

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 346/2020/DS-PT

Ngày: 28/8/2020

*V/v: Tranh chấp nghĩa vụ thanh toán  
theo hợp đồng mua bán nhà.*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hằng

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Thu Lan

Ông Nguyễn Quốc Thái

***- Thư ký ghi biên bản phiên tòa:***

Ông Lê Hồng Hòa - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:***

Bà Trần Thị Ngoan - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 8 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 389/2019/DSPT ngày 02/12/2019 về việc Tranh chấp nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng mua bán nhà ở do bản án dân sự sơ thẩm số 31/2019/DS-ST ngày 16/8/2019 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 346/2020/QĐ-PT ngày 22/7/2020, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:**

Ông Trần Thê Hạnh, sinh năm 1941 và bà Nguyễn Thị Kim Bình, sinh năm 1942

HKTT: Số 52 ngõ Thịnh Hào 3, phố Tôn Đức Thắng, quận Đống Đa, Hà Nội.

Chỗ ở: Số 30 ngõ 172/24/21 đường Âu Cơ, quận Tây Hồ, Hà Nội.

Ông Hạnh ủy quyền cho bà Bình tham gia tố tụng (đều vắng mặt tại phiên tòa).

**Bị đơn:** Bà Vũ Thị Mai, sinh năm 1937 (chết ngày 05/11/2018).

**Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Vũ Thị Mai:**

1. Ông Hoàng Việt, sinh năm 1964

HKTT: Số 188 phố Vọng, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

Chỗ ở: Số 162 Nguyễn An Ninh, phường Đồng Tâm, Q.Hai Bà Trưng, Hà Nội.

2. Bà Hoàng Thị Lệ Hoa, sinh năm 1962.

Nơi cư trú: 82, ngõ Xã Đàn 2, phường Nam Đồng, quận Đống Đa, Hà Nội.

3. Anh Dương Hải Đăng, sinh năm: 1980

Nơi cư trú: Số 6 - 4C Mỹ Cảnh, Phú Mỹ Hưng, quận 7, TP Hồ Chí Minh.

Ông Việt có mặt; bà Hoa và anh Đăng vắng mặt tại phiên tòa.

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

1. Ông Hoàng Việt, sinh năm 1964;

2. Bà Hồ Thị Ngọc Dung, sinh năm 1975 (vợ ông Việt);

3. Cháu Hoàng Trí Đức, sinh năm 2008;

4. Cháu Hoàng Thanh Phong, sinh năm 2011;

Cùng trú tại: Số 162 Nguyễn An Ninh, phường Đồng Tâm, Hai Bà Trưng, Hà Nội.

(Đại diện cho cháu Đức và cháu Phong là ông Việt và bà Dung).

5. Bà Ngô Mai Phương, sinh năm 1986;

Địa chỉ: Số 10A ngõ Đồng Nhân, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội;

6. Ủy ban nhân dân quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đoàn Đình Thành

Chức vụ: Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Hai Bà Trưng

(Theo Văn bản ủy quyền số 678/UBND-TNMT ngày 07/6/2019).

Ông Việt, bà Dung có mặt; những người còn lại vắng mặt tại phiên tòa.

**Người kháng cáo:** Ông Hoàng Việt (với tư cách là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn - bà Vũ Thị Mai).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo đơn khởi kiện và các bản khai tại tòa án, nguyên đơn là ông Trần Thế Hạnh và bà Nguyễn Thị Kim Bình do bà Bình đại diện trình bày:**

Vợ chồng bà là chủ sở hữu ngôi nhà 05 tầng xây trên diện tích 70m<sup>2</sup> đất tại số 66 ngõ 259 phố Vọng, phường Đồng Tâm, trong đó có 44m<sup>2</sup> là đất do Sở Thương Nghiệp Hà Nội cấp cho ông Hạnh ½ lô theo Quyết định số 618 ngày 20/6/1994, cấp cho bà Phạm Thị Nguyệt ½ lô theo Quyết định số 16/3 ngày 16/3/1996 (vợ chồng bà đã mua lại phần đất của bà Nguyệt) và khoảng 30m<sup>2</sup> là đất lưu không vỉa hè. Diện tích đất lưu không vỉa hè gia đình bà tự sử dụng không được sự đồng ý của cơ quan chính quyền.

Năm 2001, vợ chồng bà bán ngôi nhà cho ông Hoàng Đức Duật và bà Vũ Thị Mai với giá thỏa thuận là 148 cây vàng SJC. Bên mua đã trả bên bán 140 cây vàng quy đổi thành tiền lúc đó là 665 triệu đồng, còn lại 08 cây vàng hai bên thỏa thuận: sau khi UBND phường Đồng Tâm xác nhận vào Bản khai mua bán nhà ngày 19/4/2001 theo mẫu 1A thì bên mua sẽ trả nốt. Bên bán đã giao nhà cùng giấy tờ cho bên mua nhưng mấy ngày sau, bên mua nói bên bán phải đi làm thủ tục xin xác nhận để còn giải trình khi phường hỏi nên ông Duật bà Mai đã đưa lại giấy tờ nhà cho bà. Khi nhận lại giấy tờ nhà, ông Duật bà Mai yêu cầu bà phải viết giấy mượn. Sau 4 tháng bà đi lại nhiều lần và làm theo hướng dẫn của cán bộ phường nhưng cuối cùng UBND phường Đồng Tâm vẫn không xác nhận vào tờ Bản khai mua bán nhà mẫu 1A vì ngôi nhà đó có một phần xây trên 26m<sup>2</sup> đất lấn chiếm.

Việc UBND phường không xác nhận vào Bản khai mua bán nhà là do khách quan và bất khả kháng, nhiều lần ông bà đề nghị ông Duật, bà Mai trả nốt 08 cây vàng nhưng không có kết quả. Ông Duật đã chết năm 2012, bà Mai không chịu trả số vàng mua nhà còn thiếu nên ông bà khởi kiện yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng mua bán nhà 66 ngõ 259 phố Vọng ngày 19/4/2001, bên bán sẽ trả lại bên mua 140 cây vàng quy đổi ra tiền Việt Nam tại thời điểm thanh toán và bên mua phải trả lại nhà cho ông bà. Trường hợp bà Mai vẫn muốn mua nhà thì bà Mai và những người thừa kế của ông Duật phải trả vợ chồng bà nốt 08 cây vàng SJC còn nợ theo Hợp đồng mua bán nhà và phải trả lãi của 08 cây vàng tính từ tháng 5/2001 đến tháng 01/2018 với lãi suất là 1.700.000 đồng/tháng.

Tại văn bản ngày 07/6/2018 và ngày 08/8/2019, bà Nguyễn Thị Kim Bình xác định lại yêu cầu khởi kiện là: Không yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà như đã nêu trong đơn khởi kiện mà yêu cầu bà Mai và những người thừa kế của ông Duật phải

trả vợ chồng bà 08 lượng vàng SJC quy đổi ra tiền Việt Nam, cụ thể là: 08 lượng vàng SJC x 41.450.000đ/lượng (giá vàng ngày 11/8/2019) + 219 tháng lãi (tính từ tháng 5/2001 đến tháng 8/2019) x 2.500.000 đồng/tháng. Tổng số tiền bị đơn phải trả ông bà cả gốc và lãi là 879.100.000 đồng.

**Tại văn bản ngày 14/7/2017, bị đơn là bà Vũ Thị Mai trình bày:**

Hợp đồng mua bán nhà giữa vợ chồng bà và vợ chồng bà Bình diễn ra từ năm 2001, hai bên đã kết thúc đàm phán tranh chấp từ năm 2004, sau thời điểm này hai bên không còn tiếp xúc, đối thoại gì với nhau nữa nên bà Bình, ông Hạnh mất quyền khởi kiện vì hết thời hiệu.

Về giá mua bán nhà hai bên thống nhất với nhau bằng tiền là 703 triệu đồng, bên mua đã trả bên bán 665 triệu đồng, ông Hạnh bà Bình đã giao nhà cùng giấy tờ gốc về nhà cho bà, đồng thời còn ghi rõ trong giấy nhận tiền là: Từ ngày hôm nay trở đi, ngôi nhà và giấy tờ nhà thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà. Nhưng sau đó bà Bình mượn lại bà toàn bộ giấy tờ nhà rồi không trả, ép gia đình bà phải làm theo ý muốn của bà Bình là đòi bà phải trả 8 cây vàng SJC là rất vô lý vì hai bên đã có thỏa thuận cuối cùng là: Sau khi bà Bình xin được xác nhận của UBND phường vào vào tờ Bản khai mua bán nhà theo mẫu 1A thì vợ chồng bà sẽ trả nốt 38 triệu đồng. Không có văn bản thỏa thuận nào thay thế văn bản này nên bà Bình đòi bà trả 08 cây vàng SJC là trái với thỏa thuận cuối cùng đó.

Gia đình bà sinh sống ổn định tại ngôi nhà này đã 17 năm nay nên bà Bình không có quyền đòi lại nhà. Năm 2005 vợ chồng bà đã nhượng lại nhà cho con trai (Hoàng Việt) sử dụng. Diện tích nhà bà mua ghi trong giấy tờ là 70m<sup>2</sup> nhưng khi Ủy ban đo đạc thì chỉ có 68,4m<sup>2</sup>. Như vậy, bà Bình đã tính thừa của gia đình bà 3,38 cây vàng nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Bình. Trường hợp Tòa án vẫn xét xử thì bên mua chỉ phải trả ông Hạnh, bà Bình 21.900.000 đồng.

Tại Đơn yêu cầu phản tố ngày 16/10/2018 và các văn bản tiếp theo, ông Hoàng Việt (với tư cách là đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị Mai) yêu cầu Tòa án áp dụng quy định về thời hiệu để Đình chỉ giải quyết vụ án; Công nhận hiệu lực của Hợp đồng mua bán nhà thể hiện tại “Bản khai mua bán nhà, công trình và quyền sử dụng đất trong khuôn viên” theo mẫu 1A ngày 19/4/2001 và buộc bà Bình, ông Hạnh phải trả lại bên mua nhà các giấy tờ bản gốc liên quan đến nhà đất mà bà Bình đã mượn lại, gồm:

1. Quyết định phân đất cho ông Trần Thế Hạnh số 518 ngày 20/6/1994.
2. Phiếu thu tiền xây dựng nhà ở số 56/TV ngày 29/6/1994
3. Phiếu thu thuế đất nhà xây dựng số 166 ngày 12/8/1996
4. Phiếu thu tiền hạ tầng cơ sở số 167 ngày 12/8/1996
5. Phiếu thu tiền đất xây dựng số 171 ngày 07/9/1996
6. Giấy bán đất của ông Nguyễn Quốc Huy cho ông Hạnh ngày 15/12/1998
7. Quyết định phân đất cho bà Phạm Thị Nguyệt số 16/3 ngày 16/3/1996
8. Phiếu thu tiền hạ tầng cơ sở số 157 ngày 29/3/1996
9. Phiếu thu tiền đất xây dựng nhà ở số 156 ngày 29/3/1996
10. Phiếu thu tiền thuế đất xây dựng nhà ở số 158 ngày 29/3/1996
11. Giấy bán đất của bà Phạm Thị Nguyệt cho ông Huy ngày 31/5/1998
12. Biên lai thu thuế đất 4 năm (1997 - 2000)
13. Hợp đồng mua bán điện sinh hoạt
14. Hợp đồng cung cấp và sử dụng nước sạch
15. Hợp đồng thuê bao điện thoại.

**Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Vũ Thị Mai (bà Mai chết ngày 05/11/2018) gồm:**

**- Ông Hoàng Việt (đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan)**  
**trình bày:** Thống nhất với ý kiến và yêu cầu phản tố của bà Vũ Thị Mai. Lúc đầu, hai bên có thỏa thuận mua bán nhà là 148 cây vàng SJC nhưng sau do giá vàng giảm mạnh nên bên bán đề nghị được thanh toán bằng tiền, bên mua đồng ý. Ngày 19/4/2001 hai bên ký Bản khai mua bán nhà theo mẫu 1A, bên mua đã trả cho bên bán 665 triệu đồng tương đương với 140 cây vàng, bên mua đã nhận nhà và sử dụng từ đó đến nay. Như vậy, việc mua bán nhà đất nêu trên được thỏa thuận thanh toán bằng tiền với giá 703 triệu, bên mua đã trả 665 triệu, còn lại 38 triệu đồng hai bên thỏa thuận: Sau khi UBND phường Đồng Tâm xác nhận vào Bản khai mua bán quyền sở hữu nhà theo mẫu 1A thì bên mua sẽ trả nốt tiền 38 triệu đồng.

Thực tế trong ngõ 259 phố Vọng có nhiều nhà lấn ra đất công và ở thời điểm đó UBND phường vẫn xác nhận đối với diện tích đất được phân hợp pháp nhưng do bà Bình không cố gắng nên không lấy được xác nhận của phường. Ông Hạnh, bà Bình đã không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình thì không có quyền đòi bên mua trả nốt 38 triệu đồng còn lại. Hợp đồng mua bán nhà hai bên ký từ năm 2001, kết thúc đàm

phán từ năm 2004, nay bà Bình ông Hạnh khởi kiện là hết thời hiệu. Hiện nay nhà đất này đang do vợ chồng ông trực tiếp quản lý, sử dụng. Tại tầng 1 và tầng lửng ông cho bà Ngô Mai Phương thuê để bán hàng cà phê.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 05/5/2017, ông Việt đề nghị Tòa án Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án; Công nhận hiệu lực của Hợp đồng mua bán nhà thể hiện tại “Bản khai mua bán quyền sở hữu nhà, công trình và quyền sử dụng đất trong khuôn viên” ngày 19/4/2001 theo mẫu 1A, trong đó công nhận cả việc mua bán diện tích nhà, đất tại phần đất lưu không 26m<sup>2</sup> và thay tên từ bố mẹ ông (Hoàng Đức Duật, Vũ Thị Mai) thành tên ông (Hoàng Việt) trong quyết định để tạo điều kiện khi ông làm các thủ tục đăng ký quyền sở hữu, sử dụng nhà đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

**- Bà Hoàng Thị Lệ Hoa thống nhất với ý kiến của ông Việt và trình bày:** Bố mẹ bà là Hoàng Đức Duật và Vũ Thị Mai sinh được 04 người con gồm: Hoàng Đức Duy, sinh năm 1957 (chết năm 1973) không có vợ con; Hoàng Thị Tố Nga, sinh năm 1960 (chết năm 1982) có 01 con trai là Dương Hải Đăng sinh năm 1980 hiện đang sinh sống tại TP Hồ Chí Minh; Hoàng Việt, sinh năm 1964 và bà (Hoàng Thị Lệ Hoa). Ông Duật và bà Mai không có con riêng, con nuôi.

Nhà đất tại ngõ 259 phố Vọng bố mẹ bà đã cho ông Việt sử dụng nên bà không có ý kiến gì. Bà đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Mai và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa xét xử.

**- Anh Dương Hải Đăng trình bày:** Mẹ anh là Hoàng Thị Tố Nga đã chết năm 1983, bố mẹ anh đã ly hôn và chỉ có một mình anh là con chung. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn, anh không có ý kiến gì. Việc mua bán căn nhà nêu trên anh không liên quan, các văn bản của Tòa án anh đề nghị giao cho ông Hoàng Việt là cậu ruột nhận thay, anh xin vắng mặt tại Tòa án các cấp và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

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

**- Ông Hoàng Việt:** Ý kiến trình bày và yêu cầu đã nêu ở trên.

**- Bà Hồ Thị Ngọc Dung (vợ ông Việt) trình bày:** Căn nhà này là của bố mẹ chồng bà mua của ông Hạnh bà Bình, bà không liên quan nên đề nghị Tòa án không triệu tập bà đến làm việc cũng như các phiên xét xử.

- **Bà Ngô Mai Phương trình bày:** Bà thuê nhà của ông Hoàng Việt (tầng 1 và tầng lửng) tại 162 phố Nguyễn An Ninh để làm địa điểm kinh doanh điện thoại và bán hàng cà phê, bà không có liên quan gì đến việc tranh chấp nhà đất mà Tòa án đang giải quyết, đề nghị Tòa án không triệu tập bà đến làm việc và phiên tòa xét xử.

- **Ủy ban nhân dân quận Hai Bà Trưng do ông Đoàn Đình Thành đại diện trình bày:** Nhà đất tại số 66 ngõ 259 phố Vọng hiện chưa được cấp giấy chứng nhận. Đối với diện tích 26m<sup>2</sup> đất hộ gia đình ông Hoàng Việt đang sử dụng do vi phạm Luật đất đai nên ngày 01/4/2011 UBND quận Hai Bà Trưng đã ra quyết định thu hồi đất số 1001. Sau đó ông Việt có đơn khiếu nại và UBND quận giải quyết vẫn giữ nguyên quyết định 1001. Ngày 07/12/2011, UBND Thành phố Hà Nội có văn bản số 10657 cho tạm dừng xem xét đơn của ông Hoàng Việt và tiếp tục xác minh, kết luận khi công dân có đơn đề nghị. Tuy nhiên, đến nay Thanh tra Thành phố không nhận được đơn đề nghị giải quyết khiếu nại của ông Hoàng Việt. Vì vậy, UBND quận Hai Bà Trưng đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và ông xin vắng mặt tại các buổi làm việc cũng như phiên tòa xét xử.

**Tại bản án dân sự sơ thẩm số 31 ngày 16/8/2019 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng đã quyết định:**

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thế Hạng và bà Nguyễn Thị Kim Bình đối với bà Vũ Thị Mai do anh Hoàng Việt, chị Hoàng Thị Lệ Hoa, anh Dương Hải Đăng là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ.

2/ Buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Vũ Thị Mai là anh Hoàng Việt, chị Hoàng Thị Lệ Hoa, anh Dương Hải Đăng có trách nhiệm trả cho ông Trần Thế Hạng và bà Nguyễn Thị Kim Bình 08 lượng vàng SJC theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại số 66 ngõ 259, phố Vọng, phường Đồng Tâm, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội giữa ông Trần Thế Hạng và bà Nguyễn Thị Kim Bình với ông Hoàng Đức Duật và bà Vũ Thị Mai theo tỷ giá quy đổi tại thời điểm xét xử sơ thẩm (ngày 16.8.2019) là 41.575.000 đồng/lượng, thành tiền là 332.600.000 đồng.

3/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thế Hạng và bà Nguyễn Thị Kim Bình yêu cầu bà Vũ Thị Mai do anh Hoàng Việt, chị Hoàng Thị Lệ Hoa, anh Dương Hải Đăng kế thừa quyền, nghĩa vụ phải trả số tiền lãi là 547.500.000đ.

4/ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Vũ Thị Mai do anh Hoàng Việt, chị Hoàng Thị Lệ Hoa, anh Dương Hải Đăng là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại số 66 ngõ 259 phố Vọng, phường Đồng Tâm, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội giữa ông Hạnh, bà Bình với ông Duật, bà Mai gồm diện tích nhà 05 tầng xây dựng trên diện tích 44m<sup>2</sup> đất thuộc Quyết định số 618/TN-TCHC ngày 20/6/1994 và Quyết định số 16/3TN-TCHC ngày 16/3/1996 của Sở Thương nghiệp Hà Nội (cũ) là hợp pháp.

5/ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Vũ Thị Mai do anh Hoàng Việt, chị Hoàng Thị Lệ Hoa, anh Dương Hải Đăng là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ. Buộc ông Hạnh và bà Bình phải trả bà Mai, ông Duật do anh Việt, chị Hoa, anh Đăng là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ toàn bộ giấy tờ gốc của nhà số 66 ngõ 259 phố Vọng, Hà Nội theo bản kê các giấy tờ hai bên đã ký ngày 19/4/2001 sau khi đã nhận đủ số tiền mua bán nhà còn thiếu nêu trên.

6/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Vũ Thị Mai do anh Việt, chị Hoa, anh Đăng là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ về việc yêu cầu Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất giữa ông Hạnh, bà Bình với ông Duật, bà Mai phần diện tích nhà 05 tầng xây dựng trên diện tích 26m<sup>2</sup> đất lần chiếm đã có Quyết định thu hồi đất số 1001/QĐ-UBND ngày 01/4/2011 của UBND quận Hai Bà Trưng là hợp pháp và yêu cầu đình chỉ giải quyết vụ án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về trách nhiệm thi hành án, nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 28/8/2019 ông Hoàng Việt làm đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm với lý do đơn khởi kiện của bà Bình ông Hạnh là đã hết thời hiệu; bà Bình ông Hạnh không thực hiện nghĩa vụ của mình như đã thỏa thuận nên không thể đòi bên mua nhà trả nốt số tiền còn lại. Ông đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm:

1/ Đình chỉ giải quyết vụ vụ án;

2/ Yêu cầu bà Bình trả ngay các giấy tờ bản gốc liên quan đến ngôi nhà mà bà Bình đã mượn lại của bố mẹ ông;

3/ Công nhận thêm 26m<sup>2</sup> đất bố mẹ ông đã mua nêu trong Hợp đồng mẫu 1A ngày 19/4/2001;

4/ Thay tên bố mẹ ông thành tên ông trong quyết định để tạo điều kiện thuận lợi cho ông khi thực hiện thủ tục hành chính liên quan đến nhà đất nêu trên.



5/ Chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm của bên bị đơn thành tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Ông Việt giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Bố mẹ ông không nợ tiền ông Hạnh bà Bình mà theo thỏa thuận thì bố mẹ ông giữ lại một khoản tiền là 38 triệu đồng để bên bán nhà thực hiện nghĩa vụ của mình là xin xác nhận của UBND phường vào giấy mua bán nhà. Bên nguyên đơn đã không thực hiện nghĩa vụ thì không có quyền yêu cầu gia đình ông trả tiền số còn lại. Nguyên đơn đã biết quyền lợi của mình bị xâm phạm từ năm 2004 nhưng đến năm 2016 mới làm đơn khởi kiện là hết thời hiệu. Đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của ông, sửa bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Bà Dung nhất trí với ý kiến và yêu cầu của ông Việt.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Các đương sự, thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án và đánh giá chứng cứ, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội nhận xét: Đơn khởi kiện của nguyên đơn là còn thời hiệu; Việc UBND phường không xác nhận vào giấy mua bán nhà mẫu 1A không phải do lỗi của bên chuyển nhượng nên khi tiếp tục hợp đồng thì bên mua nhà phải thanh toán nốt cho bên bán số tiền còn lại theo thỏa thuận như cấp sơ thẩm đã tuyên xử là đúng pháp luật; Bị đơn chưa thanh toán hết tiền mua nhà cho nguyên đơn nên cấp sơ thẩm tuyên nguyên đơn trả bị đơn các giấy tờ nhà khi nguyên đơn nhận đủ số tiền còn thiếu là có căn cứ; Nhà đất này là di sản thừa kế nên không thể quyết định nhà đất mang tên ông Việt. Cấp sơ thẩm không công nhận việc chuyển nhượng 26m2 đất lấn chiếm là đúng pháp luật. Đối với phần công trình xây trên diện tích đất lấn chiếm vợ chồng bà Mai đã mua nên xác định phần công trình này là của bị đơn. Vì vậy, đề nghị HĐXX: Sửa một phần bản án sơ thẩm, cụ thể là: Xác định phần công trình xây trên 26m2 đất lấn chiếm là của ông Duật, bà Mai và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Duật, bà Mai phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án trên cơ sở thẩm tra, xem xét tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét

đầy đủ, toàn diện lời khai của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử (HĐXX) thấy:

### **1/ Về tố tụng:**

Ngày 16/8/2019, Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng xét xử sơ thẩm và tuyên án. Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 30/8/2019 ông Hoàng Việt (với tư cách là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn) nộp đơn kháng cáo là trong thời hạn quy định tại khoản 1 điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự. Bà Vũ Thị Mai (bị đơn) khi còn sống tham gia tố tụng là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên kháng cáo của ông Việt được xác định là hợp lệ, vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Ông Hạnh, Bà Bình khởi kiện yêu cầu bà Mai trả nốt 08 lượng vàng SJC mua nhà còn thiếu từ năm 2001, phía bị đơn yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà nhưng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi 08 lượng vàng nên HĐXX xác định tranh chấp dân sự giữa các bên là Tranh chấp nghĩa vụ thanh toán khi thực hiện Hợp đồng mua bán nhà.

Ông Việt (với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) có đơn yêu cầu độc lập nhưng quyền lợi của ông Việt và bà Mai không đối lập nhau, nội dung yêu cầu độc lập của ông Việt thống nhất (trùng lặp) với yêu cầu phản tố của bà Mai nên xác định các yêu cầu của ông Việt nêu trong đơn là ý kiến thống nhất với yêu cầu phản tố của bị đơn.

**2/ Về nội dung:** Xét kháng cáo của ông Hoàng Việt (kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Vũ Thị Mai):

**Thứ nhất:** Về yêu cầu Đình chỉ giải quyết vụ án vì cho rằng đơn khởi kiện của ông Hạnh, bà Bình đã hết thời hiệu, HĐXX thấy:

Tại “Giấy nhận tiền bán nhà” ngày 19/4/2001 thể hiện: Ông Hạnh bà Bình bán đứt ngôi nhà 66 ngõ 259 Phố Vọng cho ông Duật bà Mai với giá 148 lượng vàng SJC...

Mặc dù hai bên không lập Hợp đồng mua bán nhà ở theo hình thức quy định tại điều 443 Bộ Luật dân sự năm 1995 nhưng nội dung văn bản “Giấy nhận tiền bán nhà” đã chứa đựng đầy đủ nội dung của hợp đồng mua bán nhà và có chữ ký của các bên nên HĐXX đủ căn cứ xác định ông Hạnh, bà Bình và ông Duật, bà Mai đã ký kết Hợp đồng mua bán nhà số 66 ngõ 259 Phố Vọng, phường Đồng Tâm, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội từ ngày 19/4/2001. Tuy nhiên, hợp đồng vẫn chưa thực hiện xong bởi Bản khai mua bán nhà (theo mẫu 1A) chưa được UBND phường xác nhận và bên mua chưa thanh toán hết tiền cho bên bán theo thỏa thuận.

Tại điểm a khoản 1 điều 171 Bộ Luật dân sự năm 1995, điều 162 Bộ Luật dân sự năm 2005 và điều 157 Bộ Luật dân sự năm 2015 đều quy định: Bắt đầu lại thời hiệu khởi kiện trong trường hợp bên có nghĩa vụ đã thừa nhận một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ của mình đối với người khởi kiện hoặc các bên đã tự hòa giải với nhau.

Tại Biên bản làm việc ngày 27/11/2015 của UBND phường Đồng Tâm thể hiện nội dung: Ông Việt đồng ý trả 08 cây vàng cho gia đình bà Bình và bà Bình có trách nhiệm giao lại toàn bộ giấy tờ gốc về nhà đất cho gia đình ông Việt vào 15 giờ 30 phút ngày 04/12/2015 tại nhà văn hóa khu dân cư số 11 trước sự chứng kiến của đại diện địa bàn dân cư... Tuy nhiên, nội dung này đã không thực hiện được do ông Việt không đến, ông Hạnh bà Bình chưa nhận được 08 lượng vàng.

Như vậy, thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự về Tranh chấp nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng mua bán nhà số 66 ngõ 259 phố Vọng ngày 19/4/2001 được tính lại bắt đầu từ ngày 05/12/2015 theo quy định tại khoản 2 điều 162 Bộ Luật dân sự 2005. Tháng 11/2016, ông Hạnh bà Mai nộp đơn khởi kiện là còn thời hiệu quy định tại điều 427 Bộ Luật dân sự 2005.

Ông Việt cho rằng ý kiến của ông tại buổi làm việc ngày 27/11/2015 chỉ là ý kiến của cá nhân ông vì không được mẹ ông ủy quyền nên Biên bản này không có giá trị và tranh chấp giữa hai bên đã kết thúc đàm phán từ năm 2004 nên đơn khởi kiện của ông Hạnh bà Bình hết thời hiệu là không có căn cứ, bởi lẽ: Tại buổi làm việc ngày 27/11/2015, ông Việt xác nhận bà Mai và các thành viên trong gia đình đã giao cho ông toàn quyền giải quyết việc mua bán nhà và khẳng định quyết định của mình làm căn cứ giải quyết. Hơn nữa, ông Duật đã chết năm 2012, ông Việt là người trực tiếp quản lý, sử dụng ngôi nhà và là một trong những người được thừa kế tài sản của ông Duật nên ông Việt có quyền tham gia giải quyết. Cấp sơ thẩm xác định đơn khởi kiện của ông Hạnh, bà Bình còn thời hiệu là đúng pháp luật, kháng cáo của ông Việt yêu cầu Đình chỉ giải quyết vụ án với lý do đơn khởi kiện của nguyên đơn đã hết thời hiệu là không có căn cứ nên không được HĐXX chấp nhận.

Về kháng cáo của ông Việt cho rằng: Theo thỏa thuận cuối cùng thì bố mẹ ông giữ lại 38 triệu đồng nhưng do bà Bình ông Hạnh không thực hiện nghĩa vụ của mình (cụ thể là không xin được xác nhận của UBND phường vào Bản khai mua bán nhà theo mẫu 1A) nên không có quyền đòi số tiền này, HĐXX thấy:

Tại “Giấy biên nhận” ngày 12/4/2001 (hai bên đã ký) thể hiện nội dung như sau: ...Tôi là Trần Thế Hạnh chủ sở hữu nhà 66 ngõ 259 phố Vọng, ...Ông Duật bà Mai đồng ý mua với giá 148 lượng vàng 99,99% (SJC). Phía ông Duật bà Mai đề nghị đặt cọc cho ông Hạnh 2000USD để làm tin rằng ông Duật bà Mai sẽ mua ngôi nhà trên...Mọi thủ tục trả tiền và trao nhà hai bên cam kết sẽ thực hiện hạn cuối cùng là ngày 19/4/2001.

... Hai bên cam kết với nhau đến ngày 19/4/2001, ông Duật sẽ phải trả cho ông Hạnh 140 lượng vàng 99,99% đồng thời ông Hạnh sẽ trao trả nhà và toàn bộ giấy tờ về nhà cho ông Duật. Trong vòng tối đa 1 tháng, ông Hạnh sẽ hoàn tất giấy bán nhà có thị thực của UBND phường để trao cho ông Duật và ông Duật sẽ phải trả nốt 8 lượng vàng nữa cho ông Hạnh cho đủ 148 lượng như đã thỏa thuận ở trên.

Theo đúng thỏa thuận nêu trên, ngày 19/4/2001 hai bên đã thực hiện việc mua bán nhà, cụ thể: Ông Hạnh bà Bình (bên bán) bán đứt toàn bộ ngôi nhà số 66 ngõ 259 Phố Vọng cho ông Duật bà Mai (bên mua) với giá 148 lượng vàng SJC. Bên mua đã trả bên bán 140 lượng vàng, bên bán đã giao nhà và giấy tờ cho bên mua (có bản kê chi

tiết kèm theo). Còn lại 08 lượng vàng bên mua nợ lại quy đổi ra tiền là 38.000.000đ, hai bên thống nhất sau khi phường xác nhận vào Bản khai mua bán quyền sở hữu nhà theo mẫu thì bên mua sẽ trả nốt. Nội dung này thể hiện tại “Giấy nhận tiền bán nhà” ngày 19/4/2001.

Như vậy, ngay từ khi giao dịch mua bán nhà và thực hiện đặt cọc (ngày 12/4/2001), hai bên đã thỏa thuận mua bán nhà 66 ngõ 259 phố Vọng bằng vàng SJC 99.99% (148 lượng), không có việc thỏa thuận mua bán bằng tiền đồng Việt Nam. Đến ngày 19/4/2001 hai bên đã triển khai thực hiện việc mua bán nhà theo đúng thỏa thuận, tuy nhiên Bản khai mua bán quyền sở hữu nhà, công trình và quyền sử dụng đất trong khuôn viên theo mẫu 1A (viết tắt là Bản khai mua bán nhà mẫu 1A) đã không được UBND phường Đồng Tâm xác nhận bởi ngôi nhà này có một phần xây trên diện tích đất công.

Thực trạng diện tích nhà đất đem bán trong đó có 26m<sup>2</sup> là đất lưu không via hè ông Hạnh, bà Bình đã ghi rõ trong Bản khai mua bán nhà mẫu 1A (bên mua đã ký) nên có căn cứ xác định bên bán đã báo cho bên mua biết tình trạng thực tế về nhà đất. Việc UBND phường không xác nhận vào Bản khai mua bán nhà mẫu 1A là do yếu tố khách quan, bất khả kháng, bên bán không thể thực hiện được nên ông Hạnh bà Bình không có lỗi. Ông Việt cho rằng nhà đất này thuộc quyền sở hữu của gia đình ông vì bố mẹ ông đã trả 94% số tiền theo thỏa thuận và đã sử dụng ổn định 18 năm nay nên đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà. Như vậy, hợp đồng mua bán nhà giữa ông Hạnh bà Bình và ông Duật bà Mai ký kết từ ngày 19/4/2001 vẫn tiếp tục được thực hiện. Bên mua còn thiếu bên bán 08 lượng (lượng) vàng SJC nên tiếp tục phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại điều 453 Bộ Luật dân sự 2005. Ông Duật chết trước khi nguyên đơn khởi kiện nên không có tư cách tố tụng, bà Mai là bị đơn chết trong thời gian tham gia tố tụng tại cấp sơ thẩm nên những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Mai là ông Việt, bà Hoa và anh Đăng phải thực hiện nghĩa vụ của bà Mai.

Kháng cáo của ông Việt cho rằng hai bên đã có thỏa thuận cuối cùng là thanh toán bằng tiền đồng Việt Nam (703 triệu đồng) thể hiện tại Bản khai mua bán nhà mẫu 1A ngày 19/4/2001 và bên mua chỉ còn thiếu bên bán 38 triệu đồng là không có căn cứ, bởi tài liệu có tiêu đề “Bản khai mua bán quyền sở hữu nhà, công trình và quyền sử dụng đất trong khuôn viên” là tờ mẫu 1A do cơ quan nhà nước ban hành tại thời điểm đó, khi công dân đến UBND phường xin xác nhận việc mua bán nhà ở phải khai theo tờ mẫu 1A này, theo đó bà Bình đã khai tại mục in sẵn “Về giá tiền hai bên thỏa thuận” là 703 triệu là ghi theo yêu cầu của tờ mẫu phải quy ra tiền Việt Nam. Mục đích hai bên ký vào Bản khai mua bán nhà mẫu 1A này là để xin xác nhận của UBND phường, còn về thực tế thì trước đó các bên đã thực hiện việc mua bán nhà bằng vàng theo thỏa thuận tại các văn bản đã phân tích chi tiết ở trên. Vì vậy, Bản khai mua bán nhà mẫu 1A không là căn cứ để xác định hai bên đã thỏa thuận mua bán nhà với nhau bằng tiền đồng Việt Nam.

Tại “Giấy nhận tiền bán nhà” ngày 19/4/2001, hai bên thống nhất quy đổi 08 lượng vàng còn lại thành tiền là 38 triệu đồng là quy đổi theo giá vàng tại thời điểm

tháng 4/2001. Tại văn bản ngày 12/4/2001, hai bên thỏa thuận phải hoàn thành xong nghĩa vụ trong thời hạn tối đa 1 tháng nhưng đến nay đã gần 20 năm, giá vàng biến động tăng gấp nhiều lần so với thời điểm năm 2001 nên ý kiến của ông Việt cho rằng gia đình ông chỉ còn thiếu ông Hạnh và bà Bình 38 triệu đồng là không phù hợp và thiếu tính pháp lý. Cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi bị đơn trả 08 lượng vàng quy đổi ra tiền đồng Việt Nam tại thời điểm xét xử sơ thẩm là có căn cứ và phù hợp pháp luật nên kháng cáo này của ông Việt không được HĐXX chấp nhận.

**Thứ hai:** Về yêu cầu bà Bình trả ngay các giấy tờ nhà (bản gốc) mà bà Bình đã mượn theo bản kê chi tiết bà Bình đã ký, HĐXX thấy:

Tại đơn phản tố, bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả lại toàn bộ giấy tờ bản gốc về nhà số 66 ngõ 259 phố Vọng, cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu này và buộc nguyên đơn trả lại bị đơn toàn bộ giấy tờ gốc sau khi đã nhận đủ số tiền bán nhà còn thiếu. Các giấy tờ gồm:

1. Quyết định số 518/TN-TCHC ngày 20/6/1994 của Sở Thương Nghiệp Hà Nội phân đất cho ông Trần Thế Hạnh.
2. Phiếu thu tiền xây dựng nhà ở số 56/TV ngày 29/6/1994
3. Phiếu thu thuế đất nhà số 166 ngày 12/8/1996
4. Phiếu thu tiền hạ tầng cơ sở số 167 ngày 12/8/1996
5. Phiếu thu tiền đất xây dựng số 171 ngày 07/9/1996
6. Giấy bán đất ngày 15/12/1998 của ông Nguyễn Quốc Huy cho ông Trần Thế Hạnh.
7. Quyết định số 16/3 TNTCHC ngày 16/3/1996 Sở Thương Nghiệp Hà Nội phân đất cho bà Phạm Thị Nguyệt.
8. Phiếu thu tiền hạ tầng cơ sở số 157 ngày 29/3/1996
9. Phiếu thu tiền đất xây dựng nhà ở số 156 ngày 29/3/1996
10. Phiếu thu tiền thuế đất xây dựng nhà ở số 158 ngày 29/3/1996
11. Giấy bán đất ngày 31/5/1998 của bà Phạm Thị Nguyệt cho ông Nguyễn Quốc Huy.
12. Biên lai thu thuế đất 4 năm (1997 đến năm 2000)
13. Hợp đồng mua bán điện sinh hoạt
14. Hợp đồng cung cấp và sử dụng nước sạch
15. Hợp đồng thuê bao điện thoại.

Xem xét các giấy tờ nêu trên, HĐXX thấy đó không phải là các giấy tờ có giá nên không là đối tượng tranh chấp vụ án dân sự. Các giấy bán đất, hợp đồng sử dụng điện, nước, điện thoại, phiếu thu thuế sử dụng đất, thu tiền xây dựng hạ tầng cơ sở từ

những năm 1994,1996,2000 không mang tên bị đơn và không là tài liệu, chứng cứ chứng minh quyền sở hữu, sử dụng nhà đất. Các giấy tờ này cũng không là căn cứ để cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho những người thừa kế của ông Duật bà Mai. Vì vậy, ông Việt kháng cáo yêu cầu nguyên đơn trả ngay toàn bộ các giấy tờ này là không có căn cứ. Mặc dù nguyên đơn không kháng cáo nhưng bản án sơ thẩm quyết định buộc nguyên đơn trả bị đơn 15 thứ giấy tờ nêu trên là không phù hợp với quy định của pháp luật. Vì vậy, HĐXX sửa phần quyết định này, cụ thể là không chấp nhận yêu cầu của bị đơn đòi nguyên đơn trả các giấy tờ về nhà (bản gốc) vì các giấy tờ này không phải của bị đơn và không là đối tượng tranh chấp vụ án dân sự như đã phân tích ở trên.

**Thứ ba:** Về yêu cầu công nhận thêm việc mua bán 26m2 đất lưu không nêu trong Hợp đồng mua bán nhà theo mẫu 1A ngày 19/4/2001, HĐXX thấy:

Tại Bản khai mua bán nhà mẫu 1A ngày 19/4/2001 thể hiện nội dung: *Diện tích nhà đất mua bán: Nhà tư nhân, mặt bằng 70m2 đã xây dựng 5 tầng trên diện tích đất được cấp là 44m2 và 26m2 đất lưu không vỉa hè ngõ cut.* Như vậy, khi giao dịch mua bán nhà, bên mua đã biết rõ tình trạng thực tế của ngôi nhà 66 ngõ 259 phố Vọng là nhà 05 tầng xây trên tổng diện tích 70m2 đất, trong đó có 26m2 là lấn ra đất công.

Ngày 06/10/2010, UBND phường Đồng Tâm đã lập biên bản vi phạm hành chính đối với bà Nguyễn Thị Kim Bình do đã có hành vi xây dựng nhà lấn chiếm hè và đường đi, diện tích đất lấn chiếm xác định là 26m2. Ngày 01/4/2011, UBND quận Hai Bà Trưng đã ban hành Quyết định số 1001 V/v thu hồi 26m2 đất đối với hộ ông Hoàng Việt với lý do: đất bị lấn chiếm. Vị trí, ranh giới diện tích đất bị thu hồi được xác định theo các mốc tại bản đồ hiện trạng do Công ty cổ phần Khảo sát và Tư vấn thiết kế Hà Nội lập tháng 3/2011 đã được UBND phường Đồng Tâm xác nhận.

Không đồng ý với Quyết định thu hồi đất, ông Việt làm đơn khiếu nại. Tại Quyết định giải quyết khiếu nại số 2597 ngày 28/7/2011, UBND quận Hai Bà Trưng đã không chấp nhận khiếu nại của ông Việt và giữ nguyên Quyết định 1001. Đến nay, Quyết định thu hồi đất số 1001 ngày 01/4/2011 của UBND quận Hai Bà Trưng vẫn chưa bị hủy bỏ. Cấp sơ thẩm chấp không chấp nhận việc mua bán, chuyển nhượng đối với diện tích 26m2 đất lấn chiếm là đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, HĐXX không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Việt về nội dung này.

Tại Quyết định số 618 ngày 20/6/1994 và Quyết định số 16/3 ngày 16/3/1996 của Sở Thương nghiệp Hà Nội chỉ ghi phân phối cho ông Trần Thế hạnh và bà Phạm

Thị Nguyệt (mỗi người)  $\frac{1}{2}$  lô đất số 01-D3 tại bãi Vọng, phường Đồng Tâm, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội để xây nhà ở, cấp sơ thẩm xác định diện tích đất sử dụng hợp pháp được cấp theo hai quyết định nêu trên là 44m<sup>2</sup> là không đúng. Vì vậy, HĐXX sửa phần quyết định này cho phù hợp với tài liệu, chứng cứ của vụ án.

Đối với phần công trình nhà xây trên 26m<sup>2</sup> đất lấn chiếm (đất công) ông Hạnh và bà Bình đã bị UBND phường Đồng Tâm lập biên bản vi phạm hành chính yêu cầu phải dỡ bỏ nên HĐXX không có căn cứ công nhận việc mua bán phần nhà này là hợp pháp. Tuy nhiên, đến nay phần công trình này vẫn chưa có quyết định buộc tháo dỡ nên những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Mai được sử dụng tạm thời và phải chấp hành các quyết định hành chính về xây dựng và quản lý đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

**Thứ tư:** Về yêu cầu thay tên bố mẹ ông thành tên ông (Hoàng Việt) trong quyết định để tạo điều kiện thuận lợi cho ông khi thực hiện thủ tục hành chính liên quan đến nhà đất nêu trên, HĐXX thấy:

Theo giấy tờ đặt cọc và mua bán nhà số 66 ngõ 259 phố Vọng thì bên mua đứng tên ông Hoàng Đức Duật và bà Vũ Thị Mai (bố mẹ ông Việt). Nay ông Duật, bà Mai đều đã chết nên các thừa kế của ông Duật, bà Mai là ông Việt, bà Hoa và anh Đăng có quyền sở hữu, sử dụng nhà đất theo quy định của pháp luật. Mặc dù bà Hoa và anh Đăng có ý kiến xác nhận không liên quan đến ngôi nhà nhưng nhà đất chưa đủ điều kiện đăng ký khai nhận di sản thừa kế. Hơn nữa, đây không phải là vụ án tranh chấp thừa kế nên HĐXX không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của ông Việt.

**Thứ năm:** Về yêu cầu chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm của bị đơn thành tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, HĐXX thấy:

Bà Mai (bị đơn) khi còn sống tham gia tố tụng thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí vì là người cao tuổi, ông Việt làm đơn kháng cáo với tư cách kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Mai nên không phải chuyển số tiền tạm ứng án phí yêu cầu phản tố của bà Mai thành tiền tạm ứng án phí phúc thẩm như đề nghị của ông Việt.

\* Trong thời gian chuẩn bị xét xử phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Kim Bình (nguyên đơn) có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và yêu cầu bị đơn trả 08 lạng vàng quy đổi ra tiền đồng Việt Nam theo giá vàng tại thời điểm xét xử phúc thẩm nhưng do nguyên đơn nhất trí với bản án sơ thẩm và không kháng cáo nên HĐXX phúc thẩm không có căn cứ xem xét yêu cầu này của nguyên đơn.

Về án phí phúc thẩm: Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ Luật Tố tụng dân sự: Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 31/2019/DS-ST ngày 16/8/2019 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, cụ thể:

Căn cứ: Các điều 26, 38, 74, 293, 309, 313 Bộ Luật Tố tụng dân sự; Các điều 427, 452, 453 Bộ Luật Dân sự năm 2005; Các điều 430, 440, 615 Bộ Luật Dân sự năm 2015; Điểm đ khoản 1 điều 12, khoản 2 điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

#### **Xử:**

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thế Hạnh và bà Nguyễn Thị Kim Bình đối với bà Vũ Thị Mai do ông Hoàng Việt, bà Hoàng Thị Lệ Hoa và anh Dương Hải Đăng kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Vũ Thị Mai.

Buộc ông Hoàng Việt, bà Hoàng Thị Lệ Hoa và anh Dương Hải Đăng là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Vũ Thị Mai phải trả ông Trần Thế Hạnh và bà Nguyễn Thị Kim Bình 08 (lạng) lượng vàng SJC 99.99% theo Hợp đồng mua bán nhà số 66 ngõ 259 phố Vọng, phường Đồng Tâm, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội ngày 19/4/2001 giữa bên bán là ông Trần Thế Hạnh và bà Nguyễn Thị Kim Bình với bên mua là ông Hoàng Đức Duật và bà Vũ Thị Mai, được quy đổi theo giá vàng tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 41.575.000 đồng/lượng (08 lượng x 41.575.000 đồng = 332.600.000 đồng). Như vậy, ông Hoàng Việt, bà Hoàng Thị Lệ Hoa và anh Dương Hải Đăng là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Vũ Thị Mai phải trả ông Trần Thế Hạnh và bà Nguyễn Thị Kim Bình số tiền là 332.600.000 đồng (ba trăm, ba mươi hai triệu, sáu trăm nghìn đồng).



**2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thế Hạnh và bà Nguyễn Thị Kim Bình về việc yêu cầu những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Vũ Thị Mai phải trả 547.500.000 đồng tiền lãi của 08 lượng vàng SJC.**

**3/ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Vũ Thị Mai (do ông Hoàng Việt, bà Hoàng Thị Lệ Hoa và anh Dương Hải Đăng kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Vũ Thị Mai) về việc yêu cầu công nhận hiệu lực của Hợp đồng mua bán nhà ngày 19/4/2001.**

Công nhận một phần Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 66 ngõ 259 phố Vọng, phường Đồng Tâm, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội ngày 19/4/2001 giữa ông Trần Thế Hạnh, bà Nguyễn Thị Kim Bình với ông Hoàng Đức Duật, bà Vũ Thị Mai đối với phần diện tích nhà 05 tầng xây trên diện tích đất được cấp theo Quyết định số 618/TN-TCHC ngày 20/6/1994 và Quyết định số 16/3TN-TCHC ngày 16/3/1996 của Sở Thương nghiệp Hà Nội (cũ) là hợp pháp.

Không công nhận phần Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại số 66 ngõ 259 phố Vọng, phường Đồng Tâm, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội ngày 19/4/2001 giữa ông Trần Thế Hạnh, bà Nguyễn Thị Kim Bình với ông Hoàng Đức Duật, bà Vũ Thị Mai đối với phần diện tích nhà xây trên 26m<sup>2</sup> đất lấn chiếm và 26m<sup>2</sup> đất lấn chiếm bị thu hồi theo Quyết định số 1001/QĐ-UBND ngày 01/4/2011 của Ủy ban nhân dân quận Hai Bà Trưng (ranh giới được xác định theo các mốc tại bản đồ hiện trạng do Công ty cổ phần Khảo sát và Tư vấn thiết kế Hà Nội lập tháng 3 năm 2011) là hợp pháp.

Ông Hoàng Việt, bà Hoàng Thị Lệ Hoa và anh Dương Hải Đăng là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Vũ Thị Mai được sử dụng tạm thời diện tích nhà xây trên 26m<sup>2</sup> đất bị thu hồi theo Quyết định số 1001/QĐ-UBND ngày 01/4/2011 của Ủy ban nhân dân quận Hai Bà Trưng và phải chấp hành các quyết định hành chính về xây dựng và quản lý đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

**5/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Vũ Thị Mai (do ông Hoàng Việt, bà Hoàng Thị Lệ Hoa và anh Dương Hải Đăng kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Vũ Thị Mai) yêu cầu ông Trần Thế Hạnh và bà Nguyễn Thị Kim Bình trả lại toàn bộ**

giấy tờ bản gốc liên quan đến nhà số 66 ngõ 259 phố Vọng, phường Đồng Tâm, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội theo Bản kê các giấy tờ nhà đất ngày 19/4/2001.

**6/** Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thanh toán khoản tiền theo nghĩa vụ thì phải chịu lãi suất trên số tiền chậm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại điều 357 và điều 468 Bộ Luật dân sự 2015.

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.

**7/ Về án phí:**

- Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn và nguyên đơn đối với yêu cầu không được Tòa án chấp nhận. Hoàn trả ông Trần Thế Hạnh và bà Nguyễn Thị Kim Bình 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 0002301 ngày 20/01/2017; Hoàn trả bà Nguyễn Thị Kim Bình 14.420.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 0003645 ngày 15/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội.

- Hoàn trả ông Hoàng Việt 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phản tố đã nộp theo Biên lai số 0004368 ngày 18/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội.

**8/** Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 28/8/2020.

**Nơi nhận:**

- VKSND TP Hà Nội;
- TAND quận Hai Bà Trưng;
- THADS quận Hai Bà Trưng;
- Các đương sự;
- Lưu HS/VP.

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

**Nguyễn Thị Thu Hằng**

**Các Thẩm phán - Thành viên HĐXX**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**