

Bản án số: 07/2020/DS-ST

Ngày: 07/5/2020

*V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê nhà (đòi nhà cho thuê và tiền thuê nhà) và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THANH XUÂN**

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

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

Các Hội thẩm nhân dân : **Ông Đào Văn Hoan**

**Ông Đỗ Quang Linh**

**- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thị Tuyền** - Là thư ký Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Xuân tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Anh Đào** - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 5 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 07/2018/TLST-DS ngày 01 tháng 02 năm 2018 về: “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà (đòi nhà cho thuê và tiền thuê nhà)” và “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 34/2020/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 02 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2020/QĐST-DS ngày 20 tháng 3 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 12/2020/QĐST-DS ngày 16 tháng 4 năm 2020 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn: Anh Lại Thanh T**, sinh năm 1974; Có mặt.

ĐKKHKT: Số 49 ngách 3 ngõ 198 phố Lê Trọng Tấn, phường K, quận T, thành phố H.

Trú tại: P407 CT1 X2 Bắc Linh Đàm, phường H, quận H, thành phố H.

**Bị đơn:**

1. **Anh Trần Đức S**, sinh năm 1977; Có mặt.

ĐKHKT và trú tại: Số 17 ngõ 89 Quan Nhân, phường N, quận T, thành phố H.

2. **Chị Trần Ngọc B**, sinh năm 1975;

ĐKHKT và trú tại: Số 17 ngõ 89 Quan Nhân, phường N, quận T, thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Trần Đức S, sinh năm 1977 (Giấy ủy quyền ngày 24/9/2019). Có mặt.

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

1. **Chị Lê Thị Minh P**, sinh năm 1975;

ĐKHKT: Số 49 ngách 3 ngõ 198 phố Lê Trọng Tấn, phường K, quận T, thành phố H.

Trú tại: P407 CT1 X2 Bắc Linh Đàm, phường H, quận H, thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Lại Thanh T, sinh năm 1974 (Giấy ủy quyền số công chứng 1671.GUQ, quyền số 01/2018 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/9/2018). Có mặt.

**2. Văn phòng công chứng Gia Khánh, thành phố Hà Nội**

Địa chỉ: Số E1, khu X1, đường Phạm H, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Văn Hữu - Trưởng Văn phòng công chứng Gia Khánh, thành phố Hà Nội. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

**3. Ủy ban nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội**

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Xuân Lưu - Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Đăng Dũng - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội (Văn bản ủy quyền số 2144/UQ - UBND ngày 12/12/2018). Có đơn xin xét xử vắng mặt.

**4. Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội**

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trọng Đông - Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thu Thủy - Phó giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội quận Thanh Xuân (Văn bản ủy quyền số 1928/GUQ-STNMT-VPĐKĐĐ ngày 16/3/2020). Có mặt.

5. **Cháu Trần Tuấn H**, sinh năm 2003 (con anh S, chị B).

Cháu H do anh Trần Đức S làm đại diện theo pháp luật. Có mặt.

ĐKHKT và trú tại: Số 17 ngõ 89 Quan Nhân, phường N, quận T, thành phố H.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo đơn khởi kiện ngày 10/01/2018 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là anh Lại Thanh T trình bày:

Ngày 01/11/2010 anh và chị Lê Thị Minh P (là vợ của anh T) có cho anh Trần Đức S và chị Trần Ngọc B thuê căn nhà tại số 17 ngõ 89 Quan Nhân, phường N, quận T, thành phố H, thời gian thuê là 05 năm, giá thuê là 3.000.000 đồng/1tháng, tổng số tiền thuê 36.000.000 đồng/1 năm tại thời điểm thuê bên thuê đã thanh toán trước số tiền thuê nhà 72.000.000 đồng (02 năm) từ ngày 01/11/2010 đến ngày 01/11/2012. Sau đó anh S, chị B chưa thanh toán cho vợ chồng anh tiền thuê nhà mặc dù đã hết hạn hợp đồng, sau nhiều lần thông báo đòi nhà, đòi tiền thuê nhà nhưng vợ chồng anh S, chị B vẫn không thực hiện. Căn nhà tại số 17 ngõ 89 Quan Nhân, phường N, quận T, thành phố H là tài sản chung của vợ chồng anh T, chị P nên anh T đề nghị Tòa án buộc anh Trần Đức S và chị Trần Ngọc B phải trả lại tài sản thuê là căn nhà tại số 17 ngõ 89 Quan Nhân, phường N, quận T, thành phố H và phải thanh toán tiền thuê nhà 61 tháng số tiền là 183.000.000 đồng, tiền lãi chậm trả theo quy định pháp luật.

Việc vợ chồng anh Trần Đức S, chị Trần Ngọc B có yêu cầu phản tố đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 17 ngõ 89 Quan Nhân, phường N, quận T, thành phố H giữa bên chuyển nhượng: ông Trần Đức S và bà Trần Ngọc B và bên nhận chuyển nhượng: bà Lê Thị Minh P do Văn phòng công chứng Gia Khánh, thành phố Hà Nội công chứng ngày 30/10/2010 số công chứng 3448; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 668147, số vào sổ cấp GCN: CH00978 do Ủy ban nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội cấp ngày 25/02/2011 mang tên bà Lê Thị Minh P; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 077455, số vào sổ cấp GCN: CS-TX 06311 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 19/12/2017 mang tên ông Lại Thanh T và bà Lê Thị Minh P là không có căn cứ và không đúng với thực tế vì trước khi mua bán nhà đất nêu trên thì vợ chồng anh S, chị B nói là nhà đất của vợ chồng anh S, chị B và có nhu cầu bán vì lý do cá nhân. Ngày 30/10/2010 anh Trần Đức S và chị Trần Ngọc B đã chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 17 ngõ 89 Quan Nhân, phường N, quận T, thành phố H cho chị Lê Thị Minh P theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được công chứng hợp pháp tại Văn phòng công chứng Gia Khánh, thành phố Hà Nội. Ngày 25/02/2011, Ủy ban nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở

hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 668147 cho chị Lê Thị Minh P. Ngày 19/12/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 077455 cho chị Lê Thị Minh P và anh Lại Thanh T. Anh T không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh S, chị B.

Bị đơn là anh Trần Đức S, chị Trần Ngọc B trình bày: Vào tháng 9/2010 vợ chồng anh chị cần một số tiền để giải quyết công việc nên có gặp anh Lại Thanh T nhờ giúp đỡ cho vợ chồng anh chị vay tiền. Anh T có bảo vợ chồng anh chị gửi sổ đỏ vào công ty của anh T, anh T vay ngân hàng cho. Vào ngày 30/10/2010 anh T bảo vợ chồng anh chị mang sổ đỏ và hộ khẩu cùng chứng minh nhân dân ra phòng công chứng để làm thủ tục vào công ty anh T vay tiền cho. Khi vợ chồng anh chị cầm giấy tờ ra phòng công chứng Gia Khánh, anh T có cho vợ chồng anh chị vay 350.000.000 đồng ngay tại phòng công chứng Gia Khánh từ ngày 30/10/2010, tuy nhiên anh T có đưa cho vợ chồng anh chị một tập giấy và bảo vợ chồng anh chị ký vào, anh T bảo đây là thủ tục để công ty anh T vay tiền cho vợ chồng anh chị, vì tin tưởng anh T nên vợ chồng anh chị không đọc, không biết giấy tờ đó có nội dung gì mà vẫn ký. Từ ngày 30/10/2010 trong ba năm liền vợ chồng anh chị có trả đều đặn hàng tháng cho anh T số tiền là 41.500.000 đồng. Đến tháng 9/2013 vợ chồng anh chị có yêu cầu anh T trả lại sổ đỏ cho vợ chồng anh chị thì anh T nói đang để trong ngân hàng vay tiền chưa lấy được. Đến tháng 9/2017 anh T có đơn kiện vợ chồng anh chị đến Công an quận Thanh Xuân để đòi tiền thuê nhà thì vợ chồng anh chị mới biết anh T đã sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng anh chị cho vợ anh T là chị Lê Thị Minh P và vợ chồng anh chị mới được biết là đã ký vào hợp đồng thuê nhà cùng ngày 30/10/2010 tại phòng công chứng Gia Khánh. Việc vợ chồng anh chị ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do bị anh T lừa dối không cho vợ chồng anh chị đọc trước lúc ký. Vợ chồng anh chị hoàn toàn không biết anh T sang tên quyền sử dụng đất của vợ chồng anh chị cho chị Lê Thị Minh P. Nguồn gốc nhà đất tại số 17 ngõ 89 Quan Nhân, phường N, quận T, thành phố H là của ông Trần Đức San, bà Đinh Thị B Nhị (là bố mẹ của anh S) cho vợ chồng anh chị. Vợ chồng anh chị không bán nhà và cũng không có ý định chuyển nhượng nhà đất, trên thực tế cũng không có việc chuyển nhượng nhà đất bởi không có việc bàn giao nhận tiền mua nhà cũng không có việc bàn giao nhà đất vì vợ chồng anh chị vẫn ở đây từ trước đến nay mà không hề có bàn giao nhà đất cho bất kỳ ai, như vậy bản hợp đồng tại phòng công chứng Gia Khánh là không đúng, vì vậy anh T sang tên quyền sử dụng đất cho chị Lê Thị Minh P là sai cố ý lừa dối vợ chồng anh chị, nay vợ chồng anh chị được biết anh T đã làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng anh chị mang tên anh Lại Thanh T và chị Lê Thị Minh P. Vợ chồng anh chị đề nghị Tòa án hủy bỏ hợp đồng công chứng ở phòng công chứng Gia Khánh và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

mang tên chị Lê Thị Minh P và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Lại Thanh T, chị Lê Thị Minh P.

Ngày 09/8/2018, anh Trần Đức S và chị Trần Ngọc B có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 17 ngõ 89 Quan Nhân, phường N, quận T, thành phố H giữa bên chuyển nhượng: ông Trần Đức S và bà Trần Ngọc B và bên nhận chuyển nhượng: bà Lê Thị Minh P do Văn phòng công chứng Gia Khánh, thành phố Hà Nội công chứng ngày 30/10/2010 số công chứng 3448; hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 668147, số vào sổ cấp GCN: CH00978 do Ủy ban nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội cấp ngày 25/02/2011 mang tên bà Lê Thị Minh P; hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 077455, số vào sổ cấp GCN: CS-TX 06311 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 19/12/2017 mang tên ông Lại Thanh T và bà Lê Thị Minh P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Lê Thị Minh P trình bày: Ngày 01/11/2010 chị P có cho anh Trần Đức S và chị Trần Ngọc B thuê căn nhà tại số 17 ngõ 89 Quan Nhân, phường N, quận T, thành phố H, thời gian thuê là 05 năm, giá thuê là 3.000.000 đồng/1tháng, tổng số tiền thuê 36.000.000 đồng/1 năm tại thời điểm thuê bên thuê đã thanh toán 02 năm tiền thuê nhà là 72.000.000 đồng, từ ngày 01/11/2012 đến nay bên thuê chưa thanh toán cho bên cho thuê tiền nhà mặc dù đã hết hạn hợp đồng. Sau nhiều lần thông báo đòi nhà, đòi tiền thuê nhà nhưng anh S, chị B vẫn không thực hiện. Chị P đồng ý với yêu cầu của anh T đề nghị Tòa án buộc anh Trần Đức S và chị Trần Ngọc B phải trả lại tài sản thuê là căn nhà tại số 17 ngõ 89 Quan Nhân, phường N, quận T, thành phố H và phải thanh toán tiền thuê nhà 61 tháng số tiền là 183.000.000 đồng, tiền lãi chậm trả theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Gia Khánh, thành phố Hà Nội trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa bên chuyển nhượng là anh Trần Đức S và chị Trần Ngọc B và bên nhận chuyển nhượng là chị Lê Thị Minh P số công chứng 3448.2010/HĐCN, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/10/2010 do công chứng viên Nguyễn Vàng Anh chứng nhận đúng với quy định của pháp luật về công chứng. Văn phòng công chứng Gia Khánh, thành phố Hà Nội đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội trình bày: Ngày 24/7/2008, Ủy ban nhân dân quận Thanh Xuân có quyết định số 1641/QĐ-UBND về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở tại phường Nhân Chính cho 03 hộ gia đình, cá nhân trong đó có cấp giấy chứng nhận cho ông Trần Đức San và bà Đinh Thị B Nhị tại địa

chỉ số 17 ngõ 89 Quan Nhân, thửa đất số 209(1P), tờ bản đồ F48a-104-05, diện tích 75,8m<sup>2</sup>, mã số GCN AL 225772. Ngày 21/5/2010, ông Trần Đức San và bà Đinh Thị B Nhị đã làm hợp đồng tặng cho một phần quyền sử dụng đất số 1740.2010/HĐCTĐ, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng Gia Khánh, thành phố Hà Nội cho ông Trần Đức S và bà Trần Ngọc B với diện tích là 30m<sup>2</sup> và đã được Ủy ban nhân dân quận Thanh Xuân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 24/6/2010, với mã GCN số BC 047159. Ngày 30/10/2010, ông Trần Đức S và bà Trần Ngọc B đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho bà Lê Thị Minh P theo hợp đồng chuyển nhượng số 3448.2010/HĐCN, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng Gia Khánh, thành phố Hà Nội và đã được Ủy ban nhân dân quận Thanh Xuân cấp giấy chứng nhận ngày 25/02/2011 với mã GCN số BD 668147. Ngày 19/12/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mã GCN số CM 077455 cho ông Lại Thanh T và bà Lê Thị Minh P theo tờ trình số 2594/TTr-CNTX ngày 11/12/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội quận Thanh Xuân. Ủy ban nhân dân quận Thanh Xuân đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội trình bày: Địa chỉ số 17 ngõ 89 phố Quan Nhân, phường N, quận T, thành phố H đã được Ủy ban nhân dân quận Thanh Xuân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 225772 cho ông Trần Đức San và bà Đinh Thị B Nhị với nội dung: Thửa đất số 209(1P), tờ bản đồ số: F48a-104-05, đất ở: sử dụng riêng: 75,8m<sup>2</sup>, sử dụng chung: 0,0m<sup>2</sup>, nhà ở: nhà bê tông 02 tầng: DTXD 60m<sup>2</sup>, DTSD 120m<sup>2</sup>. Ngày 21/5/2010, ông Trần Đức San và bà Đinh Thị B Nhị tặng cho một phần cho ông Trần Đức S và bà Trần Ngọc B với diện tích đất 30m<sup>2</sup> theo hợp đồng tặng cho một phần số 1740.2010/HĐCTĐ lập tại Văn phòng công chứng Gia Khánh, thành phố Hà Nội. Ngày 24/6/2010 Ủy ban nhân dân quận Thanh Xuân cấp giấy chứng nhận cho ông Trần Đức S và bà Trần Ngọc B theo mã giấy chứng nhận số BC 047159. Ngày 30/10/2010, ông Trần Đức S và bà Trần Ngọc B chuyển nhượng toàn bộ nhà đất trên cho bà Lê Thị Minh P theo hợp đồng chuyển nhượng số 3448.2010/HĐCN lập tại Văn phòng công chứng Gia Khánh, thành phố Hà Nội. Ngày 25/02/2011 Ủy ban nhân dân quận Thanh Xuân cấp giấy chứng nhận số BD 668147 cho bà Lê Thị Minh P. Ngày 07/12/2017, bà Lê Thị Minh P có đơn đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận trên. Ngày 19/12/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận số CM 077455 cho bà Lê Thị Minh P và chồng là ông Lại Thanh T. Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cháu Trần Tuấn H do anh Trần Đức S là người đại diện theo pháp luật trình bày: Hiện tại nhà đất số 17 ngõ 89 Quan Nhân, phường N, quận T, thành phố H gồm có anh Trần Đức S, chị Trần Ngọc B và 01 con là Trần Tuấn H, sinh năm 2003 đang sinh sống.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn là anh Lại Thanh T đề nghị Tòa án buộc anh Trần Đức S và chị Trần Ngọc B phải trả lại tài sản thuê là căn nhà tại số 17 ngõ 89 Quan Nhân, phường N, quận T, thành phố H theo hiện trạng đo thực tế có diện tích 25,3m<sup>2</sup> và phải thanh toán tiền thuê nhà tính đến ngày 07/5/2020 là 270.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả tính đến ngày 07/5/2020 là 10.000.000 đồng.

Bị đơn là anh Trần Đức S vẫn giữ nguyên ý kiến của mình.

Bị đơn là chị Trần Ngọc B ủy quyền cho anh Trần Đức S trình bày: Đồng ý với ý kiến của anh Trần Đức S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Lê Thị Minh P ủy quyền cho anh Lại Thanh T trình bày: Đồng ý với ý kiến của anh Lại Thanh T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Gia Khánh, thành phố Hà Nội có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội vẫn giữ nguyên ý kiến của mình.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cháu Trần Tuấn H do anh Trần Đức S là người đại diện theo pháp luật trình bày: Đồng ý với ý kiến của anh Trần Đức S.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Xuân tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đúng quy định của pháp luật. Vụ án bị kéo dài vi phạm quy định về thời hạn xét xử.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 30/10/2010 là giả tạo.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Trần Đức S, chị Trần Ngọc B: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 17 ngõ 89 Quan Nhân, phường N, quận T, thành phố H giữa bên chuyển nhượng: ông Trần Đức S và bà Trần Ngọc B và bên nhận chuyển nhượng: bà Lê Thị Minh P do Văn phòng công chứng Gia Khánh, thành phố Hà Nội công chứng

ngày 30/10/2010 số công chứng 3448. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 668147, số vào sổ cấp GCN: CH00978 do Ủy ban nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội cấp ngày 25/02/2011 mang tên bà Lê Thị Minh P. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 077455, số vào sổ cấp GCN: CS-TX 06311 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 19/12/2017 mang tên ông Lại Thanh T và bà Lê Thị Minh P.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi nhà cho thuê và đòi tiền thuê nhà của anh Lại Thanh T đối với anh Trần Đức S và chị Trần Ngọc B.

Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

*Về thẩm quyền:* Nguyên đơn là anh Lại Thanh T khởi kiện bị đơn là anh Trần Đức S, chị Trần Ngọc B về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà (đòi nhà cho thuê và tiền thuê nhà), bị đơn là anh Trần Đức S, chị Trần Ngọc B cư trú tại quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Gia Khánh, thành phố Hà Nội, Ủy ban nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội có đơn xin xét xử vắng mặt. Theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt Văn phòng công chứng Gia Khánh, thành phố Hà Nội, Ủy ban nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

[2] Về nội dung:

Ngày 21/5/2010, ông Trần Đức San và bà Đinh Thị B Nhị (là bố mẹ của anh Trần Đức S) đã làm hợp đồng tặng cho một phần quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 17 ngõ 89 Quan Nhân, phường N, quận T, thành phố H số công chứng 1740.2010/HĐCTĐ, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng Gia Khánh, thành phố Hà Nội cho anh Trần Đức S và chị Trần Ngọc B với diện tích là 30m<sup>2</sup> và ngày 24/6/2010 Ủy ban nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 047159, số vào sổ cấp GCN: CH 00370, thửa đất số 209 (1P)/1F, tờ bản đồ số F48a-104-05 tại địa chỉ số 17 ngõ



89 Quan Nhân, phường N, quận T, thành phố H mang tên anh Trần Đức S và chị Trần Ngọc B.

Anh Lại Thanh T và chị Lê Thị Minh P cho rằng: Ngày 30/10/2010 anh Trần Đức S và chị Trần Ngọc B đã chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ số 17 ngõ 89 Quan Nhân, phường N, quận T, thành phố H cho chị Lê Thị Minh P theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 3448.2010/HĐCN, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/10/2010 tại Văn phòng công chứng Gia Khánh, thành phố Hà Nội và ngày 01/11/2010 chị Lê Thị Minh P có cho anh Trần Đức S và chị Trần Ngọc B thuê căn nhà tại số 17 ngõ 89 Quan Nhân, phường N, quận T, thành phố H, thời gian thuê là 05 năm, giá thuê là 3.000.000 đồng/1tháng, tổng số tiền thuê 36.000.000 đồng/1 năm tại thời điểm thuê anh S, chị B đã thanh toán 02 năm tiền thuê nhà là 72.000.000 đồng, từ ngày 01/11/2010 đến ngày 01/11/2012, căn nhà tại số 17 ngõ 89 Quan Nhân, phường N, quận T, thành phố H là tài sản chung của vợ chồng anh T, chị P. Ngày 25/02/2011, Ủy ban nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 668147 cho chị Lê Thị Minh P. Ngày 19/12/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 077455 cho chị Lê Thị Minh P và anh Lại Thanh T. Anh Lại Thanh T, chị Lê Thị Minh P đề nghị Tòa án buộc anh Trần Đức S và chị Trần Ngọc B phải trả lại tài sản thuê là căn nhà tại số 17 ngõ 89 Quan Nhân, phường N, quận T, thành phố H và phải thanh toán tiền thuê nhà 61 tháng số tiền là 183.000.000 đồng.

Tại phiên tòa anh Lại Thanh T đề nghị Tòa án buộc anh Trần Đức S và chị Trần Ngọc B phải trả lại tài sản thuê là căn nhà tại số 17 ngõ 89 Quan Nhân, phường N, quận T, thành phố H theo hiện trạng đo thực tế có diện tích 25,3m<sup>2</sup> và phải thanh toán tiền thuê nhà tính đến ngày 07/5/2020 là 270.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả tính đến ngày 07/5/2020 là 10.000.000 đồng. Chị Lê Thị Minh P ủy quyền cho anh Lại Thanh T đồng ý với ý kiến của anh Lại Thanh T.

Phía anh Trần Đức S và chị Trần Ngọc B đều thừa nhận có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất và có ký vào hợp đồng thuê nhà cùng ngày 30/10/2010 tại Văn phòng công chứng Gia Khánh, thành phố Hà Nội. Việc vợ chồng anh chị ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do bị anh T lừa dối không cho vợ chồng anh chị đọc trước lúc ký và anh S, chị B cho rằng anh T có cho vợ chồng anh chị vay 350.000.000 đồng ngay tại Văn phòng công chứng Gia Khánh, thành phố Hà Nội từ ngày 30/10/2010, anh T có đưa cho vợ chồng anh chị một tập giấy và bảo vợ chồng anh chị ký vào, anh T bảo đây là thủ tục để công ty anh T vay tiền cho vợ chồng anh chị, vì tin tưởng anh T nên vợ chồng anh chị không đọc,

không biết giấy tờ đó có nội dung gì mà vẫn ký, từ ngày 30/10/2010 trong ba năm liền vợ chồng anh chị có trả đều đặn hàng tháng cho anh T số tiền là 41.500.000 đồng.

Tòa án đã yêu cầu anh Trần Đức S, chị Trần Ngọc B cung cấp các tài liệu, chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, nhưng anh Trần Đức S, chị Trần Ngọc B đều không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh.

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở về nhà đất tại thửa đất số 209 (1P)/1F, tờ bản đồ số F48a-104-05, diện tích 30m<sup>2</sup>, địa chỉ số 17 ngõ 89 Quan Nhân, phường N, quận T, thành phố H giữa bên chuyển nhượng là anh Trần Đức S, chị Trần Ngọc B và bên nhận chuyển nhượng là chị Lê Thị Minh P được ký ngày 30/10/2010, số công chứng 3448.2010/HĐCN, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/10/2010 lập tại Văn phòng công chứng Gia Khánh, thành phố Hà Nội. Khi giao dịch hợp đồng nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nêu trên, về hình thức và nội dung của hợp đồng các bên đều tuân thủ theo quy định pháp luật nên là hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hợp pháp. Ngày 25/02/2011, Ủy ban nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 668147, số vào sổ cấp GCN: CH00978 cho chị Lê Thị Minh P và ngày 19/12/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 077455, số vào sổ cấp GCN: CS-TX 06311 cho chị Lê Thị Minh P và anh Lại Thanh T theo quy định pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở khẳng định nhà đất tại số 17 ngõ 89 Quan Nhân, phường N, quận T, thành phố H là tài sản chung của vợ chồng anh Lại Thanh T và chị Lê Thị Minh P, do vậy tư cách khởi kiện của anh Lại Thanh T là đúng quy định của pháp luật.

Ngày 01/11/2010, chị Lê Thị Minh P có cho anh Trần Đức S và chị Trần Ngọc B thuê căn nhà tại số 17 ngõ 89 Quan Nhân, phường N, quận T, thành phố H với thời hạn thuê là 05 năm tính từ ngày 01/11/2010, giá thuê là 3.000.000 đồng/1tháng. Xét giao dịch dân sự về việc thuê nhà ở giữa chị Lê Thị Minh P (bên cho thuê) và anh Trần Đức S, chị Trần Ngọc B (bên thuê) thì thấy: Theo Điều 492 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định hợp đồng thuê nhà ở với thời hạn thuê từ sáu tháng trở lên thì phải có công chứng hoặc chứng thực và phải đăng ký, tuy nhiên theo khoản 2 Điều 122 Luật nhà ở năm 2014 thì hợp đồng cho thuê nhà ở không bắt buộc phải công chứng, chứng thực nên giao dịch dân sự về việc thuê nhà ở giữa hai bên không vô hiệu. Đã hết thời hạn thuê nhà, nhưng anh S và chị B không trả lại nhà cho chị P. Anh T, chị P đã nhiều lần yêu cầu anh S, chị B trả nhà nhưng anh S, chị B không trả lại nhà là không đúng

quy định pháp luật. Nay anh T yêu cầu anh S, chị B phải trả lại nhà cho thuê là căn nhà tại số 17 ngõ 89 Quan Nhân, phường N, quận T, thành phố H là có căn cứ nên cần chấp nhận yêu cầu đòi nhà cho thuê của anh Lại Thanh T đối với anh Trần Đức S và chị Trần Ngọc B và buộc anh Trần Đức S và chị Trần Ngọc B phải trả lại căn nhà tại số 17 ngõ 89 Quan Nhân, phường N, quận T, thành phố H cho anh Lại Thanh T và chị Lê Thị Minh P. Hiện đo theo thực tế thì căn nhà tại số 17 ngõ 89 Quan Nhân, phường N, quận T, thành phố H có diện tích 25,3m<sup>2</sup>, nằm trên phần đất có diện tích 25,3m<sup>2</sup> nên buộc anh Trần Đức S và chị Trần Ngọc B phải trả lại cho anh Lại Thanh T và chị Lê Thị Minh P toàn bộ căn nhà 01 tầng bê tông cốt thép, diện tích 25,3m<sup>2</sup>, nằm trên phần đất có diện tích đất đo thực tế 25,3m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 209(1P)/1F, tờ bản đồ số F48a-104-05 tại số 17 ngõ 89 Quan Nhân, phường N, quận T, thành phố H.

Anh Trần Đức S, chị Trần Ngọc B cho rằng ký hợp đồng thuê nhà và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do bị anh T lừa dối, nhưng anh S, chị B không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận. Vì vậy, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Trần Đức S, chị Trần Ngọc B đề nghị: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 17 ngõ 89 Quan Nhân, phường N, quận T, thành phố H giữa bên chuyển nhượng: ông Trần Đức S và bà Trần Ngọc B và bên nhận chuyển nhượng: bà Lê Thị Minh P do Văn phòng công chứng Gia Khánh, thành phố Hà Nội công chứng ngày 30/10/2010 số công chứng 3448; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 668147, số vào sổ cấp GCN: CH00978 do Ủy ban nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội cấp ngày 25/02/2011 mang tên bà Lê Thị Minh P; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 077455, số vào sổ cấp GCN: CS-TX 06311 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 19/12/2017 mang tên ông Lại Thanh T và bà Lê Thị Minh P.

Về tiền thuê nhà: Theo hợp đồng thuê nhà ngày 01/11/2010 thì anh S, chị B thuê nhà với giá 3.000.000 đồng/1tháng, với thời hạn 05 năm tính từ ngày 01/11/2010. Theo anh T, chị P thì anh S, chị B đã thanh toán 02 năm (từ ngày 01/11/2010 đến ngày 01/11/2012) số tiền thuê nhà 72.000.000 đồng, lần trả này không được lập thành văn bản. Do vậy, có căn cứ xác định anh S, chị B đã trả cho anh T, chị P 02 năm tiền thuê nhà (từ ngày 01/11/2010 đến ngày 01/11/2012) với số tiền 72.000.000 đồng, đối với số tiền thuê nhà 03 năm anh S, chị B chưa trả. Do đó, buộc anh S và chị B phải trả cho anh T và chị P tiền thuê nhà 03 năm = 36 tháng với số tiền là 108.000.000 đồng (36 tháng x 3.000.000 đồng/1tháng = 108.000.000 đồng).

Về số tiền lãi chậm thanh toán: Theo hợp đồng thuê nhà ngày 01/11/2010 giữa chị P và anh S, chị B không có thỏa thuận về trả tiền lãi chậm thanh toán

nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của anh T về việc yêu cầu anh S, chị B phải trả số tiền lãi chậm thanh toán tính đến ngày 07/5/2020 là 10.000.000 đồng.

Trong quá trình ở thuê thì anh S, chị B đã cải tạo, sửa chữa phần mái lợp mái tôn ở căn nhà tại số 17 ngõ 89 Quan Nhân, phường N, quận T, thành phố H, theo kết quả định giá tài sản ngày 13/6/2019 của Hội đồng định giá tài sản quận Thanh Xuân thì phần mái lợp mái tôn diện tích 25,3m<sup>2</sup> có trị giá 8.917.116 đồng nên buộc anh T thanh toán cho anh S và chị B giá trị cải tạo, sửa chữa phần mái lợp mái tôn diện tích 25,3m<sup>2</sup> ở căn nhà tại số 17 ngõ 89 Quan Nhân, phường N, quận T, thành phố H là 8.917.116 đồng và giao tài sản là phần cải tạo, sửa chữa phần mái lợp mái tôn diện tích 25,3m<sup>2</sup> ở căn nhà nêu trên có trị giá là 8.917.116 đồng cho anh T và chị P sở hữu.

[3] Về án phí: Anh Lại Thanh T không được chấp nhận số tiền 162.000.000 đồng đòi tiền thuê nhà, số tiền lãi chậm thanh toán 10.000.000 đồng và anh T phải thanh toán tiền cải tạo, sửa chữa phần mái lợp mái tôn là 8.917.116 đồng nên anh T phải chịu 9.045.855 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Trần Đức S và chị Trần Ngọc B phải chịu 5.700.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Trần Đức S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Chị Trần Ngọc B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận.

Anh Lại Thanh T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 4.000.000 đồng.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Điều 492, Điều 494, Điều 495, Điều 499 Bộ luật dân sự năm 2005. Khoản 2 Điều 122 Luật nhà ở năm 2014.

- Khoản 2 Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và danh mục án phí, lệ phí Tòa án (ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016).

**Xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi nhà cho thuê của anh Lại Thanh T đối với anh Trần Đức S và chị Trần Ngọc B.

2. Buộc anh Trần Đức S và chị Trần Ngọc B phải trả lại cho anh Lại Thanh T và chị Lê Thị Minh P toàn bộ căn nhà 01 tầng bê tông cốt thép, diện tích 25,3m<sup>2</sup>, nằm trên phần đất có diện tích đất đo thực tế 25,3m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 209(1P)/1F, tờ bản đồ số F48a-104-05 tại số 17 ngõ 89 Quan Nhân, phường N, quận T, thành phố H.

3. Buộc anh Lại Thanh T thanh toán cho anh Trần Đức S và chị Trần Ngọc B giá trị cải tạo, sửa chữa phần mái lợp mái tôn diện tích 25,3m<sup>2</sup> ở căn nhà tại số 17 ngõ 89 Quan Nhân, phường N, quận T, thành phố H là 8.917.116 đồng (Tám triệu chín trăm mười bảy nghìn một trăm mười sáu đồng).

Anh Lại Thanh T và chị Lê Thị Minh P được quyền sở hữu tài sản do anh Trần Đức S và chị Trần Ngọc B cải tạo, sửa chữa ở căn nhà tại số 17 ngõ 89 Quan Nhân, phường N, quận T, thành phố H là phần mái lợp mái tôn diện tích 25,3m<sup>2</sup> có giá trị là 8.917.116 đồng (Tám triệu chín trăm mười bảy nghìn một trăm mười sáu đồng).

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện đòi tiền thuê nhà của anh Lại Thanh T đối với anh Trần Đức S và chị Trần Ngọc B.

5. Buộc anh Trần Đức S và chị Trần Ngọc B phải trả cho anh Lại Thanh T và chị Lê Thị Minh P số tiền thuê nhà là 108.000.000 đồng (Một trăm linh tám triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

6. Bác yêu cầu của anh Lại Thanh T về việc yêu cầu anh Trần Đức S và chị Trần Ngọc B phải trả số tiền lãi chậm thanh toán tính đến ngày 07/5/2020 là 10.000.000 đồng.

7. Bác yêu cầu phản tố của anh Trần Đức S, chị Trần Ngọc B đề nghị: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 17 ngõ 89 Quan Nhân, phường N, quận T, thành phố H giữa bên chuyển nhượng: ông Trần Đức S và bà Trần Ngọc B và bên nhận chuyển nhượng: bà Lê Thị Minh P do Văn phòng công chứng Gia Khánh, thành phố Hà Nội công chứng ngày 30/10/2010 số công chứng 3448; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 668147, số vào sổ cấp GCN: CH00978 do Ủy ban nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội cấp ngày 25/02/2011 mang tên bà Lê Thị Minh P; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM

077455, số vào sổ cấp GCN: CS-TX 06311 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 19/12/2017 mang tên ông Lại Thanh T và bà Lê Thị Minh P.

8. Về án phí: Anh Trần Đức S và chị Trần Ngọc B phải chịu 5.700.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Trần Đức S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự anh S đã nộp theo biên lai số 0005259 ngày 13/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Chị Trần Ngọc B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự chị B đã nộp theo biên lai số 0005258 ngày 13/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Anh Lại Thanh T phải chịu 9.045.855 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 4.575.000 đồng tạm ứng án phí dân sự anh T đã nộp theo biên lai số 08443 ngày 01/02/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội; anh Lại Thanh T còn phải nộp 4.470.855 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Lại Thanh T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 4.000.000 đồng, được trừ vào số tiền 4.000.000 đồng tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản anh T đã nộp.

9. Án xử công khai sơ thẩm, anh Lại Thanh T, chị Lê Thị Minh P, anh Trần Đức S, chị Trần Ngọc B, người đại diện hợp pháp của cháu Trần Tuấn H, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Văn phòng công chứng Gia Khánh, thành phố Hà Nội, Ủy ban nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

10. Trong 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.

**Nơi nhận:**

- TANDTP Hà Nội;
- VKSND quận Thanh Xuân;
- THADS quận Thanh Xuân;
- Các đương sự;

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

- *Lưu hồ sơ.*

**Nguyễn Thu Hà**