

Bản án số: **322/2021/DS-PT**

Ngày: 23/7/2021

V/v: *Đòi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.*

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

**-Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thu Hồng.

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Thanh Bình;

Bà Hoàng Thị Thu Lan.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Minh Đức -Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố HN.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố HN:** Bà Nguyễn Mai Thanh  
- Kiểm sát viên.

Ngày 23/7/2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố HN xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 186/2021/TLPT-DS ngày 12 tháng 5 năm 2021, về việc: “*Đòi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”.

Do bản án sơ thẩm số 25/2021/DS-ST ngày 28/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ A, Thành phố HN, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 239/2021/QĐ-PT ngày 01/6/2021; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 365/2021/QĐHPT-PT ngày 21/6/2021; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 511/2021/TB-DS ngày 08/7/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố HN, giữa các đương sự:

1/*Nguyên đơn:* Ông **N S Đ**, sinh năm 1972; trú tại: Tổ 22, thị trấn Đ A, huyện Đ A, Thành phố HN.

2/*Bị đơn:*

2.1. Anh **P T A**, sinh năm 1985; nơi đăng ký HKTT: X T, xã U N, huyện Đ A, Thành phố HN; Trú tại: Thôn Đ B, xã P T, huyện G L, Thành phố HN.

2.2. Ông **P T Đ**, sinh năm 1954;

2.3. Bà **N T Đ**, sinh năm 1956;

Ông Đ, bà D cùng trú tại: Số nhà C52, tổ 21, thị trấn Đ A, huyện Đ A, Thành phố HN.

3/*Người (Cơ quan) có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Anh **P T B**, sinh năm 1980;

3.2. Chị **N K L**, sinh năm 1980;

3.3. Cháu **P N T T**, sinh năm 2004;

3.4. Cháu **P N T K**, sinh năm 2005;

Người đại diện theo pháp luật của cháu T, cháu K: Anh **P T B** và chị **N K L**.

Anh **B**, chị **L**, cháu **T**, cháu **K** cùng trú tại: Số nhà **C52**, tổ **21**, thị trấn **Đ A**, huyện **Đ A**, Thành phố **HN**.

3.5. Chị **N T T**, sinh năm 1986; nơi đăng ký **HKTT**: **X T**, xã **U N**, huyện **Đ A**, Thành phố **HN**; Trú tại: Thôn **Đ B**, xã **P T**, huyện **G L**, Thành phố **HN**;

3.6. Bà **N T D**, sinh năm 1977; trú tại: Tổ **22**, thị trấn **Đ A**, huyện **Đ A**, Thành phố **HN**;

3.7. Ông **N H H**, sinh năm 1962 (chết ngày 27/02/2020); *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng*:

3.7.1. Bà **T T T**, sinh năm 1961; Trú tại: Số nhà **105-A3**, tổ **27** thị trấn **Đ A**, huyện **Đ A**, Thành phố **HN**;

3.7.2. Chị **N T P A**, sinh năm 1984; trú tại: Xóm **P D**, thôn **L N**, xã **T D**, huyện **Đ A**, Thành phố **HN**;

3.7.3. Anh **N T A**, sinh năm 1986; Trú tại: Số **1B** ngõ **140** phố **T D H**, quận **CG**, Thành phố **HN**;

3.8. Bà **T T T**, sinh năm 1961; Trú tại: Số nhà **105-A3**, tổ **27** thị trấn **Đ A**, huyện **Đ A**, Thành phố **HN**;

3.9. **Phòng Công chứng số 05 Thành phố HN**; *Người đại diện theo pháp luật*: Ông **C M C** - Phó trưởng phòng Công chứng (phụ trách);

3.10. **Văn phòng Công chứng P K D (Văn phòng công chứng H A)**; *Người đại diện theo pháp luật*: Ông **P K D** - Trưởng văn phòng;

3.11. **Văn phòng Công chứng T T**; *Người đại diện theo pháp luật*: ông **N V C** - Trưởng văn phòng.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:**

Theo đơn khởi kiện đề ngày 11/3/2020, trong quá trình giải quyết vụ án; nguyên đơn - ông **N S Đ** trình bày:

Ông **N S Đ** có quen ông **N Q H** ở dốc **N K**, **Đ A**, **HN** làm nghề môi giới bất động sản. Ngày 25/01/2019, ông **Đ** có gặp ông **H** tại quán cà phê đối diện nhà ông. Ông **H** giới thiệu có bạn là ông **N H H** (sinh năm 1962 thường trú tại tổ 27 thị trấn **Đ A**, **Đ A**, **HN**). Ông **H** đang muốn chuyển nhượng nhà, đất tại thửa đất số 61-1, tờ bản đồ số 44, địa chỉ: Số **C52**, tổ **4**, khối **3C**, thị trấn **Đ A**, **HN**.

Khoảng 05 ngày, sau khi đã bàn bạc với vợ; ông **Đ** hẹn ông **H** đến nhà ông **H** để xem giấy tờ sở hữu nhà, đất. Sau đó, ông yêu cầu ông **H** đưa đi xem nhà, đất. Khi đến cửa nhà, ông gặp ông **P T Đ** và kể về việc mua nhà, đất. Ông **Đ** nói khi nào ông mang giấy tờ đến thì giao trả nhà, đất.

Ngày 25/02/2019, vợ chồng ông cùng ông **H**, vợ chồng ông **H** đến Văn phòng công chứng **H A** (địa chỉ: Số **193**, tổ **3** thị trấn **Đ A**, huyện **Đ A**, Thành phố

HN) thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất, số công chứng 515 ngày 25/02/2019.

Ngày 10/3/2020, ông Đ cùng ông H đến nhưng gia đình ông P T Đ không trả lại nhà, đất ông đã nhận chuyển nhượng từ ông H.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn - anh P T A và người đại diện theo uỷ quyền là bà N T T trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 61-1, tờ bản đồ số 44, địa chỉ: C52, tổ 4, khối 3C nay là tổ 21 thị trấn Đ A trước đây thuộc thửa đất số 61 mang tên ông P T Đ, bà N T D là bố mẹ anh T A mua.

Năm 2008, anh yêu cầu bố mẹ tách thửa cho anh đứng tên một phần để vay vốn làm ăn. Bố mẹ anh đã làm hợp đồng tặng cho hay hợp đồng chuyển nhượng anh không nhớ rõ, tại thời điểm đó anh chưa có vợ.

Năm 2011 - 2012, do có nhu cầu vay vốn nên anh đã vay tiền của ông N H H (không vay của vợ ông H). Việc vay tiền qua người giới thiệu là ông N Đ Đ ở D N, V H, Đ A, HN. Số tiền vay là 400.000.000 VNĐ (bốn trăm triệu) đồng, lãi suất tính vào hợp đồng là 475.000.000 VNĐ (01 tháng).

Để đảm bảo cho khoản vay, ông H yêu cầu anh phải làm thủ tục chuyển nhượng nhà, đất thì ông H mới cho vay tiền. Anh cùng vợ là chị N T T đã đến Văn phòng công chứng T T ở Đ A ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Khi ký xong Hợp đồng chuyển nhượng, anh đã nhận đủ số tiền 400.000.000 VNĐ. Anh đã giao Giấy chứng nhận QSD đất và giấy tờ cho ông H. Chữ ký P T A tại Hợp đồng thuê nhà ngày 22/11/2011 và Giấy bán quyền sử dụng đất không ghi ngày anh không nhớ là chữ ký của anh hay không. Sau đó, khoảng đầu năm 2012, 2013; anh và vợ anh đã nhiều lần kí đơn gửi Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Đ A để khiếu kiện dừng giao dịch sang tên sổ đỏ.

Sau khi kí kết Hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng, anh đã trả lãi cho ông H khoảng được khoảng 50.000.000 VNĐ - 60.000.000 VNĐ. Đến khi ông H chết anh chưa trả được tiền gốc.

Kể từ khi Hợp đồng chuyển nhượng vào năm 2011 cho đến khi ông H chết, anh và vợ là chị T vẫn sinh sống tại thửa đất 61-1. Chỉ đến khi ông Đ đến đòi nhà thì vợ chồng anh mới biết là ông H đã chuyển nhượng cho ông Đ nhà đất này. Trong thời gian ông H còn sống, anh chị cũng đã nhiều lần gọi điện cho ông H để giải quyết công nợ nhưng không có kết quả.

Từ năm 2011 đến nay, gia đình anh gồm: Ông Đ, bà D, vợ chồng vẫn ở trên thửa đất số 61; chưa bao giờ bàn giao cho ai. Chưa khi nào ông Đ, ông H thông báo cho gia đình ông về việc ông H đã sang tên thửa đất 61-1 cho ông H và sang tên cho ông Đ.

Đến năm 2019, do điều kiện kinh tế vợ chồng anh chuyển đến ở tại P T, G L, HN. Anh khẳng định chưa bao giờ chuyển nhượng nhà đất.

Chị T nhất trí với lời trình bày của anh T A, đề nghị Tòa án làm rõ sự việc mua bán đất chui với ông Đ. Chị và anh T A đề nghị trả nợ số tiền nợ gốc và nợ

lãi cho ông H để lấy lại nhà đất (tiền lãi theo Ngân hàng 1 năm). Thực tế là vay tiền, hai bên không lập giấy vay tiền, giấy nhận tiền.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn - ông P T Đ trình bày:

Gia đình ông chỉ đồng ý cho con trai là P T A mang sổ đỏ đi để vay vốn làm ăn. Đất và nhà ông có từ năm 1985-1986 mang tên của hai vợ chồng ông, chưa tách sổ và chưa chia cho con nào, không giao dịch, đổi hoặc bán cho ai. Gia đình ông vẫn ở nguyên tại chỗ, chưa giao cho ai.

Những người đang ở thửa đất trên với ông bà gồm có: 1/ Con trai: P T B, sinh năm 1980; 2/ Con dâu: N K L, sinh năm 1986; 3/ Cháu: P N T T, sinh năm 2004; 4/ Cháu: P N T K, sinh năm 2005.

Sổ đỏ gốc thửa đất trên do vợ chồng ông cho con trai là anh T A mang đi vay tiền, hiện nay chưa mang về.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn - bà N T D trình bày:

Bà chỉ cho con trai là anh P T A, sinh năm 1985 mượn sổ đỏ đất để đi vay vốn làm ăn. Ngoài ra, bà không biết việc gì khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bà T T T trình bày: Chồng bà là ông N H H, sinh năm 1962, chết năm 2020. Khi ông H còn sống, vợ chồng bà có ký kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thửa đất số 61-1, tờ bản đồ 44, địa chỉ: Số C52, tổ 4, khối 3C thị trấn Đ A, Đ A, HN, diện tích 46m<sup>2</sup>. Thửa đất và tài sản trên đất do chồng bà mua năm 2012 và được cấp sổ đỏ năm 2013. Khi mua diện tích đất này, bà không tham gia nhưng có được thông báo đưa tiền để ông H mua đất. Trong thời gian từ năm 2012 - 2013, đây là mảnh đất duy nhất ông H mua. Kể từ khi mua đất năm 2012 cho đến khi ông H mất, bà không thấy có bất kỳ ai khiếu kiện, tranh chấp gì. Bà chưa bao giờ đưa tiền cho ông H để đi cho vay lấy tiền lãi. Số tiền bán đất cho ông Đ gia đình bà đã dùng chữa bệnh cho ông H hết. Bà khẳng định việc mua bán đất hoàn toàn hợp pháp và tự nguyện. Nếu anh P T A cùng những người khác có đề nghị hủy các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thì bà không đồng ý, không bồi thường. Bà đề nghị xin được xét xử vắng mặt (BL42).

Anh N T A trình bày: Bố anh là ông N H H, sinh năm 1962, chết ngày 27/01/2020. Bố mẹ anh có 02 người con là N T P A, sinh năm 1984 và anh - N T A, sinh năm 1986.

Trong suốt thời gian từ năm 2011 đến nay, khi bố anh mất; anh không biết việc mua bán thửa đất số 61-1, tờ bản đồ số 44, địa chỉ: C52, tổ 4, khối 3C thị trấn Đ A, huyện Đ A, Thành phố HN. Nay có việc tranh chấp, anh không có ý kiến gì về việc mua và bán đất. Nếu anh P T A và ông P T Đ, bà N T D có yêu cầu hủy tất cả các Hợp đồng chuyển nhượng liên quan đến thửa đất này thì anh không đồng ý, đề nghị giữ nguyên. Anh đề nghị xin được xét xử vắng mặt (BL43).

*Chị N T P A trình bày:* Bố chị là ông N H H có mua mảnh đất của anh P T A. Theo chị được biết, việc mua bán đã hoàn tất thủ tục, giấy tờ và hoàn toàn hợp pháp. Đề nghị Tòa án không hủy Hợp đồng mua bán đất giữa các bên với nhau. Chị đề nghị xin được xét xử vắng mặt (BL42).

*Bà N T D trình bày:* Khoảng đầu tháng 2/2019, chồng bà là ông N S Đ bàn việc mua nhà, đất tại thửa đất số 61-1, tờ bản đồ số 44, địa chỉ: Số C52, tổ 4, khối 3C thị trấn Đ A, Đ A, HN của ông N H H. Ngày 25/02/2019, vợ chồng bà cùng ông N Q H và vợ chồng ông N H H đến Văn phòng công chứng H A thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà và tài sản gắn liền với đất số công chứng 515 ngày 25/02/2019. Ngày 10/4/2020, ông N S Đ đến nhà nhưng gia đình ông P T Đ không giao lại nhà, đất cho ông bà. Bà đề nghị Tòa án giải quyết giúp gia đình, yêu cầu gia đình ông P T Đ, P T A giao trả nhà, đất đang chiếm giữ trái phép.

*Phòng công chứng số 5, Thành phố HN trình bày:*

Hợp đồng tặng cho Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số công chứng 24/HĐTC/2008, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/01/2008, các giấy tờ gồm có: Phiếu yêu cầu công chứng; Giấy chứng minh nhân dân của ông P T Đ, bà N T D và anh P T A; Sổ hộ khẩu của các bà P T Đ, bà N T D, và anh P T A; Công văn số 71/VPĐkĐ&N-DV; Hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 6327/2007/HSKT; Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 24/HĐTC/2008, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/01/2008 có đủ chữ ký của các bên tham gia giao kết hợp đồng và được công chứng viên Phòng công chứng số 5 Thành phố HN chứng nhận.

Căn cứ các quy định của pháp luật, đối chiếu với các văn bản, tài liệu, giấy tờ trong hồ sơ lưu trữ tại cơ quan công chứng cũng như quy trình thụ lý hồ sơ. Phòng công chứng số 5 Thành phố HN khẳng định: Việc chứng nhận Hợp đồng nêu trên của công chứng viên là đúng quy định của pháp luật.

*Văn phòng công chứng T T trình bày:*

Ngày 22/11/2011, Văn phòng công chứng T T có chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 9570/2011/HĐCN. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đối với nhà đất tại địa chỉ: Số C52, tổ 4, khối 3C thị trấn Đ A, huyện Đ A, Thành phố HN. Bên chuyển nhượng là anh P T A, sinh năm 1985 và chị N T T, sinh năm 1986, cùng có hộ khẩu thường trú tại X T, xã U N, huyện Đ A, Thành phố HN. Bên nhận chuyển nhượng là ông N H H, sinh năm 1962, có hộ khẩu thường trú tại tổ 59, thị trấn Đ A, huyện Đ A, Thành phố HN.

Về Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, Văn phòng công chứng T T có ý kiến như sau: Hồ sơ công chứng Hợp đồng chuyển nhượng số 9570/2011/HĐCN ngày 22/12/2011 là đầy đủ, đúng quy định của Luật công chứng (có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Chứng minh thư nhân dân, Sổ hộ khẩu của những người tham gia giao dịch...). Trình tự, thủ tục về lập Hợp đồng, ký tên và điểm chỉ của

những người tham gia giao dịch hoàn toàn đúng với quy định của luật công chứng và các quy định khác của pháp luật.

Tại thời điểm công chứng hai bên hoàn toàn không bị bất cứ sự ép buộc, đe dọa nào.

Hai bên đã được công chứng viên giải thích các quy định của pháp luật về chuyển nhượng. Hai bên công nhận đã hiểu rõ nội dung, quyền và nghĩa vụ của mình, đồng ý tất cả các điều khoản của hợp đồng”.

Từ trước và sau khi chúng nhận Hợp đồng chuyển nhượng số 9570/2011/HĐCN ngày 22/12/2011. Văn phòng công chứng T T không nhận được bất cứ đơn khiếu nại, tố cáo của bất cứ cá nhân, tổ chức nào.

Như vậy, Hợp đồng công chứng số 9570/2011/HĐCN ngày 22/12/2011 của Văn phòng công chứng T T được thực hiện có đầy đủ các tài liệu theo quy định, hai bên ký tên/điểm chỉ đầy đủ vào Hợp đồng, Hợp đồng được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo luật công chứng và các quy định khác của pháp luật. Nội dung hợp đồng không vi phạm pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Hai bên đã tự đọc lại hợp đồng, công nhận hiểu rõ toàn bộ nội dung cũng như quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng. Hai bên đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong Hợp đồng và ký tên/điểm chỉ vào Hợp đồng để làm bằng chứng trước mặt Công chứng viên.

*Văn phòng công chứng P D K trình bày:*

Văn phòng công chứng P D K trước đây là Văn phòng công chứng H A. Ngày 25/02/2019, Văn phòng công chứng H A đã nhận yêu cầu chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 61-1, tờ bản đồ số 44 có địa chỉ: Số C52, tổ 4, khối 3C thị trấn Đ A, huyện Đ A, HN; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 191515, số vào sổ cấp GCN 2102.QĐ-UBND.2013/CH.00094.2013 do UBND huyện Đ A cấp ngày 12/7/2013; được giao kết bởi bên chuyển nhượng là ông N H H và bà T T T với bên nhận chuyển nhượng là ông N S Đ và bà N T D; vào sổ lưu công chứng số 515/2019/HĐCN, quyển số 06/TP/CC-SCC/HĐGD. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên đã được công chứng viên văn phòng thực hiện đúng và đầy đủ mọi thủ tục theo quy định của pháp luật.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, những người làm chứng trình bày:*

*Ông N Q H trình bày:* Khoảng ngày 25/02/2019, ông N H H có nhờ ông bán giúp căn nhà ở C52, tổ 4, khối 3C thị trấn Đ A, Đ A, HN. Sau một tuần gặp ông Đ và giới thiệu căn nhà ông H cần bán, ông Đ đến nhà ông để ông dẫn đến nhà ông H để xem giấy tờ nhà và cùng ông H đến xem nhà cần bán. Khi đến xem nhà thì gặp một người đàn ông khoảng 60 tuổi. Ông H có giải thích đó là bố đẻ của chủ nhà cũ. Ông H nói với người đàn ông đó là định mua nhà cho con ở nhưng gia đình thay đổi, bán để mua nơi khác. Người đàn ông đó có nói khi nào

có đủ giấy tờ thì giao nhà. Thời gian sau ông H và ông Đ thống nhất mua bán và hôm đi công chứng cũng mời ông đi cùng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2021/DS-ST ngày 28/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ A, Thành phố HN, đã xử:

Không chấp nhận yêu cầu làm rõ việc mua bán đất chui giữa ông N S Đ, bà N T D với ông N H H, bà T T T.

Không chấp nhận yêu cầu trả lại tiền nợ gốc và tiền lãi cho ông N H H để lấy lại thửa đất số 61-1 tờ bản đồ số 44 địa chỉ C52 tổ 4, khối 3C thị trấn Đ A, huyện Đ A, HN (nay đổi lại là tổ 21 Thị trấn Đ A) và tài sản gắn liền với đất.

Xử: Buộc ông P T Đ, bà N T D, anh P T A cùng bà N T T, ông P T B, bà N K L cùng các con của ông P T A với bà N T T; ông P T B và bà N K L phải chấm dứt hành vi chiếm giữ, trả lại thửa đất số 61-1 tờ bản đồ số 44 địa chỉ C52 tổ 4, khối 3C thị trấn Đ A, huyện Đ A, HN (nay đổi lại là tổ 21 Thị trấn Đ A) và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất theo kích thước đã được thể hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 191515, số vào sổ cấp GCN 2102.QĐ-UBND.2013/CH.00094.2013 do UBND huyện Đ A cấp ngày 12/7/2013 cấp cho ông N H H.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông N S Đ thanh toán cho bà N T T và anh P T A giá trị xây dựng thêm trên 02 nhà b1 là:

$*37,2\text{m}^2 - 18,6\text{m}^2 = 18,6\text{m}^2 \times 2.278.000 \text{ đồng} \times 30\% = 12.711.240 \text{ đồng (1)}$

$*5,6\text{m}^2 \times 2.278.000 \text{ đồng} \times 30\% = 10.661.004 \text{ đồng (2)}$

**Tổng cộng (1)+(2)= 23.372.280 đồng.**

Ghi nhận sự tự nguyện của ông N S Đ thanh toán cho bà N T D và ông P T Đ giá trị xây dựng của cây hương nằm trên phần đất trống; tường ngăn thửa đất với đường đi của tổ dân phố, mái tôn là:

Tường: 975.000 đồng (1)

Cây hương: 498.000 đồng (2)

Mái tôn  $6,3\text{m}^2$  : 903.000 đồng (3)

**Tổng cộng (1)+(2)+(3)= 2.376.000 đồng**

**Cụ thể:**

+ Công trình có trên đất phải bàn giao:

1. Nhà 1 tầng, xây gạch tường 10cm, 1 tum tổng diện tích  $37,2\text{m}^2$  ( $18,6\text{m}^2 + 1\text{tum}$ ) kích thước:  $8,20\text{m} \times 2,60\text{m} \times 7,10\text{m} \times 2,60\text{m}$

2. Nhà 2 tầng, xây gạch 20 cm, mái lợp tôn, tổng diện tích  $31,2\text{m}^2$  ( $15,6\text{m}^2 \times 2$ ) kích thước:  $2,45\text{m} \times 6,32\text{m} \times 2,53\text{m} \times 6,32\text{m}$ .

3. Cầu thang nằm giữa nhà 2 tầng và nhà 1 tầng 1 tum.

+ Kích thước thửa đất phải bàn giao:

Thửa đất số 61-1 và 61-2 tờ bản đồ số 44 địa chỉ C52 tổ 4 khối 3C thị trấn Đ A nay được đổi thành tổ 21 được đo vẽ bằng thiết bị trắc địa và được đánh số các điểm gồm: 1,2,3,4,5,6,7,8.

Khoảng cách giữa các cạnh của thửa đất: 1-2 = 8,30m; 2-3=17,55 m; 3-4=3,39m; 4-5=5,2 m; 5-6= 8,92m; 6-7= 0,24m; 7-1= 8,20 m.

Xác định phần diện tích phải bàn giao như sau:

Cách điểm 1 trên đoạn thẳng 1-2 lấy 1 điểm có độ dài là 2,60m đặt tên là điểm 2' đoạn 1-2'=2,60 m

Cách điểm 5 trên đoạn thẳng 5-3 lấy 1 điểm có độ dài là 2,60m đặt tên là điểm 4' đoạn 5-4'=2,60 m.

Nối điểm 2' -4' với nhau tạo thành sơ đồ diện tích đất ông P T Đ bà N T D, ông P T A cùng những người đang cư trú trên phần diện tích này phải bàn giao cho ông P T K và bà N T D.

Phần diện tích này được giới hạn bởi các điểm 1,2',4,5,6,7,1 có các cạnh: 1-2'=2,60 m; 2'-4'=17,13m; 5-4'=2,60 m; 5-6= 8,92m; 6-7= 0,24m; 7-1= 8,20 m.

Ông N S Đ, bà N T D có quyền xây tường ngăn thửa đất trên đường ranh giới 2'-4'.

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

Sau phiên toà sơ thẩm, ngày 05/3/2021, anh P T A và chị N T T có đơn kháng cáo nộp cho Toà án cấp sơ thẩm đề nghị Toà án cấp phúc thẩm tuyên huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 9570/2011/HĐCN ngày 22/11/2011.

*Tại phiên toà phúc thẩm,*

*Nguyên đơn - ông N S Đ trình bày:* Ông vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Trước đây, ông P T Đ và bà N T D có một thửa đất 292 m<sup>2</sup>; tách ra thành hai thửa mỗi thửa 146 m<sup>2</sup>. Năm 2007, Ông Đ, bà D đã bán 146 m<sup>2</sup>; sau đó, ông đã mua lại diện tích này và để không. Năm 2019, ông thấy có người giới thiệu mảnh đất liền kề nhà ông có người bán. Khi xem xét giấy tờ, ông thấy đầy đủ Giấy chứng nhận QSD đất. Khi ông đến xem thì Ông Đ bảo đủ giấy tờ thì sẽ trả đất. Ông đồng ý mua với giá 13 triệu đồng/m<sup>2</sup> với mục đích hợp thửa với diện tích đất cũ để xây nhà. Nay với yêu cầu của anh P T A chuộc lại đất với giá 400.000.000 VNĐ - 500.000.000 VNĐ thì ông không đồng ý. Ông vẫn giữ nguyên việc tự nguyện hỗ trợ như Bản án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

*Bị đơn - anh P T A trình bày:*

Ngày hôm nay, bố mẹ anh và những người trong gia đình anh đều nhận được giấy báo ra Toà nhưng bố mẹ anh không được khoẻ nên vắng mặt. Có anh và anh Bình đại diện gia đình tham gia phiên toà.

Khi Toà án sơ thẩm gửi bản án về thì anh mới biết quyền lợi hợp pháp của gia đình bị ảnh hưởng nên anh mới làm đơn kháng cáo.

Nguồn gốc đất trước đây là của bố mẹ anh. Bố mẹ anh cho anh mượn để vay tiền, anh không nhớ có ra làm thủ tục cho tặng hay không nhưng năm 2008 đứng tên anh trong Giấy chứng nhận QSD đối với diện tích 46 m<sup>2</sup>. Năm 2011, anh vay 400.000.000 VNĐ của ông N H H. Ông H yêu cầu phải ký các Hợp đồng mua bán

nhà đất có công chứng thì mới cho vay tiền. Anh và ông H thoả thuận 2,3 năm khi nào anh có tiền thì làm thủ tục chuộc lại. Anh xác nhận là Hợp đồng mua bán viết tay không đề ngày và Hợp đồng thuê nhà ngày 22/12/2011 là chữ ký của anh. Sau khi vay, anh có trả lãi mấy tháng, xong không trả lãi nữa; cũng chưa trả được đồng nợ gốc nào. Anh cũng không lên gặp ông H để bàn việc trả tiền và chuộc đất mà chỉ gọi điện thoại; anh cũng không biết ông H chết bao giờ. Nay anh không đồng ý việc ông Đ mua đất vì gia đình anh ở trên đất mà ông Đ cũng không nói gì với gia đình anh về việc mua đất. Anh không đồng ý với bản án sơ thẩm, anh đề nghị được chuộc lại đất với giá 400.000.000 VNĐ hoặc bằng giá ông Đ mua là 13 triệu/m<sup>2</sup>.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố HN tham gia phiên toà phát biểu ý kiến:*

Sau khi phân tích các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và quá trình diễn biến tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố HN đề nghị Hội đồng xét xử: Đình chỉ xét xử phúc thẩm do kháng cáo quá hạn; trong trường hợp chấp nhận kháng cáo quá hạn thì đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:*

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

### **[1] Về tố tụng:**

#### **[1.1] Về phạm vi khởi kiện, quan hệ pháp luật, người tham gia tố tụng:**

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên buộc ông P T Đ, bà N T D, ông P T A trả lại thửa đất số 61-1 tờ bản đồ số 44 địa chỉ C52 tổ 4, khối 3C thị trấn Đ A, huyện Đ A, HN (nay đổi lại là tổ 21 Thị trấn Đ A) và tài sản gắn liền với đất. Yêu cầu của nguyên đơn là đòi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Toà án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

#### **[1.2] Về thẩm quyền:**

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đối tượng tranh chấp là bất động sản và bị đơn cùng có địa tại thị trấn Đ A và xã U N, huyện Đ A, Thành phố HN. Do vậy, Toà án nhân dân huyện Đ A, Thành phố HN đã thụ lý giải quyết là đúng quy định của pháp luật về thẩm quyền giải quyết vụ án và loại việc được qui định tại khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

#### **[1.3] Về chứng cứ:**

Tại Biên bản phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 07/12/2020, Toà sơ thẩm đã công bố các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do các đương sự nộp và do Toà án thu thập. Các đương sự có mặt đã được tiếp cận toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ do hai bên đương sự cung cấp

và Toà án thu thập; các đương sự có mặt xác nhận đã nộp đầy đủ các tài liệu, chứng cứ, không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ nào khác, không yêu cầu Toà án triệu tập đương sự khác, người làm chứng và người tham gia tố tụng khác.

Tại cấp sơ thẩm, các đương sự trong vụ án không phản đối về các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Do vậy, những tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án mà Toà án sử dụng làm căn cứ giải quyết đủ điều kiện là chứng cứ theo Điều 92, Điều 93 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.4] *Về sự vắng mặt của các đương sự tại phiên toà phúc thẩm:*

Các đương sự đều đã được tổng đạt hợp lệ đến tham gia phiên toà lần thứ hai. Tại phiên toà hôm nay, có mặt ông N S Đ, anh P T A, anh P T B; vắng mặt các đương sự khác.

Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.5] *Về kháng cáo:*

Hội đồng xét xử nhận thấy, trong quá trình giải quyết vụ án, sau khi Toà án nhân dân huyện Đ A có Quyết định đưa vụ án ra xét xử vụ án. Sau khi phiên toà sơ thẩm lần thứ nhất phải hoãn theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/01/2020, tại Văn phòng Công chứng N T T G, anh P T A đã ký Giấy uỷ quyền số công chứng 363/2021/GUQ, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD với nội dung uỷ quyền cho chị N T T tham gia phiên toà. Tại phiên toà sơ thẩm ngày 27/01/2021, có mặt ông N S Đ và chị N T T; vắng mặt các đương sự khác.

Sau khi kết thúc phần tranh luận, sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử đã quyết định nghị án kéo dài và phần tuyên án sẽ diễn ra vào hồi 14 giờ 30 phút ngày 28/01/2021 tại phòng xử án tầng 02, trụ sở Toà án nhân dân huyện Đ A, HN.

Tại phần tuyên án diễn ra vào hồi 14 giờ 30 phút ngày 28/01/2021, có mặt ông N S Đ; vắng mặt các đương sự khác trong đó chị N T T vắng mặt không có lý do.

Tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định “...*Đối với trường hợp đương sự, đại diện cơ quan, tổ chức hoặc cá nhân khởi kiện đã tham gia phiên toà nhưng vắng mặt khi Tòa án tuyên án mà không có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày tuyên án*”.

Tuy nhiên, tại Giấy uỷ quyền ngày 26/01/2021 có nội dung: Anh P T A uỷ quyền cho chị N T T ***có mặt vào lúc 08 giờ ngày 27/01/2021, tại Toà án nhân dân huyện Đ A...để tham gia phiên toà xét xử sơ thẩm lần thứ hai.***

Hội đồng xét xử nhận thấy, phạm vi uỷ quyền trong Giấy uỷ quyền ngày 26/01/2021 không quy định cho đến khi kết thúc phiên toà sơ thẩm. Do vậy, anh P T A không uỷ quyền cho chị N T T tại thời điểm tuyên án vào 14 giờ 30 phút ngày 28/01/2021. Như vậy, thời gian kháng cáo của anh P T A được tính từ khi được nhận bản án.

Ngoài ra, ngày 05/03/2021; Toà án cấp sơ thẩm mới tổng đạt Bản án sơ thẩm cho anh P T A, chị N T T. Nếu Toà án sơ thẩm tổng đạt cho anh P T A, chị N T T đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 269 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 - tức là trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày tuyên án thì anh T A, chị T vẫn còn 05 ngày để nghiên cứu kết quả bản án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Do vậy, Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận kháng cáo của anh P T A, chị N T T là kháng cáo hợp lệ.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố HN không chấp nhận kháng cáo của anh P T A, chị N T T là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

## **[2] Xét kháng cáo của anh P T A và chị N T T:**

Hội đồng xét xử nhận thấy nguồn gốc đất và quá trình biến động quyền sử dụng đất như sau:

Ngày 10/01/2008, ông P T Đ, bà N T D lập Hợp đồng tặng cho một phần QSH nhà ở, QSD đất ở cho anh P T A, có Công chứng tại Phòng công chứng số 5, Thành phố HN (BL183).

Ngày 21/02/2008, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố HN cấp Giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất 61-1, tờ bản đồ 44, diện tích 46 m<sup>2</sup> cho anh P T A (BL65).

Ngày 22/12/2011, bên bán - anh P T A, chị N T T và bên mua - ông N H H đã lập Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng công chứng T T (BL99) có nội dung: Anh P T A, chị N T T chuyển nhượng nhà đất cho ông N H H với giá 500.000.000 VNĐ. Theo hồ sơ của Văn phòng công chứng T T cung cấp cho Toà án sơ thẩm, khi hai bên lập Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất đã xuất trình đầy đủ tài liệu kèm theo như: Chứng minh thư nhân dân, Sổ hộ khẩu, Giấy chứng nhận QSD đất, Đăng ký kết hôn, Phiếu yêu cầu công chứng do anh Phùng Thế Anh viết và ký (BL110).

*Xét Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/12/2011 giữa anh P T A, chị N T T với ông N H H:* Hội đồng xét xử nhận thấy, Giấy chứng nhận QSD đất đúng tên anh P T A. Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất do những người có năng lực hành vi dân sự xác lập; mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; anh P T A, chị N T T và ông N H H hoàn toàn tự nguyện tham gia giao dịch; hình thức giao dịch dân sự đảm bảo theo quy định của pháp luật. Do vậy, giao dịch dân sự đầy đủ các điều kiện theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005 và có hiệu lực pháp luật.

Ngày 12/07/2013, ông N H H được cấp Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà đối với nhà, đất nói trên. Hội đồng xét xử thấy, giao dịch dân sự đã hoàn tất theo quy định tại Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005.

Quá trình giải quyết tại Toà án, anh P T A cho rằng, việc mua bán chỉ để che giấu quan hệ vay tiền giữa anh P T A và ông H. Tuy nhiên, anh P T A không có chứng cứ gì chứng minh cho lời khai của anh là có căn cứ. Ngoài Hợp đồng chuyển nhượng có công chứng thì anh P T A và ông N H H có lập Giấy bán quyền sử dụng đất không đề ngày (BL09), trong đó có nội dung: *Anh P T A bán cho ông N H H thửa đất số 61-1, diện tích 46 m<sup>2</sup>; với giá 474.000.000 VNĐ, đã nhận đủ tiền, hẹn đến 22/01/2012 sẽ bàn giao nhà.* Ngoài ra, tại Hợp đồng thuê nhà ngày 22/12/2011 có (BL10) có nội dung: Ông N H H cho anh P T A thuê lại nhà với giá 200.000 đồng, thời gian thuê đến 22/01/2011. Hội đồng xét xử nhận thấy, giao dịch giữa hai bên có đầy đủ các nội dung liên quan như: Đối tượng chuyển nhượng; số tiền chuyển nhượng và bên bán xác nhận đã nhận số tiền; hai bên có thỏa thuận thời gian bàn giao nhà. Hơn nữa, từ ngày 22/12/2011 đến khi ông N H H chết là chín (09) năm; nếu là giao dịch vay tiền thì thông thường anh P T A phải gặp ông N H H để yêu cầu trả tiền gốc 474.000.000 VNĐ, lãi và chuộc nhà. Tuy nhiên, anh P T A đã không thực hiện việc này. Do vậy, Hội đồng xét xử thấy lời khai của anh P T A là không có căn cứ.

*Xét Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/02/2019 giữa ông N H H và ông N S Đ:* Ngày 25/02/2019, giữa ông N H H và ông N S Đ đã lập Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng công chứng H A (BL15, 236) với nội dung: Ông N H H chuyển nhượng nhà đất cho ông N S Đ.

Hiện nay, ông N H H đã chết; vợ con ông N H H thống nhất xác nhận về Hợp đồng chuyển nhượng, không có thắc mắc gì. Hội đồng xét xử nhận thấy, Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất do những người có năng lực hành vi dân sự xác lập; mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; ông N H H và ông N S Đ hoàn toàn tự nguyện tham gia giao dịch; hình thức giao dịch dân sự đảm bảo theo quy định của pháp luật. Do vậy, giao dịch dân sự đầy đủ các điều kiện theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 nên có hiệu lực pháp luật. Ngày 15/03/2019, Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ A xác nhận sang tên ông N S Đ. Hội đồng xét xử thấy, giao dịch dân sự đã hoàn tất theo quy định tại Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, theo hồ sơ vụ án thì ông N S Đ là chủ sử dụng của diện tích đất liền kề. Hội đồng xét xử nhận thấy ông N S Đ là người mua bán ngay tình. Do vậy, Toà án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu đòi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông N S Đ là có căn cứ.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của anh P T A, chị N T T.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết; Toà án sơ thẩm chỉ thụ lý yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà không thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn cũng như không thụ lý yêu cầu độc lập của

người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Đối với lời khai của bị đơn tại biên bản hoà giải và tại phiên toà về việc làm rõ việc mua bán đất giữa ông N S Đ và ông N H H; yêu cầu trả tiền nợ gốc và tiền lãi để lấy lại nhà chỉ là ý kiến phản bác đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không phải là yêu cầu phản tố đã được thụ lý theo trình tự của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do vậy, Bản án sơ thẩm chỉ cần nhận định; việc quyết định không chấp nhận tại phần quyết định là không chính xác. Hội đồng xét xử thấy cần sửa cách tuyên của Bản án sơ thẩm.

Đối với nội dung kháng cáo của anh P T A, chị N T T về việc yêu cầu tuyên huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 9570/2011/HĐCN ngày 22/11/201; do yêu cầu này không thuộc phạm vi giải quyết của Bản án sơ thẩm nên không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm nên Hội đồng xét xử không xét.

### **[3]. Về án phí:**

#### **[3.1]. Về án phí sơ thẩm:**

Do yêu cầu khởi kiện của ông N S Đ được chấp nhận nên ông Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Các bị đơn là anh P T A, ông P T Đ, bà N T D mỗi người phải chịu 300.000 VNĐ án phí sơ thẩm không giá ngạch. Tuy nhiên, ông P T Đ, sinh năm 1954; bà N T D, sinh năm 1956 là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBNT-QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội và Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009.

[3.2]. *Về án phí phúc thẩm:* Do sửa cách tuyên nên các đương sự có kháng cáo là anh P T A, chị N T T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

### **[4]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố HN:**

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố HN trong trường hợp Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của anh P T A, chị N T T phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ:

- Điều 122, Điều 692 của Bộ luật dân sự năm 2005;
- Điều 117, Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009;
- Khoản 2 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a,c khoản 1 Điều 39; Điều 68; Điều 92, Điều 93; khoản 2 Điều 269; Điều 271, Điều 272, Điều 273, khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Nghị quyết 326/2016/UBNT-QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh P T A và chị N T T; sửa cách tuyên của Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2021/DS-ST ngày 28/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ A, Thành phố HN; cụ thể:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N S Đ về việc đòi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 61-1, tờ bản đồ số 44; địa chỉ: C52 tổ 4, khối 3C thị trấn Đ A, huyện Đ A, Thành phố HN (nay đổi lại là tổ 21, thị trấn Đ A); đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 191515; sổ vào sổ cấp GCN 2102.QĐ-UBND.2013/CH.00094.2013 do UBND huyện Đ A cấp ngày 12/7/2013 cho ông N H H; Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ A xác nhận sang tên ông N S Đ ngày 15/03/2019.

[2] Buộc ông P T Đ, bà N T D, anh P T A, chị N T T, ông P T B, bà N K L cùng các con của ông P T A với bà N T T; các con của ông P T B và bà N K L phải chấm dứt hành vi chiếm giữ, trả lại thửa đất số 61-1, tờ bản đồ số 44; địa chỉ: C52 tổ 4, khối 3C thị trấn Đ A, huyện Đ A, Thành phố HN (nay đổi lại là tổ 21, thị trấn Đ A). Kích thước cụ thể được giới hạn bởi các điểm 1,2,4,5,6,7,1 có các cạnh cụ thể: 1 đến 2' = 2,60m; 2' đến 4' = 17,13m; 5 đến 4' = 2,60m; 5 đến 6 = 8,92m; 6 đến 7 = 0,24m; 7 đến 1 = 8,20m (có sơ đồ kèm theo).

[3] Buộc ông P T Đ, bà N T D, anh P T A, chị N T T, ông P T B, bà N K L cùng các con của ông P T A với bà N T T; các con của ông P T B và bà N K L phải trả lại ông N S Đ toàn bộ tài sản nằm trên diện tích đất nói trên gồm: 01 nhà một tầng diện tích 37,2m<sup>2</sup>; 01 nhà hai tầng diện tích 31,2m<sup>2</sup>; cầu thang nằm giữa nhà hai tầng và nhà một tầng.

Ông N S Đ, bà N T D có quyền xây tường ngăn thửa đất trên đường ranh giới 2'-4' (có sơ đồ kèm theo).

[4] Ghi nhận sự tự nguyện của ông N S Đ thanh toán cho anh P T A, chị N T T giá trị xây dựng thêm 02 nhà b1 là 23.372.280 VNĐ (*hai mươi ba triệu, ba trăm bảy mươi hai nghìn, hai trăm tám mươi*) đồng.

[5] Ghi nhận sự tự nguyện của ông N S Đ thanh toán cho ông P T Đ, bà N T D giá trị xây dựng của tường, cây hương, mái tôn với tổng số tiền 2.376.000 VNĐ (*hai triệu, ba trăm bảy mươi sáu nghìn* đồng).

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày anh P T A, chị N T T, ông P T Đ, bà N T D có đơn yêu cầu thi hành án; ông N S Đ hàng tháng còn phải chịu một khoản tiền lãi của số tiền chưa thanh toán theo mức lãi suất được quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[6]. Về án phí:

Ông N S Đ không phải chịu án phí; được nhận lại số tiền 300.000 VNĐ (*ba trăm nghìn*) đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai tạm ứng án phí số AA/2018/0015484 ngày 27/03/2020 tại Chi cục thi hành án huyện Đ A.

Anh P T A phải chịu 300.000 VNĐ án phí; được trừ vào số tiền 300.000 VNĐ (*ba trăm nghìn*) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai tạm

ứng án phí số AA/2019/0008959 ngày 29/03/2021 tại Chi cục thi hành án huyện Đ A.

Chị N T T không phải chịu án phí; được nhận lại số tiền 300.000 VNĐ (*ba trăm nghìn*) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai tạm ứng án phí số AA/2019/0008958 ngày 29/03/2021 tại Chi cục thi hành án huyện Đ A.

Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật được thi hành án theo qui định tại Điều 2 của 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày Tòa tuyên án./.

**Nơi nhận:**

- VKS NDTP HN;
- TAND huyện Đ A;
- Chi cục THA DS huyện Đ A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Thu Hồng**

