hợp, cần phải sửa bản án sơ thẩm về phần này.

Anh T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu phản tố được chấp nhận, hoàn trả lại cho anh T số tiền 49.000.000đồng tiền tạm ứng đã nộp theo phiếu thu số 9039 ngày 02/8/2019.

Do sửa án sơ thẩm nên anh Ch không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 117, 118, 122 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 36/2019/DS - ST, ngày 18/11/2019 Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì về phần nhận định và án phí.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Đình Ch về việc yêu cầu anh Trương Ngọc T phải bàn giao nhà, đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4239/2017/HĐCN, quyền số 09/TP/CC-SCC/HDGD, ngày 17/11/2017 giữa anh Trương Ngọc T và anh Nguyễn Đình Ch, chị Nguyễn Thị Lan Ph đối với thửa đất số 56, tờ bản đồ số 08 diện tích 470m² tại thôn 1, xã Vạn Phúc, huyện Thanh Trì, Hà Nội.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Trương Ngọc T:

- Xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4239/2017/HĐCN, quyền số 09/TP/CC-SCC/HDGD, ngày 17/11/2017 giữa anh Trương Ngọc T và anh Nguyễn Đình Ch, chị Nguyễn Thị Lan Ph đối với thửa đất số 56, tờ bản đồ số 08 diện tích 470m² tại thôn 1, xã Vạn Phúc, huyện Thanh Trì, Hà Nội vô hiệu và bị hủy bỏ.

- Xác định không có việc thanh toán tiền giữa bên mua và bên bán nên không phát sinh thiệt hại khi xác định hợp đồng vô hiệu phải bị hủy bỏ.

3. Anh Trương Ngọc T được liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh theo quy định của pháp luật, đối với thửa đất số 56, tờ bản đồ số 08 diện tích 470m² tại thôn 1, xã Vạn Phúc, huyện Thanh Trì, Hà Nội.

4. **Về án phí:** Anh Nguyễn Đình Ch phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận; 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận. Tổng cộng là 600.000đồng.

Anh Ch không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Số tiền án phí anh Ch phải chịu được trừ vào số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm anh Ch đã nộp theo phiếu thu số 8544, ngày 01/3/2019 và 300.000đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại phiếu thu số 6323, ngày 25/11/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Trì.

Xác nhận anh Ch đã nộp xong tiền án phí.

Anh Trương Ngọc T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 49.000.000đồng theo phiếu thu số 9039, ngày 02/8/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Trì được hoàn trả lại cho anh Trương Ngọc T.

5. Trường hợp bản án, quyết định 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./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát NDTP Hà Nội;
- Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Trì;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án, VP.

Trần Thị Thu Nam