TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 294/2020/DS-PT
Ngày: 29/7/2020
V/v:" Tranh chấp quyền sử dụng đất và *yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 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 toạ phiên toà: Bà Trần Thị Thu Nam
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thu Hồng
Bà Nguyễn Thị Lan 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: Bà Nguyễn Thuý Hà - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 7 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: 203/2020/TLPT-DS ngày 30 tháng 3 năm 2020 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất* và *yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 27/2019/DS-ST, ngày 27/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 320/2020/QĐ-PT ngày 03 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Văn H, sinh năm 1964 *(có mặt);*
Địa chỉ: Số 136 phố Trần Bình, Tổ dân phố số 3, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn Ánh - Văn phòng luật sư Gia Bảo thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

Bị đơn: 1. Ông Trịnh Văn C, sinh năm 1966 *(có mặt).*
2. Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1976 *(có mặt).*
Cùng địa chỉ: Số 17, ngõ 87, phố Thiên Hiền, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đặng Thị O, sinh năm 1953 *(vắng mặt);*

Địa chỉ: Số 542, Bạch Mai, phường Trương Định, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Do chị Bùi Thị X, sinh năm 1977, đại diện theo Giấy ủy quyền số công chứng 429.2018/CTCK, quyển số 01-SCT/CK,ĐC ngày 28/5/2018 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Tú, thành phố Hà Nội.

2. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1968 *(vắng mặt);*

3. Anh Lê Tuấn A, sinh năm 1989 *(có mặt);*

4. Chị Lê Thị Thanh H, sinh năm 1990 *(vắng măt);*

Cùng địa chỉ: Số 136 phố Trần Bình, Tổ dân phố số 3, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Bà B, anh Tuấn A và chị H đều do ông Lê Văn H (Nguyên đơn) làm đại diện *(theo Giấy ủy quyền số công chứng 3321/2018/GUQ, quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/7/2018 và Giấy ủy quyền số công chứng 3813/2018/GUQ, quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/8/2018 lập tại Văn phòng công chứng Từ Liêm)*.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Văn H trình bày:

Năm 2008, gia đình ông Lê Văn H chuyển nhượng diện tích 156m^2 đất nông nghiệp, trên có một nhà cấp 4 diện tích khoảng 40 - 60m^2 tại xóm Lại, Đội 4, thôn Phú Mỹ, xã Mỹ Đình, huyện Từ Liêm, Hà Nội cho bà Đặng Thị O với giá thỏa thuận là 920.000.000đồng *(Chín trăm hai mươi triệu đồng)*, bà O đã trả cho gia đình ông H 900.000.000đồng *(Chín trăm triệu đồng)*, còn 20.000.000đồng *(hai mươi triệu đồng)* nợ lại chưa trả. Khi mua bán có giấy tờ viết tay giữa các bên và có người làm chứng là ông Phùng Đức Lợi (nguyên Trưởng Công an xã Mỹ Đình). Khi thỏa thuận mua bán nhà đất nêu trên, gia đình ông không biết diện tích đất nông nghiệp đó nằm trong diện quy hoạch và sẽ bị nhà nước thu hồi. Khi trả tiền xong, giữa ông và bà O có thống nhất để cho gia đình ông vẫn tiếp tục ở trên đất đến khi nào nhà nước cấp tiêu chuẩn tái định cư và thu hồi diện tích đất đó thì bà O mới lấy xuất tái định cư. Khi nhà nước tổ chức họp với các hộ dân về việc thu hồi đất thì ông là người trực tiếp tham dự hai cuộc họp và đề nghị được nhận đất tái định cư chứ không nhận nhà chung cư. Đến khi nhà nước thu hồi đất (cụ thể thời gian nào ông không nhớ) thì gia đình ông bàn giao và chuyển đi, tuy nhiên số tiền đền bù giá trị tài sản trên đất thì gia đình ông không được nhận. Đến năm 2011 thì ông được biết diện tích đất mà gia đình

ông bán cho bà O thuộc diện được đền bù bằng xuất tái định cư. Khoảng năm 2013 bà O có đề nghị gia đình ông ký giấy tờ mua bán xuất tái định cư đó nhưng ông không đồng ý.

Nay ông không biết vì lý do gì mà vợ chồng ông Trịnh Văn C và bà Huỳnh Thị H đang quản lý, sử dụng và xây nhà trên thửa đất mà gia đình ông được cấp tái định cư. Ông đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Trịnh Văn C và bà Huỳnh Thị H trả lại cho gia đình ông diện tích 40m^2 tại thửa đất số 36, lô số 07, khu tái định cư 1,9ha xã Mỹ Đình, có địa chỉ tại số 17 ngõ 87 phố Thiên Hiền, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội; Ông Họa có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Chuyển, bà Hòa giá trị xây dựng nhà trên đất. Đối với hợp đồng mua bán giữa gia đình ông H và bà O, ông H không thừa nhận chữ ký, chữ viết của mình trên hợp đồng, cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết và không yêu cầu bà O trả nốt cho ông số tiền 20.000.000 đồng*(hai mươi triệu đồng)*. Trường hợp bà O yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng mua bán đó, ông H đồng ý trả lại cho bà O số tiền 900.000.000đồng*(Chín trăm triệu đồng)* mà gia đình ông H đã nhận từ bà O mà không chấp nhận trả lãi; ngoài ra bà O còn phải trả lại cho gia đình ông H số tiền nhà nước đền bù khi thu hồi đất của gia đình ông H mà bà O đã nhận.

Bị đơn - ông Trịnh Văn C và bà Huỳnh Thị H trình bày:

Năm 2009, qua tìm hiểu, ông Chuyển bà Hòa biết bà O có diện tích 40m^2 đất tại địa chỉ số 17 ngõ 87 phố Thiên Hiền, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội có nguồn gốc là suất đất tái định cư được nhà nước đền bù cho ông Lê Văn Hdo thu hồi diện tích đất nông nghiệp của gia đình ông H. Khi trao đổi thì bà O cho ông Chuyển, bà Hòa biết giữa bà O và ông H có thỏa thuận khi nhận sổ đỏ đối với diện tích đất tái định cư thì ông H sẽ ký giấy tờ sang tên cho bà O, sau đó bà O sẽ sang tên lại cho vợ chồng ông Chuyển, bà Hòa, vì vậy ông Chuyển, bà Hòa đã đồng ý mua lại suất đất tái định cư nêu trên và đã xây dựng nhà 3 tầng 1 tum trên toàn bộ 40m^2 đất, gia đình ông bà đã sinh sống ổn định trên nhà đất đó từ tháng 9/2009 đến nay. Năm 2012, bà O đã nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ195547, cấp ngày 24/7/2009 cho chủ sử dụng đất là ông Lê Văn Hsau đó giao cho vợ chồng ông bà quản lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó. Từ thời điểm nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Chuyển, bà Hòa đã liên lạc với bà O và ông H để yêu cầu hoàn tất thủ tục sang tên, nhưng bà O không thực hiện được bởi vì vợ chồng ông H, bà Băng không thực hiện thủ tục sang tên cho bà O.

Trước yêu cầu của Nguyên đơn, bị đơn không đồng ý, bởi vì bị đơn giao dịch mua bán diện tích đất nêu trên với bà Đặng Thị O chứ không liên quan gì đến ông Lê Văn Họa. Đồng thời, ông Chuyển, bà Hòa có đơn phản tố đề nghị bà Đặng Thị O phải thực hiện cam kết làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng 40m^2 đất tại thửa số 36, lô 07, khu tái định cư 1,9ha xã Mỹ Đình, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ195547 cấp ngày 24/7/2009 của UBND huyện Từ Liêm sang cho vợ chồng ông Trịnh Văn C và bà Huỳnh Thị H.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đặng Thị O và người đại diện theo ủy quyền của bà O trình bày:

Ngày 16/9/2008, giữa bà Đặng Thị O và gia đình ông Lê Văn Hcó ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích 156m^2 đất nông nghiệp trên có căn nhà khoảng 70m^2 tại khu 3,6ha thôn Phú Mỹ, xã Mỹ Đình, huyện Từ Liêm, Thành phố Hà Nội. Khi chuyển nhượng, hai bên có lập hợp đồng viết tay, có ông Phùng Đức Lợi (nguyên Trưởng Công an xã Mỹ Đình) là người làm chứng. Tại thời điểm giao dịch chuyển nhượng các bên đều biết diện tích đất nông nghiệp nêu trên đã nằm trong chỉ giới quy hoạch giải phóng mặt bằng thực hiện dự án đấu giá quyền sử dụng đất của UBND huyện Từ Liêm. Giá trị chuyển nhượng là 920.000.000đồng*(Chín trăm hai mươi triệu đồng)*, bà O đã thanh toán cho gia đình ông H 900.000.000đồng*(Chín trăm triệu đồng)*, còn 20.000.000đồng*(hai mươi triệu đồng)* hai bên thỏa thuận để bà O được giữ lại đến khi nhận được đất tái định cư hoặc nhà thì gia đình ông H có trách nhiệm ký hợp đồng công chứng để sang tên cho gia đình bà O thì bà O sẽ trả nốt, ngoài ra gia đình ông H không được đòi hỏi thêm khoản tiền nào khác. Sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất nêu trên, bà O để cho gia đình ông H tiếp tục sinh sống ở đó.

Ngày 10/10/2008, bà O được nhận tiền đền bù đất và công trình, cây cối là 83.435.000đồng*(Tám mươi ba triệu bốn trăm ba mươi lăm nghìn)*. Ngày 16/01/2009, bà O nhận được thông báo nộp tiền sử dụng đất khi giao đất tái định cư, bà đã nộp vào Kho bạc nhà nước số tiền 168.000.000đồng*(Một trăm sáu mươi tám triệu đồng)*. Ngày 19/3/2009, bà O được bàn giao diện tích 40m^2 đất tái định cư tại thửa số 36, lô số 7, khu tái định cư 1,9ha xã Mỹ Đình, nay là số nhà 17 ngõ 87 phố Thiên Hiền, phường Mỹ Đình 1, quận NamTừ Liêm, thành phố Hà Nội. Ngày 06/5/2009, bà O chuyển nhượng diện tích 40m^2 đất tái định cư nêu trên cho vợ chồng ông Trịnh Văn C và bà Huỳnh Thị H. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông Chuyển, bà Hòa đã xây nhà 3,5 tầng và ăn ở ổn định từ đó đến nay.

Trước yêu cầu của nguyên đơn, bà O không đồng ý trả lại diện tích đất tái định cư cho gia đình ông H, bà O khẳng định khi thỏa thuận mua nhà đất nông nghiệp, các bên đều biết rõ diện tích đất nông nghiệp đó đã nằm trong diện quy hoạch, nếu đền bù đất nông nghiệp và tài sản trên đất chỉ được hơn 100 triệu đồng, nhưng vì hướng tới xuất đất tái định cư nên các bên mới thỏa thuận giá chuyển nhượng là 920.000.000đồng*(Chín trăm hai mươi triệu đồng)*. Bà Oanh cũng không đồng ý trả lại số tiền đền bù là 83.435.000 đồng*(Tám mươi ba triệu bốn trăm ba mươi lăm nghìn),* đồng thời bà O có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án buộc ông Lê Văn Hvà bà Nguyễn Thị B phải thực hiện cam kết làm thủ tục chuyển nhượng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 36, lô số 07, diện tích 40m^2 khu tái định cư 1,9ha xã Mỹ Đình, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ195547, cấp ngày 24/7/2009 cho chủ sử dụng đất là ông Lê Văn Hsang tên cho bà Đặng Thị O, để bà O sang tên cho vợ chồng ông Trịnh Văn C và bà Huỳnh Thị H.

2. Bà Nguyễn Thị B, anh Lê Tuấn A và chị Lê Thị Thanh H do ông Lê Văn Hlàm đại diện: **t**hống nhất với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

3. Đối với bà Nguyễn Thị Khuyết: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã lấy lời khai của bà Khuyết (là chị gái của bà Nguyễn Thị B) có tên trong sổ hộ khẩu gia đình của ông Lê Văn Họa. Bản thân bà Khuyết, ông H và bà Băng đều khẳng định bà Khuyết chỉ nhập hộ khẩu nhờ vào gia đình ông H (từ tháng 10/2006 đến ngày 12/3/2009 thì tách khẩu) chứ không có quyền và nghĩa vụ liên quan đối với diện tích đất nông nghiệp và đất tái định cư của hộ gia đình ông Lê Văn Họa. Quá trình nhập hộ khẩu nhờ, bản thân bà Khuyết không đóng góp tiền của, công sức gì vào nhà đất của gia đình ông H.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 27/2019/DS-ST, ngày 07/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm đã xét xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Hđối với ông Trịnh Văn C và bà Huỳnh Thị H về việc đòi lại diện tích đất tái định cư tại thửa số 36, tờ bản đồ số 7, khu 1,9ha xã Mỹ Đình, nay là số nhà 17 ngõ 87 phố Thiên Hiền, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trịnh Văn C và bà Huỳnh Thị H đối với bà Đặng Thị O, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Đặng Thị O đối với hộ gia đình ông Lê Văn Hvề việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cụ thể:

2.1. Công nhận hộ gia đình ông Lê Văn Hchuyển nhượng cho bà Đặng Thị O diện tích đất nông nghiệp tại thửa 632 và 635 tờ bản đồ số 8 xã Mỹ Đình đã được nhà nước thu hồi, đền bù bằng 40m^2 đất tái định cư tại thửa số 36, tờ bản đồ số 7, khu 1,9ha xã Mỹ Đình, nay là số nhà 17 ngõ 87 phố Thiên Hiền, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, đã được UBND huyện Từ Liêm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ195557, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H4022, ngày 24/7/2009 đứng tên chủ sử dụng đất là hộ gia đình ông Lê Văn Họa.

2.2. Công nhận bà Đặng Thị O chuyển nhượng cho ông Trịnh Văn C và bà Huỳnh Thị H 40m^2 đất tại thửa số 36, tờ bản đồ số 7, khu 1,9ha xã Mỹ Đình, nay là số nhà 17 ngõ 87 phố Thiên Hiền, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, đã được UBND huyện Từ Liêm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ195557, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H4022, ngày 24/7/2009 đứng tên chủ sử dụng đất là hộ gia đình ông Lê Văn Họa.

Các ông, bà Đặng Thị O, Trịnh Văn C và Huỳnh Thị H có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục đăng ký biến động về đất đai và có nghĩa vụ nộp các khoản thuế, phí, lệ phí trước bạ, chi phí khác liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật hiện hành.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà O trả cho ông Lê Văn Hsố tiền 20.000.000đồng*(hai mươi triệu đồng)*

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/11/2019 nguyên đơn - ông Lê Văn Hkháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, lý do Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng pháp luật giải quyết vụ án không đúng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông H.

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

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có đơn kháng cáo đề nghị Toà án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn và 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 và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu và đề nghị:

- Căn cứ Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự, quy định về quyền yêu cầu phản tố của bị đơn là để bù trừ nghĩa vụ đối với yêu cầu của nguyên đơn. Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Chuyển là lảm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H vì ông Chuyển có yêu cầu phản tố đối với bà O là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chứ không phải phản tố đối với yêu cầu khởi kiện của ông H.

- Yêu cầu độc lập của bà O đối với ông H, bà Băng thì phải nằm trong yêu cầu khởi kiện của ông H nhưng lại không liên quan gì đến yêu cầu khởi kiện của ông H.

- Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà O với ông H, bà Băng ghi rõ đối tượng chuyển nhượng là đất nông nghiệp có diện tích 156m^2 chứ không phải là thửa đất mà ông H được đền bù khi tái định cư mà sau này bà O chuyển nhượng cho ông Chuyển, bà Hòa.

- Tại thời điểm chuyển nhượng cũng như tại phiên tòa hôm nay, ông Chuyển đều xác nhận, khi nhận chuyển nhượng đất với bà O chỉ xem xét giấy tờ và biết rõ thời điểm này giữa bà O với ông H chưa giải quyết xong việc chuyển nhượng thửa đất nông nghiệp, chưa làm thủ tục đăng ký sang tên chủ sử dụng cho bà O, do vậy việc chuyển nhượng giữa bà O với ông Chuyển bà Hòa là không hợp pháp

- Việc ông Chuyển xây dựng nhà trên thửa đất tranh chấp là xây dựng trái phép, không được cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng, điều đó càng khẳng định khi ông H và bà O thực hiện giao dịch mua bán chuyển nhượng thì giữa bà O với ông H vẫn còn đang tranh chấp.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Chuyển, bà Hòa và, yêu cầu độc lập của bà O là không đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

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 trong 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 nội dung và quá trình giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội xác định: Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2009 giữa gia đình ông H và bà O không được công chứng, chứng thực theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 106 và điểm b, khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003, ngay sau khi chuyển nhượng, bên mua bà O đã thanh toán gần hết số tiền chuyển nhượng (900.000.000

đồng/920.000.000 đồng, tương đương 97,8% giá trị hợp đồng). Đối tượng của Hợp đồng thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của bên chuyển nhượng. Đến nay, diện tích đất tái định cư 40m^2 tại thửa số 36, tờ bản đồ số 7, khu 1,9ha xã Mỹ Đình, nay là số nhà 17, ngõ 87 phố Thiên Hiền, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội đã được UBND huyện Từ Liêm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông H. Theo nội dung các bên thỏa thuận trong Hợp đồng, ông H có đủ điều kiện để tiếp tục thực hiện các thỏa thuận mà hai bên đã ký kết trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tái định cư để bà O hoàn tất thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật. Nay ông H khởi kiện yêu cầu bị đơn là ông Chuyển, bà Hòa trả lại nhà đất được đền bù cho ông là không có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông H với bà O và buộc ông H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng; không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại số tiền bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất là có căn cứ.

Đối với số tiền bà O phải thanh toán cho ông H: theo Giấy nhận tiền ngày 16/9/2008 (BL 132A), các bên thỏa thuận *số tiền chuyển nhượng nhà đất còn lại 20.000.000đồng, bà O có trách nhiệm trả khi phía nguyên đơn được giao đất tái định cư và ký kết Hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật để sang tên quyền sử dụng đất cho bà O theo quy định của pháp luật; phía nguyên đơn không đòi hỏi thêm khoản tiền nào khác.* Do vậy số tiền còn lại 20.000.000 đồng, Tòa án sơ thẩm quyết định bà O phải trả lại cho gia đình ông H là đúng.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà O và ông Chuyển, bà Hòa: sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông H, bà O đã chuyển nhượng cho ông Chuyển, bà Hòa suất đất của ông H được đền bù khi tái định cư; Hợp đồng chuyển nhượng không được công chứng, chứng thực theo quy định nhưng sau khi chuyển nhượng, ông Chuyển, bà Hòa đã thanh toán tiền, nhận đất và đã xây nhà trên diện tích đất và đã ở ổn định từ năm 2009 đến nay. Nay bà O, ông Chuyển, bà Hòa đều đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên. Mặt khác, theo phân tích ở trên, do có cơ sở công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa gia đình ông H với bà O nên Tòa án cấp sơ thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà O với ông Chuyển, bà Hòa là đúng và có căn cứ.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án DSST số 27/2019/DS-ST ngày 7/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm.

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 H có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên xác định kháng cáo là hợp lệ.

Đối với bà Đặng Thị O - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có đơn kháng cáo, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Chị Bùi Thị Xuyên được bà O ủy quyền đại diện nhưng chỉ tham gia tố tụng ở tại Tòa án cấp sơ thẩm nên tại cấp phúc thẩm chị Xuyên không còn tư cách là người đại diện theo ủy quyền. Xét thấy sự vắng mặt của bà O không ảnh hưởng đến việc xét xử nên căn cứ Điều 296 Bô luật tố tụng dân sự, Toà án tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

2. Về Nội dung: Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy:

2.1 Căn cứ xác định việc giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa ông H và bà O là có thực tế.

Căn cứ tài liệu, chứng cứ do các đương sự giao nộp thể hiện, ngày 16/9/2008 Ông Lê Văn H và bà Đặng Thị O ký Hợp đồng chuyển nhượng diện tích 156m^2 đất nông nghiệp, trên đất có một nhà cấp 4 diện tích xây dựng khoảng 40 - 60m^2 tại xóm Lại, Đội 4, thôn Phú Mỹ, xã Mỹ Đình, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội với giá chuyển nhượng là 920.000.000đồng, ông H đã nhận của bà O số tiền 900.000.000đồng, còn 20.000.000đồng các bên thỏa thuận khi hoàn tất thủ tục pháp lý thì thanh toán nốt; việc giao dịch mua bán nêu trên có người làm chứng là ông Phùng Đức Lợi (nguyên Trưởng Công an xã Mỹ Đình, huyện Từ Liêm). Quá trình giải quyết vụ án các bên đều xác nhận có việc thỏa thuận, giao dịch mua bán chuyển nhượng nhà đất nêu trên, tuy nhiên ông H cho rằng khi chuyển nhượng thì ông không biết nhà đất này nằm trong diện bị quy hoạch và được Nhà nước đền bù và hỗ trợ tiền khi thu hồi đất. Ông Họa không thừa nhận chữ viết, chữ ký của mình trong Giấy đặt cọc tiền chuyển nhượng nhà đất ghi ngày 19/5/2008 và Giấy nhận tiền ghi ngày 16/9/2008, đồng thời đề nghị Tòa án giám định chữ viết, chữ ký.

Tại bản kết luận giám định số 19/C09-P5 ngày 21/02/2019 của Viện Khoa học Hình sự - Bộ Công an đã kết luận: *Chữ ký "Họa" và các chữ viết "Lê Văn Họa" dưới mục "Đại diện Bên A" trên mẫu cần giám định ký hiệu A1, dưới mục "Bên nhận Tiền ký" trên mẫu cần giám định ký hiệu A2 so với chữ ký, chữ viết của ông Lê Văn Htrên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M4 do cùng một người ký, viết ra. Chữ ký "Băng" và các chữ viết "Ng Thị Băng" dưới dòng chữ "đã nhận đủ Bốn chăm chiệu*

Tiền Đặt cọc" trên mẫu cần giám định ký hiệu A1, dưới mục "Bên nhận Tiền ký" trên mẫu cần giám định ký hiệu A2 so với chữ ký, chữ viết của bà Nguyễn Thị B trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M4 do cùng một người ký, viết ra.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông H không thừa nhận chữ viết, chữ ký của ông và vợ cùng các con ông trong các văn bản: *"Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất"* được lập ngày 16/9/2008 và "Giấy ủy quyền" được lập ngày 16/9/2008 *(gọi tắt là "HĐCN ngày 16/9/2008") "Biên bản bàn giao mốc giới"* ngày 19/3/22009, *"Đơn đăng ký nhà ở và đất ở"* ngày 22/6/2009, *"Giấy xác nhận"* ngày 16/9/2008. Ông Họa đề nghị Tòa án trưng cầu giám định chữ viết, chữ ký trong các văn bản nêu trên.

Tại bản kết luận giám định số 319/C09-P5 ngày 21/10/2019 của Viện Khoa học Hình sự - Bộ Công an đã kết luận:

Chữ ký "Họa", các chữ "Lê Văn Họa" dưới mục "Đại diện bên chuyển nhượng" và "Bên ủy quyền" trên mẫu cần giám định ký hiệu A1,A2 so với chữ ký, chữ viết của Lê Văn Htrên các mẫu so sánh ký hiệu M1, M2, M3 do cùng một người ký và viết ra.

Chữ ký "Băng", các chữ "Ng Thị Băng" dưới các mục "Đại diện bên chuyển nhượng" và "Bên ủy quyền" trên mẫu cần giám định ký hiệu A1,A2 so với chữ ký, chữ viết của bà Nguyễn Thị B trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1, M2, M3 do cùng một người ký, viết ra.

Chữ ký "Anh", các chữ "Lê Tuấn A" dưới mục "Đại diện bên chuyển nhượng" và "Bên ủy quyền" trên mẫu cần giám định ký hiệu A1,A2 so với chữ ký, chữ viết của Lê Tuấn A trên các mẫu so sánh ký hiệu M4, M5, M6 do cùng một người ký và viết ra.

Chữ ký "Huế", các chữ "Lê Thị Thanh H" dưới mục "Bên ủy quyền" trên mẫu cần giám định ký hiệu A2 so với chữ ký, chữ viết của Lê Thị Thanh H trên các mẫu so sánh ký hiệu M6, M7, M8 do cùng một người ký và viết ra.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã lấy lời khai của Người làm chứng là ông Phùng Đức Lợi, ông Lợi xác nhận đã ký làm chứng trong Hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/9/2008 nêu trên và khẳng định ông H, bà Băng và anh Tuấn Anh (con trai của ông H, bà Băng) cùng ký vào Hợp đồng chuyển nhượng, khi đó chị Huế chưa đủ 18 tuổi nên ông H, bà Băng là người giám hộ hợp pháp.

Từ các căn cứ nêu trên, có đủ cơ sở khẳng định "Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất" được lập ngày 16/9/2008 giữa bên chuyển nhượng (bên A) gồm có ông Lê Văn Họa, bà Nguyễn Thị B (vợ ông H), anh Lê Tuấn A và chị Lê Thị Thanh H (các con

của ông H, bà Băng) với bên nhận chuyển nhượng (bên B) là bà Đặng Thị O là có thật, các bên thực hiện giao dịch tự nguyện và không bị lừa dối.

Quá trình giải quyết vụ án, bà O khai khi mua bán, chuyển nhượng (năm 2008) hai bên đều biết diện tích đất nông nghiệp nằm trong chỉ giới quy hoạch và sẽ được đền bù bằng nhà chung cư hoặc đất tái định cư, vì thế nên bà O đã phải mua với giá 920.000.000đồng để mua suất tái định cư chứ không phải mua đất nông nghiệp. Xem xét nội dung Hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/9/2008 thể hiện: *"Bên A đồng ý chuyển nhượng cho bên B toàn bộ căn nhà khoảng 70m^2 và diện tích mảnh đất là 156m^2..."*,*"...**đã nằm trong chỉ giới giải phóng mặt bằng** thực hiện dự án đấu giá quyền sử dụng đất của UBND huyện Từ Liêm"*, *"từ ngày hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất thì bên B có toàn quyền sở hữu, sử dụng nhà và đất nhượng, và **bên B được nhận tiền nhà hoặc đất tái định cư và các chế độ hỗ trợ khác** của nhà nước... khi thu hồi đất và nhà nêu trên để thực hiện giải phóng mặt bằng"*.

Theo Văn bản số 2246/UBND-TNMT ngày 26/9/2018 kèm theo tài liệu, chứng cứ do UBND quận Nam Từ Liêm cung cấp liên quan đến hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ195547 ngày 24/7/2009 cho hộ gia đình ông Lê Văn Họa, trong đó có *Giấy xác nhận* ngày 16/9/2008 của ông Lê Văn Hvà bà Nguyễn Thị B, giao cho bà Đặng Thị O thực hiện công việc liên quan đến bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất, nội dung này phù hợp với nội dung ghi trong *Giấy ủy quyền* ngày 16/9/2008 giữa bên ủy quyền là ông Lê Văn Họa, bà Nguyễn Thị B với bên nhận ủy quyền là bà Đặng Thị O, phần chữ ký có đầy đủ bên ủy quyền, bên nhận ủy quyền và có chữ ký, chữ viết của anh Lê Tuấn A (con trai ông H, bà Băng) mà ông Chuyển, bà Hòa giao nộp, cụ thể là ông H, bà Băng ủy quyền cho bà O *"toàn bộ những phần việc liên quan đến bồi thường hỗ trợ và tái định cư"* gồm: *"nhận tiền bồi thường hỗ trợ đã phê duyệt", "nhận toàn bộ giấy tờ liên quan đến giải phóng mặt bằng", nhận nhà ở (hoặc đất ở) làm thủ tục cấp giấy chứng nhận... và giữ các giấy tờ nêu trên và toàn bộ các vấn đề liên quan khác đến việc bồi thường giải phóng mặt bằng"*.

Xét thấy: *Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, Giấy ủy quyền* đều được lập cùng ngày 16/9/2008, nội dung trong các văn bản này đều thể hiện tại thời điểm chuyển nhượng, các bên đã biết đối tượng chuyển nhượng là thửa đất nông nghiệp nằm trong diện quy hoạch, sẽ bị thu hồi và được đền bù bằng đất tái định cư; nội dung Hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/9/2018 thể hiện ý chí của các bên tham gia giao dịch hướng tới kết quả (lợi ích) của việc thu hồi giải phóng mặt bằng đối với diện tích đất nông

nghiệp, phù hợp với lời khai của người làm chứng. Vì vậy, có căn cứ để xác định đối tượng chuyển nhượng trong Hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/9/2018 giữa bà O và hộ gia đình ông H là đất tái định cư và các chế độ hỗ trợ bồi thường của Nhà nước.

2.2 Xét hình thức và nội dung Hợp đồng chuyển nhượng: Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 16/9/2008 giữa hộ gia đình ông Lê Văn Hvà bà Đặng Thị O được lập thành văn bản, có chữ ký của các bên, nhưng không được công chứng, chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, như vậy về hình thức là chưa phù hợp với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 106 và Điểm b Khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng, cá nhân có quyền sử dụng đất nông nghiệp trong hộ gia đình ông H gồm: ông Lê Văn Họa, bà Nguyễn Thị B (vợ ông H), anh Lê Tuấn A và chị Lê Thị Thanh H (con trai và con gái của ông H, bà Băng), đều được tham gia giao kết hợp đồng. Tại thời điểm giao kết hợp đồng chị Huế chưa đủ 18 tuổi nên ông H và bà Băng là đại diện hợp pháp, giao dịch do ông H, bà Băng xác lập phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với chị Huế, theo quy định tại Điều 139, Khoản 1 Điều 141 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Quá trình thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/9/2008, bên bán (hộ gia đình ông H) đã nhận tiền; bên mua (bà O) đã bàn giao đất nông nghiệp bị thu hồi, đã nhận tiền đền bù đất và công trình, cây cối trên đất là 83.435.000đồng*(Tám mươi ba triệu bốn trăm ba mươi lăm nghìn)*, đồng thời nộp 168.000.000đồng*(Một trăm sáu mươi tám triệu đồng)* tiền sử dụng đất và đã được nhận bàn giao đất tái định cư tại thửa số 3, tờ bản đồ số 7 khu 1,9ha xã Mỹ Đình với diện tích 40m^2 cùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ195547 ngày 24/7/2009 do UBND huyện Từ Liêm cấp. Các đương sự đều xác nhận khi giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện. Sau khi nhận được đất tái định cư, do không đủ khả năng kinh tế để xây nhà nên bà O đã chuyển nhượng lại 40m^2 đất tái định cư nêu trên cho vợ chồng ông Chuyển, bà Hòa. Ông Chuyển, bà Hòa đã thanh toán đầy đủ tiền theo thỏa thuận cho bà O, nhận đất và xây dựng nhà 3 tầng 1 tum trên đất từ năm 2009 và không nhận được sự phản đối nào từ phía bà O hay gia đình ông H. Căn cứ vào Biên bản xác minh của Tòa án, các hợp đồng, hóa đơn điện, nước... do ông Chuyển, bà Hòa cung cấp, có đầy đủ cơ sở xác định gia đình ông Chuyển, bà Hòa đã sinh sống ổn định trên diện tích đất tái định cư tại thửa số 36, tờ bản đồ số 7, khu 1,9ha xã Mỹ Đình, nay là số nhà 17 ngõ 87 phố Thiên Hiền, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội từ năm 2009 đến nay.

Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã công nhận Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 16/9/2008 ký giữa hộ gia đình ông Lê Văn Hvới bà Đặng Thị O là hợp pháp, phù hợp với quy định tại Khoản 1, 2 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003 và tiết b.3 Mục b, điểm 2.3 Khoản 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà 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, phù hợp với quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đối với yêu cầu của vợ chồng ông Trịnh Văn C, bà Huỳnh Thị H, yêu cầu bà Đặng Thị O tiếp tục thực hiện hợp đồng, xét giao dịch dân sự nêu trên đã được thực hiện toàn bộ trên thực tế, quá trình giải quyết vụ án ông Chuyển, bà Hòa và bà O vẫn giữ yêu cầu được tiếp tục thực hiện giao dịch đó, nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của hai bên là có cơ sở. Đây cũng là căn cứ để chấp nhận đối với yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc yêu cầu hộ gia đình ông Lê Văn Htiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đã ký ngày 16/9/2008: Công nhận hộ gia đình ông Lê Văn Hchuyển nhượng cho bà Đặng Thị O diện tích đất nông nghiệp tại thửa 632 và 635 tờ bản đồ số 8 xã Mỹ Đình đã được nhà nước thu hồi, đền bù bằng 40m^2 đất tái định cư tại thửa số 36, tờ bản đồ số 7, khu 1,9ha xã Mỹ Đình, nay là số nhà 17 ngõ 87 phố Thiên Hiền, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, đã được UBND huyện Từ Liêm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ195557, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H4022, ngày 24/7/2009 đứng tên chủ sử dụng đất là hộ gia đình ông Lê Văn Họa.

Công nhận bà Đặng Thị O chuyển nhượng cho ông Trịnh Văn C và bà Huỳnh Thị H 40m^2 đất tại thửa số 36, tờ bản đồ số 7, khu 1,9ha xã Mỹ Đình, nay là số nhà 17 ngõ 87 phố Thiên Hiền, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, đã được UBND huyện Từ Liêm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ195557, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H4022, ngày 24/7/2009 đứng tên chủ sử dụng đất là hộ gia đình ông Lê Văn Họa.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà O thanh toán trả cho ông H số tiền 20.000.000đồng hai bên đã thỏa thuận trong *Giấy nhận tiền theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/9/2008*. Ông Họa có trách nhiệm làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà O. Trường hợp ông H không cùng phối hợp với bà O làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà O thì bà O có quyền đơn phương thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Chuyển, bà Hoà theo quy định của pháp luật.

Những phân tích nêu trên cũng là căn cứ để Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và phát biểu của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

3. Về án phí:

- Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

- Bị đơn có yêu cầu phản tố, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập được chấp nhận nên không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 166, 167, 168, 169 và Điều 203 Luật đất đại năm 2013;

Căn cứ 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.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 27/2019/DS-ST, ngày 27/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm thành phố Hà Nội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Hđối với ông Trịnh Văn C và bà Huỳnh Thị H về việc đòi lại diện tích đất tái định cư tại thửa số 36, tờ bản đồ số 7, khu 1,9ha xã Mỹ Đình, nay là số nhà 17 ngõ 87 phố Thiên Hiền, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trịnh Văn C và bà Huỳnh Thị H đối với bà Đặng Thị O; chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Đặng Thị O đối với hộ gia đình ông Lê Văn Hvề việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cụ thể:

2.1. Công nhận hộ gia đình ông Lê Văn Hchuyển nhượng cho bà Đặng Thị O diện tích đất nông nghiệp tại thửa 632 và 635 tờ bản đồ số 8 xã Mỹ Đình đã được Nhà nước thu hồi, đền bù bằng 40m^2 đất tái định cư tại thửa số 36, tờ bản đồ số 7, khu 1,9ha xã Mỹ Đình, nay là số nhà 17 ngõ 87 phố Thiên Hiền, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, đã được UBND huyện Từ Liêm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ195557, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất H4022, ngày 24/7/2009 đứng tên chủ sử dụng đất là hộ gia đình ông Lê Văn Họa.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Đặng Thị O trả cho ông Lê Văn Hsố tiền 20.000.000đồng như hai bên đã thỏa thuận trong *Giấy nhận tiền theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/9/2008.*

2.2. Công nhận bà Đặng Thị O chuyển nhượng cho ông Trịnh Văn C và bà Huỳnh Thị H 40m^2 đất tại thửa số 36, tờ bản đồ số 7, khu 1,9ha xã Mỹ Đình, nay là số nhà 17 ngõ 87 phố Thiên Hiền, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, đã được UBND huyện Từ Liêm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ195557, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H4022, ngày 24/7/2009 đứng tên chủ sử dụng đất là hộ gia đình ông Lê Văn Họa.

2.3. Hộ gia đình ông Lê Văn Hoạ và bà Đặng Thị O cùng vợ chồng ông Trịnh Văn C bà Huỳnh Thị H, có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục đăng ký biến động chuyển nhượng, sang tên quyền sử dụng đất theo Quyết định của bản án phúc thẩm và các quy định khác của pháp luật. Trường hợp hộ gia đình ông Lê Văn Hoạ và bà Đặng Thị O không cùng phối hợp thực hiện thì ông Trịnh Văn C, bà Huỳnh Thị H có quyền đơn phương thực hiện quyền và nghĩa vụ nêu trên.

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án dân sự của người được thi hành án đối với khoản tiền 20.000.000đồng*(hai mươi triệu đồng)* cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu 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 năm 2015.

4. *Về án phí:*

- Ông Lê Văn H phải chịu 300.000đồng*(Ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm, và 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ vào số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 0007695, ngày 05/4/2018 và 300.000đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0008920 ngày 28/11/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm. Xác nhận ông H đã thực hiện xong nghĩa vụ chịu án phí.

- Hoàn trả ông Trịnh Văn C và bà Huỳnh Thị H số tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu phản tố đã nộp là 300.000đồng, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008334 ngày 13/3/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm.

- Hoàn trả bà Đinh Thị Oanh số tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu độc lập đã nộp là 300.000đồng, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008336, ngày 13/3/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm.

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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của 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 toạ phiên toà

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát NDTP Hà Nội;.
- Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án, VP.

Trần Thị Thu Nam