

**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: 214/2023/DS-PT

Ngày: 16/5/2023.

V/v “*Yêu cầu công nhận giao dịch, thực hiện hợp đồng*”.

**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: Ông Vũ Viết Văn.

Các Thẩm phán: Ông Trương Chí Anh;
Ông Vũ Toàn Giang.

- Thư ký phiên tòa: Ông Quán Việt Phương – 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 Nguyễn Bách Thiện Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm, công khai vụ án thụ lý số 637/2022/TLPT- DS ngày 30 tháng 12 năm 2022, về việc: “*Yêu cầu công nhận giao dịch, tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 97/2022/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Long Biên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 121/2023/QĐ-PT ngày 23/3/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 135/2023/QĐPT-HPT ngày 07/4/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 180/2023/QĐPT-HPT ngày 27/4/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nghiêm Khắc H, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Phòng 1702E khu Golden số 162A Hoàng Hoa Thám, phường Thụy Khuê, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Hải: Luật sư Trương Quốc Hòe – Văn phòng Luật sư Interla, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

- *Bị đơn:* Ông Âu Văn L, sinh năm 1964;

Bà Ngô Thị Kim Khanh, sinh năm 1964;

Cùng HKTT: Số 10 ngõ 76 phố Hoa Lâm, tổ 2, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội (ông Liên hiện đang chấp hành án tại Trại giam Suối Hai – Bộ Công an).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Liên, bà Khanh: Luật sư Lê Vinh - Văn phòng Luật sư Chương Dương, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

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

1/ Ông Âu Văn Thi, sinh 1957;

2/ Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền, sinh năm 1954;

Cùng HKTT: Số 8, ngõ 76, phố Hoa Lâm, tổ 2, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Thi và bà Huyền: Bà Lại Thảo My, sinh năm 2000; Nơi thường trú: Hưng Đạo Châu Sơn, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam (Giấy ủy quyền ngày 07/4/2023 có số công chứng 1364, quyền số 04/2023.TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng Trần Văn Thanh).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Thi, bà Huyền: Luật sư Ngô Thành Ba, Công ty Luật TNHH Niềm Tin Công Lý – Đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

Địa chỉ: Tầng 6, tòa nhà Hội nhà báo Việt Nam, đường Dương Đình Nghệ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

3/ Ông Âu Xuân Thống, sinh 1950;

Cư trú: Số 480/56 đường Cách mạng tháng Tám, phường 11, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Thống: Ông Ngô Anh Tú, sinh 1966

Địa chỉ: Số 222, Ngõ Gia Tự, phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội (giấy ủy quyền số 038955 ngày 26/12/2019 lập tại Phòng Công chứng số 4 - thành phố Hồ Chí Minh).

4/ Ngân hàng Thương mại Cổ phần xăng dầu Petrolimex - Chi nhánh Hà Nội.

Trụ sở: Số 11 Trần Hưng Đạo, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Nguyễn Quang Định – Chủ tịch HĐQT

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đoàn Trung Kiên – Cán bộ phòng tố tụng – Khối xử lý và thu hồi nợ (Giấy ủy quyền số 505 ngày 05/5/2022).

5/ Văn phòng Công chứng Vạn Xuân

Trụ sở: Số 218 Giang Văn Minh, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Mạnh Dũng - Trưởng Văn phòng;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hải Đăng – Chuyên viên Văn phòng Công chứng Vạn Xuân (Giấy ủy quyền số 143/CCVX-UQ ngày 13/10/2020).

6/ Ông Giản Việt Đường, sinh năm 1950 - Công chứng viên của Văn phòng Công chứng Vạn Xuân. HKTT: 7A, Dã Tượng, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đường: Bà Nguyễn Thị Quỳnh Nga, sinh năm 1980.

7/ Ông Trần Thanh Hà, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Số 67, đường Trung Văn, khu Tập thể Xí nghiệp Địa chính, xã Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

8/ Công ty Cổ phần Thương mại Hoàng Gia

Trụ sở: Phòng 302, C9, khu tập thể Quỳnh Mai, phường Quỳnh Mai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Huy Phụng – Giám đốc

9/ Ủy ban nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

Trụ sở: Số 1, đường Vạn Hạnh, KĐT Việt Hưng, phường Giang Biên, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Mạnh Hà – Chủ tịch

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Xuân Trường – Phó Chủ tịch

Người kháng cáo, ông Âu Văn L, bà Ngô Thị Kim Khanh là bị đơn; ông Âu Văn Thi, ông Âu Xuân Thống là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án dân sự sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 04/12/2014 và các lời khai tiếp theo trong quá trình tiến hành tố tụng, nguyên đơn là ông Nghiêm Khắc H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày:

Nguồn gốc nhà đất đang tranh chấp thuộc thửa số 466, 465 tờ bản đồ số 7 tại địa chỉ: Thôn Trường Lâm, xã Việt Hưng, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội nay là tổ 2, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội như sau:

Ngày 11/11/2010, tại Văn phòng cơ quan Cảnh sát điều tra công an thành phố Hà Nội (số 55 Lý Thường Kiệt, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội), ông Nghiêm Khắc H cùng với vợ chồng anh Âu Văn L và vợ là Ngô Thị Kim Khanh có ký một giấy biên nhận tiền đặt cọc, mục đích để mua nhà và đất của vợ chồng ông Liên và bà Khanh (do lúc đó ông Liên đang bị tạm giam và muốn có tiền khắc phục hậu quả trong vụ án hình sự khác), chính là nhà đất tại thửa số 466, tờ bản đồ số 7 tại địa chỉ: Tổ 2, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, việc ký này hoàn toàn tự nguyện. Ngay ngày hôm đó ông Hải đã giao cho bà Khanh số tiền đặt cọc 03 tỷ đồng, bà Khanh đã nhận đủ số tiền 03 tỷ đồng.

Đến ngày 12/01/2011, tại Trại giam Công an thành phố Hà Nội, có sự chứng kiến của Công chứng viên, ông Hải với vợ chồng ông Âu Văn L và bà Ngô Thị Kim Khanh đã cùng nhau ký hợp đồng “Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà” số công chứng: 00081.11 quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 12/01/2011, Văn phòng Công chứng Vạn Xuân, với nội dung: “Chuyển

nhượng quyền sử dụng đất có chứng nhận theo Giấy chứng nhận đã được UBND huyện Gia Lâm cấp ngày 27/11/1992” và sau đó cùng ngày có ghi bổ sung thêm: “01 căn nhà 04 tầng, diện tích xây dựng 120m², diện tích sử dụng 480m² loại nhà khung bê tông, tường gạch”; về phần bổ sung thêm nội dung này, ông Liên và bà Khanh đều biết. Ngày 13/01/2011, ông Hải chuyển thêm 04 tỷ đồng cho bà Khanh; bà Khanh đã nhận đủ 04 tỷ đồng và có giấy biên nhận. Trong quá trình lập văn bản công chứng, có sự nhầm lẫn ngày 29/01/2011 ghi nhầm thành năm 2010 (đã được sửa chữa và đóng dấu công chứng).

Ngày 29/01/2011 hai bên lập “Biên bản giao nhà đất” trong đó có chữ ký xác nhận của ông Âu Văn L và bà Ngô Thị Kim Khanh, ngoài ra còn có chữ ký của ông Âu Văn Thi, vì ông Thi có liên quan đến 80m² đất trong “sổ đỏ” của ông Thi, mà trên đó có một phần diện tích nhà của ông Liên. Sau đó, ông Hải có xuống nhận bàn giao nhà đất, nhưng vì bà Khanh xin lùi lại vài ngày cưới con gái xong thì sẽ giao lại nhà đất cho ông Hải, rồi không giao nữa. Khi xuống nhận bàn giao nhà, ông Hải thấy giữa hai bên thửa đất cạnh nhau là nhà đất của ông Liên và ông Thi không có tường rào phân cách, ông Hải thuê đo đạc lại bằng máy thì mới biết có một phần nhà của ông Liên bị chồng lấn sang phần đất của ông Âu Văn Thi. Ông Hải cho biết: “khi công chứng, ông Hải mua bán theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1992 mang tên Âu Văn L, tại Sổ đỏ có đăng ký căn nhà năm 2007 theo Giấy này nhưng không có ai cho biết về diện tích xây sang đất của ông Âu Văn Thi, sau khi công chứng thì vợ chồng ông Liên có bàn giao luôn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho ông, hiện nay ông Hải vẫn đang giữ bản chính. Ông Hải có thỏa thuận với ông Âu Văn Thi về việc mua bán 80m² đất, trên đất có một phần diện tích tài sản của ông Liên mà ông Hải đã mua”. Ông Thi đồng ý và có viết một “Giấy bán đất”, với thỏa thuận 40 triệu đồng/m². Việc thỏa thuận này chỉ mới viết giấy tay với nhau, chưa giao tiền ngay, sau này ông Hải mới giao tiền 3,2 tỷ (giấy này ông Hải đang giữ). Đến ngày 24/9/2011, (do ông Âu Văn L được thay đổi biện pháp ngăn chặn, nên đang được tại ngoại), đã có văn bản cam kết bàn giao mảnh đất này cho ông Hải. Văn bản thỏa thuận bán 80m² đất giá 40 triệu đồng/m² với ông Âu Văn Thi đã viết cho đến nay ông Thi vẫn cam kết bán cho ông Hải, thời điểm viết giấy do ông Thi đang thế chấp tại Ngân hàng nên không thể làm thủ tục theo quy định của pháp luật.

Nay, ông Nghiêm Khắc H đề nghị Tòa án buộc ông Âu Văn L và bà Ngô Thị Kim Khanh tiếp tục thực hiện Hợp đồng “Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà” số công chứng: 00081.11 quyền số: 01TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 12/01/2011. Ông Hải nhất trí hoàn trả phần tiền chưa trả là: 2,4 tỷ đồng cho ông Liên và bà Khanh.

Ông không đồng ý trả tiền giá trị ngôi nhà trên đất là 04 tỷ đồng cho ông Liên và bà Khanh, vì khi ký thỏa thuận tại Hợp đồng công chứng, theo văn bản công chứng chuyển nhượng của Văn phòng Công chứng Vạn Xuân thì trị giá cả nhà và đất là 9,4 tỷ đồng.

Ngoài ra ông Hải còn đề nghị Tòa án công nhận giao dịch mua bán 80m² đất thuộc thửa số 465, tờ bản đồ số 7 tại địa chỉ: Tổ 2, phường Việt Hưng, quận

Long Biên, thành phố Hà Nội giữa ông Hải với ông Âu Văn Thi theo Giấy bán đất ngày 12/01/2011 và ông Hải đã trả ông Thi số tiền 3,2 tỷ đồng như thỏa thuận ngay thời điểm lập giấy nhưng không lập giấy giao nhận tiền, đến ngày 25/6/2021 ông Thi đã viết giấy xác nhận về việc nhận tiền.

Tại các lời khai, bị đơn là ông Âu Văn L và bà Ngô Thị Kim Khanh thống nhất trình bày như sau:

Nguồn gốc nhà đất đang tranh chấp thuộc thửa số 466, 465 tờ bản đồ số 7 tại địa chỉ: Thôn Trường Lâm, xã Việt Hưng, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội nay là tổ 2, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội như sau:

Hai vợ chồng ông Âu Văn L và bà Ngô Thị Kim Khanh ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công chứng bởi Văn phòng Công chứng Vạn Xuân ngày 12/01/2011 với bên nhận chuyển nhượng là ông Nghiêm Khắc H, các nội dung thể hiện trong hợp đồng là đúng. Nhà đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đăng ký thêm căn nhà trên đất năm 2007, diện tích 235m², thửa số 466, tờ bản đồ số 7, tại địa chỉ: Tổ 2 phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội, do UBND huyện Gia Lâm, Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 334258 ngày 27/11/1992 mang tên Âu Văn L. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 40.000.000đ/m². Tổng giá trị chuyển nhượng toàn bộ thửa đất là 9,4 tỷ đồng, đây là giá chuyển nhượng thực tế, nhưng trong hợp đồng công chứng chuyển nhượng chỉ ghi là 800 triệu đồng. Thực tế bà Khanh và ông Liên đã nhận 07 tỷ đồng từ ông Hải, như vậy ông Hải còn thiếu của vợ chồng ông bà Liên, Khanh 2,4 tỷ đồng. Chính vì vậy mà mặc dù đã ký xong Hợp đồng chuyển nhượng công chứng, nhưng gia đình vẫn chưa bàn giao nhà và đất cho ông Hải.

Trong số 235m² được cấp Giấy chứng nhận mang tên ông Âu Văn L ngay từ năm 1992, và đăng ký nhà năm 2007 thì thực tế ông Liên chỉ có 150m², vì năm 2002, trong nội bộ gia đình ông Liên đã thống nhất chia lại toàn bộ diện tích đất của bố mẹ ông Liên. Văn bản thỏa thuận chia lại có chữ ký của các anh, em trong gia đình và mẹ ông Liên, thì ông Liên chỉ được 150m² đất, phần đất còn lại 85m² là của ông Âu Xuân Thống cùng 80m² đất của ông Âu Văn Thi, phần đất nhà như hiện nay đang có căn nhà xây từ năm 2004.

Ông Liên và bà Khanh khẳng định việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà với ông Nghiêm Khắc H là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, ông Liên thừa nhận vợ ông đã nhận 07 tỷ đồng của ông Hải nhưng chưa bàn giao nhà và đất cho ông Hải. Nay ông Hải khởi kiện với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, ông Liên đề nghị ông Hải phải thanh toán nốt số tiền còn thiếu 2,4 tỷ đồng và 04 tỷ đồng trị giá căn nhà. Tổng là 6,4 tỷ đồng. Hiện gia đình ông đang quản lý diện tích 315m² nhà đất (trong đó có 80m² đất của ông Thi), trong trường hợp ông Hải muốn nhận toàn bộ diện tích này thì ngoài 235m² trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp mang tên ông Liên thì ông Hải còn phải trả cho diện tích còn lại với giá 70 triệu đồng/m². Trong trường hợp ông Hải cho chuộc lại nhà đất này thì gia đình ông Liên sẽ trả lại cho ông Hải 07 tỷ đồng đã nhận và 3,2 tỷ đồng là diện tích 80m² của anh Âu Văn Thi. Ngoài ra bị đơn Âu Văn L xin phép vắng mặt tại các buổi làm việc,

xem xét thẩm định, công khai chứng cứ, hòa giải cũng như xét xử và giữ nguyên ý kiến như đã trình bày.

Phía bị đơn là bà Khanh có yêu cầu cụ thể: Không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp mang tên Âu Văn L, không triệu tập UBND huyện Gia Lâm và không triệu tập và đưa những người thuộc diện hàng thừa kế của các cụ Hà Thị Dích, cụ Âu Văn Tạng, chỉ yêu cầu ông Nghiêm Khắc H phải trả nốt tiền theo hợp đồng còn thiếu là 2,4 tỷ đồng và giá trị riêng tiền nhà trên đất là 4 tỷ đồng. Trong các văn bản yêu cầu của bà Khanh có lần yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, có lần yêu cầu hủy hợp đồng. Tòa đã thông báo nộp dự phí khởi kiện yêu cầu phản tố cho bà Khanh nhưng bà Khanh không nộp. Tại phiên hòa giải cuối cùng ngày 12/7/2022 bà Khanh yêu cầu ông Hải phải trả nốt vợ chồng bà 2,4 tỷ đồng còn thiếu và 4 tỷ giá trị nhà, ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Âu Xuân Thống cùng đại diện theo ủy quyền là ông Ngô Anh Tú thống nhất trình bày như sau:

Bố mẹ của ông Thống và các ông Thi, ông Liên là cụ Hà Thị Dích và cụ Âu Văn Tạng. Cụ Tạng mất năm 1982, cụ Dích mất năm 2008, trước khi chết các cụ không để lại di chúc, và không có con nuôi hay con riêng, chỉ có 08 người con là Âu Xuân Thống sinh năm 1950; Âu Thị Thông sinh năm 1952; Âu Xuân Thái sinh năm 1959 (mất năm 2012); Âu Văn Thi sinh năm 1957; Âu Thị Hồng sinh năm 1959; Âu Xuân Chiến sinh năm 1961; Âu Văn L sinh năm 1964 và Âu Thị Tám sinh năm 1970. Di sản của các cụ để lại có 900m² đất tại: thôn Trường Lâm, xã Việt Hưng nay là phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội, mà theo “Biên bản họp Gia đình ngày 15/4/2002” đây là di sản duy nhất của 02 cụ. Ngày 15/4/2002, gia đình các ông đã họp và thống nhất để chia lại như sau: Phần đất của ông Thống là ô số 5, ông Liên ô số 6, ông Thi ở ô số 4. Phần đất của ông Thống nằm một phần trong sổ đỏ của ông Liên là 90,7m², một phần trong sổ đỏ của ông Thi là 54,3m² vì mỗi anh em được chia bằng nhau là 145m², nếu tính giá trị bằng tiền là 90,7m² x 60 triệu đồng/m² = 5.442.000.000 đồng. Khi lập biên bản phân chia lại năm 2002 thì ông Liên và ông Thi đã được cấp sổ đỏ năm 1992, sau khi thỏa thuận lại chưa ai làm lại sổ đỏ như thỏa thuận 15/4/2002, vì ông Liên có đề nghị với ông Thống được làm nhà trên phần đất của ông Thống và đổi cho ông một miếng đất ở vị trí khác tương đương. Đến năm 2005, ông Liên làm nhà và đến năm 2012 vẫn chưa có đất để trả, cuối năm 2015 thì ông Chiến cho ông Thống biết ông Liên đã bán nhà đất này, trong đó có cả phần đất của ông Thống chia lại năm 2002. Để đảm bảo quyền lợi của ông Thống yêu cầu Tòa án xem xét:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Âu Văn L, bà Ngô Kim Khanh với ông Nghiêm Khắc H.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp năm 1992 mang tên Âu Văn L vì lý do huyện Gia Lâm cấp không đúng vì đây là nhà ông Liên được cấp nhưng không có sự đồng ý của hàng thừa kế thứ nhất là mẹ và các anh em ruột,

khi làm thủ tục kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cụ Dích và ông không biết.

Khi yêu cầu xem xét giao dịch vô hiệu thì phải giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu. Ông Thống không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề hậu quả của giao dịch vô hiệu.

Ông Thống không yêu cầu xem xét chia phần đất mà ông được chia nằm trong sổ đỏ nhà ông Thi. Giữa ông Thống và ông Thi sẽ tự thỏa thuận và giải quyết với nhau. Đồng thời ông cũng không yêu cầu đưa người nào vào tham gia tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan hay là người làm chứng, việc này đề nghị Tòa giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Âu Văn Thi, bà Nguyễn Thị Thanh Huyền thống nhất trình bày:

Nguồn gốc nhà đất đang tranh chấp thuộc thửa số 466, 465 tờ bản đồ số 7 tại địa chỉ: Thôn Trường Lâm, xã Việt Hưng, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội nay là tổ 2, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội như sau:

Việc mua bán đất giữa vợ chồng em ông là Âu Văn L với ông Nghiêm Khắc H, ông Thi có biết nhưng không chứng kiến sự việc. Năm 2011, ông Nghiêm Khắc H ký hợp đồng chuyển nhượng với vợ chồng em ông giá thỏa thuận là 40 triệu đồng/m², đất đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất mang tên Âu Văn L do UBND huyện Gia Lâm cấp năm 1992, diện tích 235m². Khi nhà ông Âu Văn L xây dựng năm 2004, thì chính ông Thi là người trực tiếp đứng ra xây dựng, hiện trạng như hiện nay, trước khi xây ông Liên có nói với ông là: “Em xây biệt thự nên thiếu đất nên anh cứ để em xây sang khoảng 100m² thì biệt thự mới đẹp”, ông Thi đồng ý, việc này không đo đạc thực tế, không viết giấy tờ gì mà chỉ nói miệng với nhau, giữa hai anh em ông chỉ nói khi nào làm ăn được thì sẽ trả lại tiền đất theo giá hiện tại của thị trường”. Từ khi xây dựng nhà cho đến nay, gia đình ông Liên sinh sống ổn định, khi xây dựng nhà chỉ xin miệng ở xã không có giấy phép xây dựng. Vị trí đất của ông Thi là hướng Đông Nam, mặt trước là đường bê tông 4,5m, bên tay phải giáp Âu Văn L, bên trái giáp Âu Xuân Chiến, phía sau là đường bê tông 2,7m. Đất nhà ông Thi đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03703 tờ bản đồ số 7, số thửa 465, diện tích 344m² do UBND huyện Gia Lâm cấp ngày 27/11/1992. Sau này ông Thi và ông Nghiêm Khắc H cũng thỏa thuận với nhau chuyển nhượng 80m² đất của ông Thi trên có một phần công trình nhà biệt thự của Âu Văn L với giá 40 triệu đồng/m², ông cũng đã viết giấy với ông Hải và đã nhận 3,2 tỷ đồng như thỏa thuận theo giấy, ông đã xác nhận việc nhận số tiền này cho ông Hải rồi.

Về Biên bản ngày 15/4/2002, trong gia đình ông Thi, ông có chứng kiến và tham gia, tất cả các thành viên ghi trong Biên bản đều có mặt và cùng ký thống nhất, biên bản này không rõ ai là người soạn, ông có ký nhưng ký sau. Theo nội dung ghi trong Biên bản: “phân chia lại diện tích đất cho hai ông là Âu Xuân Thống và Âu Xuân Thái, theo biên bản này mỗi phần của mỗi anh em là 145m², nếu chia thì sẽ lấy vào diện tích đất của tôi (Thi) và ông Âu Văn L (mỗi bên khoảng 75m²). Sau khi tự phân chia, ông Thi đã mua lại phần đất của ông Âu Xuân Thái là 145m² với giá là 350 triệu đồng, ông Thái đã nhận tiền đầy đủ, còn

phần của Âu Xuân Thống là 75m² (phần đất này nằm trong phần đất đã được cấp sổ đỏ của ông), ông cũng đã đề xuất mua lại của ông Thống nhưng chưa trả tiền cho ông Thống, mới chỉ thỏa thuận miệng với ông Thống. Phần đất của ông Thống được chia dính vào đất của ông Thi mà đáng ra phải chia cho ông Thống thì chính là phần đất trên có nhà của ông Liên mà ông Thi đã thỏa thuận bán cho ông Liên, theo ông Thi thì ông Thống cũng thỏa thuận bán cho ông Liên, nhưng cho ông Liên nợ, không giấy tờ, vì lúc đó ông Liên đã xây nhà như hiện nay rồi. Năm 1992, có 04 anh em đã làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Ông Âu Xuân Chiến 168m²; ông Âu Văn Thi là 344m²; ông Âu Văn L là 235m²; bà Âu Thị Tám là 128m². Cho đến nay trong bốn người đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều được UBND huyện Gia Lâm cấp năm 1992 thì chưa có ai đăng ký điều chỉnh biến động như Biên bản thỏa thuận ngày 15/4/2002.

- Về “Biên bản bàn giao nhà đất” ngày 29/01/2010 giữa ông Nghiêm Khắc H và ông Âu Văn L, ông Thi thừa nhận đúng chữ ký của ông; em ông là Liên lúc đó đang bị tạm giam, nên ký trong Hỏa Lò, không có chữ ký của bà Khanh, có ông Hải luật sư, không có ông Nghiêm Khắc H. Giấy tờ này đến nay ông Thi vẫn nhất trí bán 80m² đất cho ông Hải, ông Thi và ông Thống sẽ tự thỏa thuận với nhau về giá trị đất mà ông Thi phải thanh toán cho ông Thống phần diện tích đất ông Thống được chia trong phần đất của nhà ông Thi (80m²), ông Thống sẽ rút đơn kiện trọng vụ án này, để ông Thi trả cho Ngân hàng mà ông đã bảo lãnh.

Ông Thi đề cập rõ hơn về giấy viết ngày 12/01/2011: “tôi và ông Nghiêm Khắc H đã lập “Giấy bán đất” với nội dung: “Tôi bán 80m² đất tại tổ 2, Trường Lâm, phường Việt Hưng, Long Biên, Hà Nội (chính là phần đất nằm trong thửa đất số 465, tờ bản đồ số 7, diện tích 344m² tại địa chỉ: Xã Việt Hưng, huyện Gia Lâm nay là phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội mà tôi đã được UBND huyện Gia Lâm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B334259 ngày 27/11/1992) với giá 40 triệu đồng/m² (nhân lên là khoảng 3,2 tỷ đồng)); ông có ký vào bên người bán. Cùng ngày 12/01/2011, ông cũng nhận số tiền 3,2 tỷ đồng mua đất của ông Nghiêm Khắc H, tuy nhiên không lập giấy giao nhận tiền. Ông khẳng định là có việc ông đã nhận của ông Nghiêm Khắc H 3,2 tỷ đồng bán 80m² đất nói trên. Việc lập “Giấy bán đất” ngày 12/01/2011 thực hiện tại Cơ quan cảnh sát điều tra, địa chỉ 55 Lý Thường Kiệt, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội có sự chứng kiến của cô Hoàng Thị Thu Hà – là cán bộ điều tra viên.

Ông Thi có ý kiến: “Tại phiên tòa của Tòa án nhân dân quận Long Biên ngày 17/6/2021, lúc đó ông nhất thời chưa nhớ được ra đã giao nhận tiền với ông Nghiêm Khắc H hay chưa vì lúc đó Hội đồng hỏi nhiều câu hỏi nên ông có hơi lúng túng. Sau phiên tòa ông đã nhớ ra là nhận tiền của ông Hải rồi nên ngày 25/6/2021 tại nhà ông ở số 8, ngõ 76 phố Hoa Lâm, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội; ông và vợ là Nguyễn Thị Thanh Huyền đã cùng ông Nghiêm Khắc H lập “Biên bản làm việc” với nội dung: Tháng 1/2011, vợ chồng ông đã bán cho ông Nghiêm Khắc H 80m² đất phần ông Liên xây nhà trên phần đất của ông với giá 3.200.000 đồng (ba tỷ hai trăm triệu đồng) và đã giao nhận

tiền đầy đủ. Ông đã ký vào bên bán, ông Hải ký vào bên mua. Bản chính “Biên bản làm việc” ngày 25/6/2021 hiện ông Hải đang cầm.

Ông Thi khẳng định việc bán 80m² đất nói trên cho ông Nghiêm Khắc H mặc dù viết tay nhưng hoàn toàn là thật, hai bên đã giao nhận tiền, giao nhận đất đầy đủ, không có tranh chấp gì, việc mua bán như vậy cơ bản là đã hoàn thành, chỉ còn thủ tục sang tên sổ đỏ cho ông Hải là xong.

Đối với hợp đồng thế chấp bảo lãnh cho Công ty Hoàng Gia vay tiền Ngân hàng: Khoảng năm 2013, do cần tiền chữa bệnh, nên qua giới thiệu, ông đã đồng ý ký thế chấp nhà đất cho Ngân hàng. Khi đó chỉ ký mà không đọc Hợp đồng, nhưng cả hai vợ chồng đều ký và công chứng tại Phòng Công chứng số 4 quận Thanh Xuân. Đối với nhà đất của ông Liên nằm trên diện tích đất 80m² của nhà ông, ông khai: “Khi Ngân hàng xuống thẩm định thì trời mưa to nên cán bộ Ngân hàng đã không đo đạc thực tế, tôi cũng không nói cho Ngân hàng biết về việc đã chuyển nhượng phần đất 80m² này cho ông Nghiêm Khắc H từ năm 2011, ngày hôm sau gọi vợ chồng tôi ký vào Hợp đồng công chứng tại Phòng Công chứng. Nếu bên Ngân Hàng mà đo thì tôi cũng không ký được hợp đồng thế chấp. Việc này bên Ngân hàng không biết, mà chỉ căn cứ vào Sổ đỏ nhà tôi”.

Nay, ông Nghiêm Khắc H khởi kiện ông Âu Văn L, bà Ngô Thị Kim Khanh tiếp tục thực hiện hợp đồng bán nhà đất thửa số 466 tờ bản đồ số 7 tại địa chỉ: Xã Việt Hưng, huyện Gia Lâm nay là phường Việt Hưng, quận Long Biên và 80m² thuộc thửa đất số 465, tờ bản đồ số 7, diện tích 344m² tại địa chỉ: Xã Việt Hưng, huyện Gia Lâm nay là phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội của ông Thi, ông đồng ý. Ông khẳng định phần diện tích xây lán của nhà ông Liên, ông đã chuyển nhượng cho ông Hải từ năm 2011, ông Hải đã trả hết tiền. Nay ông Hải khởi kiện yêu cầu tiếp tục hợp đồng ông đồng ý và đề nghị Tòa ghi nhận phân giao dịch giữa gia đình ông với ông Nghiêm Khắc H đối với phần diện tích khoảng 80,3m² là đúng pháp luật. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Bà Huyền khai do nguồn gốc đất là hương hỏa của nhà chồng nên không có ý kiến gì, bà xác nhận đã cùng ông Thi ký thế chấp với Ngân hàng để bảo lãnh cho Công ty Hoàng Gia, bà đề nghị Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Trần Thanh Hà trình bày: Ông Trần Thanh Hà với ông Nghiêm Khắc H là quan hệ quen biết xã hội cùng làm ăn trước đây với nhau, còn ông Hà với Âu Văn L là quan hệ làm ăn với nhau. Theo Bản án hình sự sơ thẩm số 332/2014/HS-ST ngày 14/8/2014 và sau đó xử phúc thẩm số 111/2015/HS-PT ngày 13/4/2015 đã xét xử ông Âu Văn L về tội: “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” thì ông là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Theo quyết định của Bản án hình sự phúc thẩm đã có hiệu lực thì ông Âu Văn L phải trả cho ông tổng số tiền là 4.134.400.000 đồng.

Việc mua bán chuyển nhượng nhà, đất giữa ông Hải với ông Liên là nhằm mục đích giữa ông Hải và ông Hà muốn mua chung để trừ nợ đối với Âu Văn L, nhưng trên thực tế số tiền 07 tỷ đồng đã trả cho vợ chồng Âu Văn L là của ông Hải, ông Hà chưa bỏ đồng nào. Việc mua bán giữa ông Hải với ông Âu Văn L là do ông Hà giới thiệu. Khi ông Liên chưa bị bắt tạm giam có thỏa thuận miệng:

Nhà đất có giá trị là 9,4 tỷ đồng, trong đó khấu trừ cho ông Hà 2,4 tỷ đồng thì ông Liên mới đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng cả nhà và đất cho ông Hải, (có sự thống nhất của ba bên). Như vậy, theo thỏa thuận thì ông Hải phải trả cho ông Hà 2,4 tỷ đồng thì ông Liên mới sang tên nhà đất cho ông Hải được. Ngoài ra, ông Hải, ông Thi, bà Khanh và ông Hà có thỏa thuận (miệng) về tiền xây dựng nhà trên đất là 1,3 tỷ đồng, nhưng ông Hải và ông Hà không đồng ý mà chỉ trả 500 đến 600 triệu đồng vì cho rằng nhà xây đã lâu, việc thỏa thuận này sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng.

Ngày 03/10/2019, ông Hà có đơn yêu cầu độc lập và nộp dự phí án phí đối với yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án xem xét đối với số tiền mà ông Âu Văn L phải thi hành án theo Bản án phúc thẩm trả ông. Trước đó, ông cho rằng, do ông không làm đơn yêu cầu thi hành án là vì giữa ông, gia đình ông Âu Văn L cùng với vợ là bà Khanh với ông Hải muốn tự thỏa thuận với nhau. Hơn nữa, để thi hành được Bản án về phần dân sự, thì phải có sự thỏa thuận về tài sản nhà đất là tài sản chung của vợ chồng. Nhưng đến nay vẫn không thỏa thuận được, nên ông yêu cầu được giải quyết trong vụ án này, mục đích của ông Hà là yêu cầu ông Hải phải thực hiện cam kết với nhau (cam kết này không có giấy tờ).

Ngày 14/11/2019, ông Hà có đơn xin rút yêu cầu độc lập và từ chối tham gia tố tụng, đồng thời có đơn xin vắng mặt.

Tại văn bản số 254/CCVX ngày 31/12/2019 của Văn phòng công chứng Vạn Xuân và công chứng viên Giản Viết Đường trong quá trình giải quyết vụ án thống nhất trình bày như sau:

Văn phòng Công chứng Vạn Xuân đã thực hiện việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 0081.11, quyển số 01/TP/CC/SCC/HĐGD do Công chứng viên Giản Viết Đường thực hiện việc công chứng, chứng thực ngày 12/01/2011. Ngày 12/01/2011, bà Ngô Thị Kim Khanh có đến trụ sở Văn phòng Công chứng Vạn Xuân và có đơn yêu cầu Văn phòng thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Trại giam Công an thành phố Hà Nội giao kết giữa vợ chồng bà là Âu Văn L với ông Nghiêm Khắc H, bà Khanh cho biết chồng bà hiện đang bị tạm giam và bà đã liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc công chứng. Tại thời điểm yêu cầu việc công chứng bà Khanh đã cung cấp các bản sao (phô tô) các tài liệu sau: 1/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 334258 do Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm cấp ngày 27/11/1992; 2/ Chứng minh thư nhân dân của bà Ngô Thị Kim Khanh; hộ chiếu của ông Âu Văn L; hộ khẩu gia đình cũng như đăng ký kết hôn của ông bà Liên, Khanh; 3/ Chứng minh thư nhân dân và hộ khẩu của ông Nghiêm Khắc H; 4/ Các tài liệu thể hiện ông Âu Văn L đang bị tạm giam tại Trại tạm giam số 1 Công an Thành phố Hà Nội.

Sau khi kiểm tra các tài liệu do bà Khanh cung cấp trực tiếp công chứng viên Giản Viết Đường thụ lý và soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng cũng như hồ sơ dựa trên phiếu yêu cầu công chứng và các tài liệu trên do bà Khanh đã cung cấp với các nội dung cụ thể như: Giá mua bán chuyển nhượng là 800 triệu đồng, thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ và các khoản phí khác do bên nhận chuyển nhượng nộp. Các bên đã nhận và bàn giao tiền và tài sản trước khi

thực hiện việc ký hợp đồng. Sau khi soạn thảo và chuẩn bị các giấy tờ vào Trại giam gặp ông Âu Văn L, bà Khanh cho biết đã liên hệ với Trại giam, công chứng viên đã đưa bản hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp cho ông Âu Văn L tự đọc và xem toàn bộ nội dung bản hợp đồng này, trao đổi với ông Liên về các nội dung trong hợp đồng để công chứng viên kiểm tra năng lực hành vi dân sự của ông Âu Văn L. Trước mặt công chứng viên ông Âu Văn L đã bày tỏ việc đồng ý toàn bộ nội dung đã soạn trong bản hợp đồng, bao gồm giá bán là 800 triệu, bên mua chịu các khoản thuế, phí, lệ phí và đã ký vào bản hợp đồng tại Trại giam trước sự chứng kiến của công chứng viên. Sau khi ông Liên ký hợp đồng, bà Khanh và ông Nghiêm Khắc H cùng công chứng viên có mặt tại Văn phòng Công chứng Vạn Xuân thực hiện việc ký và công chứng viên cùng kiểm tra bản hợp đồng gốc và các giấy tờ nhân thân, giấy tờ tài sản theo quy định.

Trong toàn bộ quá trình ký hợp đồng này các bên đều minh mẫn, sáng suốt và bày tỏ việc tự nguyện tham gia ký kết hợp đồng. Sau một thời gian, ông Nghiêm Khắc H có tới Văn phòng Công chứng Vạn Xuân đề nghị sửa các lỗi: Thông tin năm trong ngày tháng năm ký hợp đồng từ năm 2010 thành 2011. Ngày cấp CMND của ông Hải từ 18/4/2007 thành 27/7/2010. Nhà ở nằm trên đất đã đăng ký với cơ quan quản lý ngày 27/7/2007 ghi tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp mang tên Âu Văn L mà ông Nghiêm Khắc H đã nhận bàn giao từ vợ chồng ông Âu Văn L. Sau khi công chứng hợp đồng nêu trên thì Văn phòng Công chứng Vạn Xuân không nhận bất cứ một thắc mắc hay khiếu nại hoặc xin hủy hợp đồng công chứng chuyển nhượng nêu trên. Do đó, quan điểm của Văn phòng công chứng cũng như công chứng viên: Xác định không có sai sót và không nhận yêu cầu hủy Hợp đồng công chứng giữa các bên trong suốt thời gian qua, không có ý kiến gì.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên ghi nhận rất rõ ràng ý chí của ông Âu Văn L, bà Ngô Thị Kim Khanh và ông Nghiêm Khắc H; được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục công chứng; đáp ứng đầy đủ các quy định của pháp luật về nội dung, hình thức văn bản công chứng. Cho nên, việc tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng đất số: 00081.11, quyền số 01 TP/CC/SCC/HĐGD giữa ông Âu Văn L, bà Ngô Thị Kim Khanh và ông Nghiêm Khắc H là không có cơ sở.

Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Xăng dầu Ptrolimex (PG Bank) do những người đại diện trình bày như sau:

Ngân hàng đã nhận được thông báo thụ lý số 20/2016/TLST-DS ngày 12/5/2016 của Tòa án nhân dân quận Long Biên, Hà Nội. Về nội dung liên quan đến việc nguyên đơn ông Nghiêm Khắc H yêu cầu ông Liên và bà Khanh phải tiếp tục thực hiện hợp đồng có liên quan đến diện tích 80m² đất trên có một phần công trình xây dựng là nhà nằm trong diện tích Giấy chứng nhận đã cấp cho ông Âu Văn Thi đã thế chấp cho Ngân hàng PG Bank. Ngân hàng có quan điểm như sau: Việc thế chấp nhà đất của vợ chồng ông Âu Văn Thi và vợ Nguyễn Thị Thanh Huyền được lập và đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật. Tài sản nhà và đất thế chấp này để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của bên thứ ba là Công ty Cổ phần Thương mại Hoàng Gia.

Ngoài ra, tại thời điểm nhận thế chấp tài sản, ông Thi, bà Huyền không cung cấp thông tin cho PG Bank về việc đã giao dịch một phần tài sản đảm bảo đối với ông Nghiêm Khắc H hoặc giao dịch với bên thứ ba nào khác. PG Bank nhận thế chấp tài sản trên cơ sở thông tin ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Thi, bà Huyền.

Ngày 21/9/2020, Ngân hàng PG Bank có đơn yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án: Hủy giao dịch ngày 12/01/2011 giữa ông Âu Văn Thi và ông Nghiêm Khắc H. Vì lý do: Giấy thỏa thuận bán đất ngày 12/01/2011 của ông Thi với nội dung bán 80m² đất cho ông Nghiêm Khắc H là viết tay không được công chứng và trên đó cũng không có ý kiến của vợ ông là bà Huyền ký. Ngân hàng PG Bank cũng không đồng ý việc ông Thi thể hiện muốn chuyển nhượng phần đất 80m² này cho ông Hải với giá 35 triệu đồng/m² vì đây là tài sản thế chấp hợp pháp của Ngân hàng do Ngân hàng chưa có văn bản đồng ý chuyển nhượng cho người thứ ba. Hiện nay Ngân hàng đang khởi kiện vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu giải quyết hợp đồng thế chấp với Công ty CPTM Hoàng Gia vì phạm nghĩa vụ trả nợ tại Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, trong đó ông Âu Văn Thi là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vì ông Thi ký Hợp đồng thế chấp để bảo lãnh khoản vay cho bị đơn. Hợp đồng thế chấp ông Thi và vợ ký ngày 15/10/2013 được ký tại Phòng Công chứng số 4 thành phố Hà Nội, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký nhà và đất quận Long Biên số 77465 ngày 16/10/2013. Do đó, PG Bank phải được đảm bảo các quyền và lợi ích hợp pháp.

Nay Ngân hàng chỉ yêu cầu Tòa án: “Tuyên vô hiệu Giấy bán đất ngày 12/01/2011 ký giữa ông Nghiêm Khắc H và ông Âu Văn Thi và giải quyết hậu quả pháp lý của việc tuyên vô hiệu”. Không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hải và ông Liên, bà Khanh liên quan đến 80m² đất đã thế chấp.

*** UBND phường Việt Hưng, UBND quận Long Biên, Văn phòng đăng ký nhà và đất Hà Nội- chi nhánh Long Biên tại công văn số: 1622/UBND-TNMT ngày 05/9/2016, có ý kiến:**

Tại văn bản ngày 23/7/2020 số 213/UBND-ĐC của Ủy Ban nhân dân phường Việt Hưng cho biết: Ủy ban không lưu trữ được Biên bản họp gia đình ngày 15/4/2002 của cụ Hà Thị Dích và 08 người con (mà văn bản này trước đây có xác nhận của UBND xã Việt Hưng ngày 17/4/2002). UBND phường cũng không thụ lý giải quyết việc phân chia, lập hồ sơ điều chỉnh biến động đối với thửa đất kể từ sau ngày có Văn bản thỏa thuận ngày 15/4/2002 của các thành viên trong gia đình cụ Dích và cũng từ 15/4/2002 đến nay không nhận được đơn thư khiếu nại, kiến nghị liên quan đến việc lập hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các ông (bà) Âu Văn Thi, Âu Văn L, Âu Xuân Chiến và Âu Thị Tám.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị

Tòa án buộc ông Âu Văn L và bà Ngô Thị Kim Khanh tiếp tục thực hiện hợp đồng “Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà” số công chứng: 00081.11 quyền số: 01TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 12/01/2011. Đồng ý trả nốt phần tiền chưa trả là: 2,4 tỷ đồng cho ông Liên và bà Khanh. Đề nghị Tòa án công nhận giao dịch mua bán 80m² đất thuộc thửa số 465, tờ bản đồ số 7 tại địa chỉ: Tổ 2, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội giữa ông Hải với ông Âu Văn Thi theo Giấy bán đất ngày 12/01/2011. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

- Bị đơn bà Khanh trình bày: Đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng “Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà” số công chứng: 00081.11 quyền số: 01TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 12/01/2011; Yêu cầu ông Hải trả nốt vợ chồng bà 2,4 tỷ tiền đất và 4 tỷ tiền nhà. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác. Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Lê Vinh (không phải người đại diện ủy quyền của ông bà Khanh, Liên) tại phần hỏi Luật sư đồng ý với ý kiến của bà Khanh, tại phần tranh luận không đồng ý với ý kiến của bà Khanh và có ý kiến đề nghị hủy Hợp đồng “Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà” số công chứng: 00081.11 quyền số: 01TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 12/01/2011.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Âu Văn Thi và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Thi giữ nguyên lời khai, đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, đồng ý đề nghị Tòa công nhận giao dịch mua bán 80m² đất thuộc thửa số 465, tờ bản đồ số 7 tại địa chỉ: Tổ 2, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội giữa ông Hải với ông Âu Văn Thi theo Giấy bán đất ngày 12/01/2011. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

- Đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của ông Âu Xuân Thống là ông Tú trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện độc lập là: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Âu Văn L, bà Ngô Kim Khanh với ông Nghiêm Khắc H và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp năm 1992 mang tên Âu Văn L. Đề nghị HĐXX không áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với 02 yêu cầu trên. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

- Đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex là ông Đoàn Trung Kiên trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu “Tuyên vô hiệu giấy bán đất ngày 12/01/2011 ký giữa ông Nghiêm Khắc H với ông Âu Văn Thi và giải quyết hậu quả pháp lý của việc tuyên vô hiệu”. Không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hải với ông Liên, bà Khanh trong đó có phần căn nhà liên quan đến 80m² đất đã thế chấp. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 97/2022/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Long Biên đã quyết định:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nghiêm Khắc H đối với ông Âu Văn L và bà Ngô Thị Kim Khanh về việc “Yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo hợp đồng công chứng tại Văn phòng công chứng Vạn Xuân.

Tuyên bố: Văn bản công chứng là “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Nghiêm Khắc H và ông Âu Văn L, bà Ngô Thị Kim Khanh,

số công chứng số: 00081.11 quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/01/2011 tại Văn phòng công chứng Vạn Xuân có hiệu lực. Đối với diện tích quyền sử dụng đất có diện tích cụ thể theo hợp đồng này và giao dịch thỏa thuận ngày 12/01/2011 có bản vẽ kèm theo, là phần đất trên có 01 phần căn nhà được đăng ký ngày 27/7/2007 giới hạn xác định bởi các mốc giới từ vị trí các điểm: 9, 3, 4, 10, 8, 9 diện tích là 80,0 m². Phần nhà nằm trên đất giới hạn các vị trí: 11, 12, 13, 15, 16, 11 diện tích 27,3 m². Như vậy theo hợp đồng công chứng ngày 12/01/2011 chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 0081.11, quyển số 01/TP/CC/SCC/HĐGD do công chứng viên Giản Viết Đường thực hiện việc công chứng chứng thực ngày 12/01/2011, đối tượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là quyền sử dụng đất giới hạn bởi các mốc giới có số: 7, 8, 9, 13, 14, 3, 4, 5, 6, 7. Và trên có căn nhà như mô tả.

Buộc ông Liên và bà Khanh tiếp tục thực hiện theo hợp đồng đã ký kết nêu trên. Ông Nghiêm Khắc H phải thanh toán cho ông Liên và bà Khanh số tiền còn thiếu 2,4 tỷ đồng.

Khi xem xét và giải quyết hợp đồng vô hiệu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, nhưng trong vụ án này việc xác lập hợp đồng giữa các bên đúng quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử không giải quyết hậu quả pháp lý của việc hủy hợp đồng vô hiệu.

2/ Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy bán đất ngày 12/01/2011” giữa ông Nghiêm Khắc H và ông Âu Văn Thi, bà Nguyễn Thị Thanh Huyền do ông Thi trực tiếp ký đối với phần diện tích 80 m² gồm các mốc giới (có bản vẽ kèm theo): 9, 3, 4, 10, 8, 9. Ghi nhận ông Nghiêm Khắc H đã thanh toán toàn bộ số tiền mua đất cho ông Âu Văn Thi, bà Nguyễn Thị Thanh Huyền do ông Thi trực tiếp nhận là 3.200.000.000 đ (Ba tỷ hai trăm triệu đồng). Ông Nghiêm Khắc H, ông Âu Văn Thi và các đương sự có liên quan có quyền và nghĩa vụ liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đi đăng ký biến động điều chỉnh lại diện tích và nộp các nghĩa vụ thuế đối với phần diện tích theo quy định của luật đất đai. Tại mục 1 và mục 2 phần quyết định của bản án này có sơ đồ kèm theo bản án các mốc giới.

3/ Không chấp nhận các yêu cầu của ông Âu Xuân Thống, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập về việc: “Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: B 334258, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 03531 QSD Đ do UBND huyện Gia Lâm (nay là quận Long Biên), TP Hà Nội cấp ngày: 27/11/1992 mang tên ông Âu Văn L.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: B 334258 do UBND huyện Gia Lâm cấp ngày 27/11/1992 mang tên ông Âu Văn L có hiệu lực. Không chấp nhận, bác yêu cầu của ông Thống cùng người đại diện hủy Hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ngày 12/01/2011 chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 0081.11, quyển số 01/TP/CC/SCC/HĐGD do công chứng viên Giản Viết Đường thực hiện việc công chứng chứng thực ngày 12/01/2011, đối tượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là quyền sử dụng đất giới hạn bởi các mốc giới có số: 7, 8, 9, 13, 14, 3, 4, 5, 6, 7. Và trên có căn nhà như mô tả.

4/ Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần xăng dầu Petrolimex chi nhánh Hà Nội (PGbank) là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập về việc: Yêu cầu tuyên vô hiệu đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy bán đất ngày 12/01/2011 giữa ông Nghiêm Khắc H và ông Âu Văn Thi, bà Nguyễn Thị Thanh Huyền do ông Thi trực tiếp ký. Giao dịch này có hiệu lực. Giành quyền khởi kiện cho PGbank buộc ông Thi, bà Huyền thanh toán 2,4 tỷ đồng là $\frac{1}{2}$ giá trị 80m² đất ông Thi, bà Huyền đã bán cho ông Hải trong vụ án tranh chấp hợp đồng thế chấp liên quan đến phần đất này (nếu có).

5/ Đối với yêu cầu phân chia tài sản chung của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cho các đồng thừa kế của ông Âu Xuân Thống, Âu Văn L, Âu Văn Thi. Đây là quan hệ pháp luật khác, nên dành khởi kiện bằng vụ kiện dân sự khác khi các đương sự có yêu cầu.

6/ Đình chỉ yêu cầu độc lập của người liên quan (ông Trần Thanh Hà) theo quy định tại điểm a, khoản 2 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự. Dành quyền khởi kiện giữa anh Hà và bị đơn Âu Văn L, nguyên đơn Nghiêm Khắc H trong vụ án khác.

- Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

Ngoài ra Bản án còn quyết định về quyền kháng cáo của đương sự.

Không đồng ý, ông Âu Văn L, bà Ngô Thị Kim Khanh, ông Âu Văn Thi, ông Âu Xuân Thống kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm.

Đơn kháng cáo của ông Âu Văn L có nội dung chính: Ông không đồng ý với quyết định của Tòa án nhân dân quận Long Biên, ông kháng cáo theo hướng huỷ toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm.

Đơn kháng cáo của bà Ngô Thị Kim Khanh có nội dung chính: Bà kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm.

Đơn kháng cáo của ông Âu Văn Thi có nội dung chính: Bản án dân sự sơ thẩm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của ông và gia đình ông. Bản án dân sự sơ thẩm xác định: “lỗi các bên dẫn đến việc thừa đất đã bán lại mang thế chấp là Ngân hàng và ông Thi mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ yêu tố lỗi” là không có căn cứ. Quy trình thẩm định tài sản đảm bảo là quy định bắt buộc, việc Ngân hàng vi phạm quy trình thẩm định tài sản đảm bảo gây hậu quả thiệt hại thì phía Ngân hàng phải tự chịu trách nhiệm do lỗi của Ngân hàng, ông Thi không có lỗi. Ông Thi đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo nội dung ông kháng cáo trên.

Đơn kháng cáo của Âu Xuân Thống có nội dung chính: Ông Thống kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm vì trái pháp luật và không có căn cứ. Ông Thống yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm huỷ Bản án dân sự sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đương sự giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu độc lập, không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không xuất trình chứng cứ mới.

Luật sư Lê Vinh trình bày luận cứ bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Liên, bà Khanh và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm huỷ Bản án dân sự sơ thẩm

Luật sư Trương Quốc Hòe trình bày luận cứ bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Hải và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm

Ông Thi đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm, cụ thể phần quyết định: *Giành quyền khởi kiện cho PGbank buộc ông Thi, bà Huyền thanh toán 2,4 tỷ đồng là ½ giá trị 80m² đất ông Thi, bà Huyền đã bán cho ông Hải trong vụ án tranh chấp hợp đồng thế chấp liên quan đến phần đất này (nếu có)* đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của ông và gia đình ông.

Đại diện theo ủy quyền của ông Thống, ông Tú đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm huỷ Bản án dân sự sơ thẩm.

Tham gia phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm:

Về tố tụng, người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm về xử lý tài sản thế chấp trong đó có 80m² đất ông Thi đã chuyển nhượng cho ông Hải do vượt quá phạm vi yêu cầu độc lập của Ngân hàng.

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 kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Về tố tụng, ông Âu Văn L, bà Ngô Thị Kim Khanh, ông Âu Văn Thi, ông Âu Xuân Thống nộp đơn kháng cáo, nộp tiền tạm ứng án phí trong hạn luật định là hợp lệ.

Về nội dung, xét yêu cầu kháng cáo của ông Âu Văn L, bà Ngô Thị Kim Khanh, ông Âu Văn Thi, ông Âu Xuân Thống, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/01/2011:

Ông Âu Văn L là chủ sử dụng diện tích đất thổ cư 235m² tại thửa đất 466, tờ bản đồ số 7 đã được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 334258, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03531/QSDD ngày 27/11/1992 của UBND huyện Gia Lâm. Ngày 27/7/2007, ông Âu Văn L được Văn phòng Đăng ký đất và nhà quận Long Biên chứng nhận đăng ký bổ sung vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: *“01 nhà ở 4 tầng, diện tích xây dựng 120m², diện tích sử dụng 480m², loại nhà khung bê tông, tường gạch”*.

Ngày 10/01/2011, giữa bà Ngô Thị Kim Khanh (là vợ của Âu Văn L) có viết giấy tay “Giấy nhận tiền đặt cọc” với ông Nghiêm Khắc H. “Giấy nhận tiền đặt cọc” có nội dung hai bên thỏa thuận: Bán nhà và đất diện tích 235m² tại tổ 2 thôn Trường Lâm, xã Việt Hưng, Long Biên, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Giá thỏa thuận là 40 triệu đồng/m². Tổng số tiền là 9,4 tỷ đồng. Nhận đặt cọc là 03 tỷ đồng. Số tiền còn lại ông Hải sẽ thanh toán sau khi công chứng mua bán.

Ngày 12/01/2011, ông Âu Văn L cùng vợ là bà Ngô Thị Kim Thanh với ông Nghiêm Khắc H ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng quyền sử dụng đất được công chứng bởi Văn phòng Công chứng Vạn Xuân; số công chứng: 0081.11, quyển số 01/ TP/CC/SCC/HĐGD. Hợp đồng có nội dung chính: Ông Liên và bà Khanh chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 466 tờ bản đồ số 7, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 334258 ngày 27/11/1992 do UBND huyện Gia Lâm cấp mang tên Âu Văn L có ghi: Diện tích đất 235m² và 01 nhà ở 4 tầng, diện tích xây dựng 120m², diện tích sử dụng 480m², loại nhà khung bê tông, tường gạch.

Cùng ngày 12/01/2011, ông Âu Văn Thi với ông Nghiêm Khắc H đã lập “Giấy bán đất” với nội dung: Ông Thi bán 80m² đất tại tổ 2, Trường Lâm, phường Việt Hưng, Long Biên, Hà Nội (là phần đất nằm trong thửa đất số 465, tờ bản đồ số 7, diện tích 344m² tại địa chỉ: Xã Việt Hưng, huyện Gia Lâm nay là phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội mà ông Thi đã được UBND huyện Gia Lâm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B334259 ngày 27/11/1992) với giá 40 triệu đồng/m² (nhân lên là khoảng 3,2 tỷ đồng) cho ông Nghiêm Khắc H. Ông Thi đã nhận số tiền 3,2 tỷ đồng chuyển nhượng đất từ ông Hải.

Ngày 13/01/2011, bà Ngô Thị Kim Khanh viết “Giấy biên nhận tiền” là 04 tỷ đồng với nội dung: “Nhận 04 tỷ đồng từ ông Nghiêm Khắc H là tiền bán nhà và đất tại tổ 2 Trường Lâm, Việt Hưng, Long Biên, Hà Nội diện tích 235m²”. Tổng số tiền bà Ngô Thị Kim Khanh đã nhận 02 lần từ ông Nghiêm Khắc H là 07 tỷ đồng.

Ngày 29/01/2011, giữa Bên bán là ông Âu Văn Thi, ông Âu Văn L, bà Ngô Thị Kim Thanh; Bên mua, ông Nghiêm Khắc H lập “Biên bản bàn giao nhà, đất” thể hiện nội dung: *Gia đình ông Liên, bà Thanh đã bán nhà và diện tích đất 235m² cho ông Hải đã được chứng thực tại Văn phòng Công chứng Vạn Xuân. Hiện trạng nhà ông Liên đã xây dựng có 80m² nằm trên đất của ông Thi. Ông*

Thi đồng ý bàn giao và cam kết sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng phần đất này cho ông Hải.

Xem xét yêu cầu kháng cáo của ông Âu Văn L, bà Ngô Thị Kim Khanh:

Trong quá trình giải quyết vụ án, các bên vẫn giữ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Về số tiền chưa thanh toán, bị đơn là bà Khanh yêu cầu ông Hải phải trả nốt số tiền 2,4 tỷ đồng trong số 9,4 tỷ đồng chỉ là thỏa thuận chuyển nhượng 235m² quyền sử dụng đất, còn giá trị nhà chưa thỏa thuận nay bên nhận chuyển nhượng (ông Hải) phải trả thêm 4 tỷ đồng nữa. Xét thấy, theo các tài liệu có trong hồ sơ như: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Giấy Đặt cọc, Giấy biên nhận tiền, Biên bản bàn giao nhà, đất đều thể hiện các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng cả nhà và diện tích đất. Mặt khác, nhà ở 4 tầng, diện tích xây dựng 120m², diện tích sử dụng 480m², loại nhà khung bê tông, tường gạch đã được đăng ký năm 2007 thể hiện trên “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” trước khi ông Âu Văn L cùng vợ là bà Ngô Thị Kim Khanh với ông Nghiêm Khắc H ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng quyền sử dụng đất được công chứng bởi Văn phòng Công chứng Vạn Xuân ngày 12/01/2011. Bản án dân sự sơ thẩm xác định giá chuyển nhượng 9,4 tỷ đồng là giá trị quyền sử dụng đất 235m² và nhà ở 4 tầng, diện tích xây dựng 120m², diện tích sử dụng 480m², loại nhà khung bê tông, tường gạch là phù hợp với thỏa thuận của các bên khi tham gia giao dịch, phù hợp với quy định của pháp luật.

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Âu Xuân Thống:

Nguồn gốc của hai thửa đất đứng tên chủ sử dụng ông Âu Văn L, ông Âu Văn Thi nằm trong diện tích 900m² của các cụ Âu Văn Tạng (mất năm 1982) và cụ Hà Thị Dích (mất năm 2008). Cụ Tạng và cụ Dích sinh được 08 người con là: Âu Xuân Thống sinh năm 1950, Âu Thị Thông sinh năm 1952, Âu Xuân Thái sinh năm 1959 (mất năm 2012), Âu Văn Thi sinh năm 1957, Âu Thị Hồng sinh năm 1959, Âu Xuân Chiến sinh năm 1961, Âu Văn L sinh năm 1964, Âu Thị Tám sinh năm 1970.

Năm 1992, các con của cụ là 04 ông bà: Âu Xuân Chiến, Âu Văn Thi và Âu Thị Tám, Âu Văn L đều làm thủ tục kê khai và được UBND huyện Gia Lâm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 15/4/2002, cụ Dích và 08 người con lập Biên bản hợp gia đình thỏa thuận phân chia đất thừa kế với nội dung, chia 900m² này ra thành 06 lô đất, chia cho 06 người là: Cụ Hà Thị Dích, Âu Xuân Thống, Âu Xuân Thái, Âu Văn Thi, Âu Xuân Chiến, Âu Văn L. Biên bản hợp gia đình có xác nhận của UBND xã Việt Hưng ngày 17/4/2002.

Mặc dù lập Biên bản hợp gia đình thỏa thuận phân chia đất thừa kế nhưng đến nay ông Chiến, bà Tám cũng chưa thực hiện việc điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ông Âu Văn L, ông Âu Văn Thi cũng không thực hiện từ khi có thỏa thuận ngày 15/4/2002 tại UBND cấp có thẩm quyền để điều chỉnh lại diện tích đất. Tiếp đó, khi ông Liên xây nhà 4 tầng năm 2004 - 2005 và chuyển nhượng cho ông Hải năm 2011; năm 2013, ông Thi thế chấp quyền sử

dụng đất với Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex nhưng những người con khác của cụ Tăng, cụ Dích không có ý kiến gì. UBND phường Việt Hưng cũng không thụ lý giải quyết việc phân chia, lập hồ sơ điều chỉnh biến động đối với thửa đất kể từ sau ngày có Văn bản thỏa thuận ngày 15/4/2002 của các thành viên trong gia đình cụ Dích và cũng từ 15/4/2002 đến nay không nhận được đơn thư khiếu nại, kiến nghị liên quan đến việc lập hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các ông (bà) Âu Văn Thi, Âu Văn L, Âu Xuân Chiến và Âu Thị Tám.

Như vậy, Biên bản họp gia đình mặc dù có thật từ năm 2002 nhưng những người có quyền lợi theo Biên bản họp gia đình không tiến hành các thủ tục tiếp theo tại các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, đăng ký mới nên bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông Hải (từ ông Liên, ông Thi năm 2011); cũng như bên nhận thế chấp quyền sử dụng đất là Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex (từ ông Thi) năm 2013 đều không biết và không buộc phải biết có Biên bản họp gia đình ngày 15/4/2002. Do đó, Bản án dân sự sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông Thống về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Âu Văn L, bà Ngô Thị Kim Khanh với ông Nghiêm Khắc H; không chấp nhận hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Âu Văn L được cấp năm 1992 là phù hợp với quy định của pháp luật.

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Âu văn Thi:

Năm 2004 – 2005, ông Liên xây nhà 4 tầng có sân sân sang 80m² nằm trên đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Thi. Năm 2013 ông Thi thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex. Khi Ngân hàng cho vay đã không thẩm định hoặc thẩm định không đúng quy định nên không phát hiện trên thực địa thửa đất thế chấp có 1 phần nhà của ông Liên xây và ông Thi đã chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất cho ông Hải ngày 12/01/2011 trước khi thế chấp. Bản án dân sự sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex về việc đề nghị tuyên vô hiệu đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy bán đất ngày 12/01/2011 giữa ông Nghiêm Khắc H với ông Âu Văn Thi, bà Nguyễn Thị Thanh Huyền do ông Thi trực tiếp ký là phù hợp với quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, Bản án dân sự sơ thẩm quyết định: *Giành quyền khởi kiện cho PGbank buộc ông Thi, bà Huyền thanh toán 2,4 tỷ đồng là ½ giá trị 80m² đất ông Thi, bà Huyền đã bán cho ông Hải trong vụ án tranh chấp hợp đồng thế chấp liên quan đến phần đất này (nếu có)* là vượt quá yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, không phù hợp với quy định tại Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự về quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự.

Như phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Âu Văn L, bà Ngô Thị Kim Khanh, ông Âu Xuân Thống; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Âu Văn Thi, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm về phần vượt quá yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Xăng dầu.

Án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 148, 271, 273, 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 121, 122, 697, 698 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 129, 133, 500, 501, 502, 503, 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 105, 106, 127, 136 của Luật đất đai năm 2003; Điều 95, 97, 98, 99, 100, 166, 167, 169, 170 của Luật đất đai năm 2015. Án lệ số: 04/2016/AL, số 11/2017/AL, số 24/2018/AL của Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án; Luật thi hành án dân sự.

Xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng của của ông Âu Văn L, bà Ngô Thị Kim Khanh, ông Âu Xuân Thống; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Âu Văn Thi.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 97/2022/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Long Biên, cụ thể như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nghiêm Khắc H đối với ông Âu Văn L và bà Ngô Thị Kim Khanh về việc “Yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Tuyên bố: Văn bản công chứng là “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Nghiêm Khắc H với ông Âu Văn L, bà Ngô Thị Kim Khanh ngày 12/01/2011, công chứng số 00081.11, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng Vạn Xuân (Đối tượng của Hợp đồng là chuyển nhượng 235m² đất thổ cư và nhà ở 4 tầng, diện tích xây dựng 120m², diện tích sử dụng 480m², loại nhà khung bê tông, tường gạch) có hiệu lực.

Buộc ông Âu Văn L và bà Ngô Thị Kim Khanh tiếp tục thực hiện “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đã ký kết nêu trên. Ông Nghiêm Khắc H phải thanh toán cho ông Âu Văn L và bà Ngô Thị Kim Khanh số tiền chuyển nhượng nhà đất chưa thanh toán là 2.400.000.000đ (*hai tỷ bốn trăm triệu đồng*).

2. Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy bán đất” ngày 12/01/2011 giữa ông Nghiêm Khắc H với ông Âu Văn Thi, bà Nguyễn Thị Thanh Huyền (do ông Âu Văn Thi trực tiếp ký) đối với phần diện tích 80 m² đất được giới hạn bởi các điểm 9, 3, 4, 10, 8, 9 thuộc một phần thửa đất số 465 tờ bản đồ số 7 xã Việt Hưng, huyện Gia Lâm (nay là phường Việt Hưng, quận Long Biên), thành phố Hà Nội có hiệu lực. Xác nhận ông Nghiêm Khắc H đã giao; ông Âu Văn Thi, bà Nguyễn Thị Thanh Huyền đã nhận (do ông

Thi trực tiếp nhận) toàn bộ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 3.200.000.000đ (*ba tỷ hai trăm triệu đồng*).

3. Ông Nghiêm Khắc H được quyền sở hữu nhà ở (4 tầng, diện tích xây dựng 120m², diện tích sử dụng 480m², loại nhà khung bê tông, tường gạch) và được quyền quyền sử dụng đất theo hai giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Diện tích đất ông Nghiêm Khắc H được quyền sử dụng thuộc toàn bộ thửa đất số 466 và một phần thửa đất số 465 tờ bản đồ số 7 xã Việt Hưng, huyện Gia Lâm (nay là phường Việt Hưng, quận Long Biên), thành phố Hà Nội được giới hạn bởi các điểm 7, 8, 9, 13, 14, 3, 4, 5, 6, 7 (theo bản vẽ kèm theo Bản án này).

Ông Nghiêm Khắc H, ông Âu Văn Thi và các đương sự có liên quan, có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động, điều chỉnh diện tích đất theo Bản án này và thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Âu Xuân Thống về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 334258, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03531/QSDD do UBND huyện Gia Lâm (nay là quận Long Biên), thành phố Hà Nội cấp ngày 27/11/1992 mang tên ông Âu Văn L.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Âu Xuân Thống về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Âu Văn L, bà Ngô Thị Kim Khanh với ông Nghiêm Khắc H.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần xăng dầu Ptrolimex chi nhánh Hà Nội (PGbank) về việc tuyên vô hiệu đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy bán đất ngày 12/01/2011 giữa ông Âu Văn Thi, bà Nguyễn Thị Thanh Huyền (do ông Thi trực tiếp ký) với ông Nghiêm Khắc H.

6. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của ông Trần Thanh Hà (do có đơn xin rút yêu cầu độc lập) theo quy định tại điểm a, khoản 2 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự. Ông Trần Thanh Hà được quyền khởi kiện đối với ông Âu Văn L, ông Nghiêm Khắc H trong vụ án khác theo quy định của pháp luật.

7. Trách nhiệm do chậm thi hành án trả tiền:

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

8. Quyền, nghĩa vụ khi thi hành án dân sự:

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 thoả 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.

9. Về án phí:

*** Án phí sơ thẩm:**

Hoàn trả ông Nghiêm Khắc H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 59.000.000đ (năm mươi chín triệu đồng) theo Biên lai thu số 08815 ngày 15/01/2013 và 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 016495 ngày 03/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Long Biên.

Ông Âu Văn L và bà Ngô Thị Kim Khanh phải liên đới chịu 125.403.600đ (một trăm hai mươi năm triệu bốn trăm linh ba nghìn sáu trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Âu Xuân Thống phải chịu 500.000đ (năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp (200.000 đồng) theo Biên lai thu số 08244 ngày 20/4/2016 và (300.000 đồng) theo Biên lai thu số 015928 ngày 14/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Long Biên.

Hoàn trả ông Trần Thanh Hà số tiền tạm ứng án phí đã nộp 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) theo Biên lai thu số 015651 ngày 03/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Long Biên.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xăng dầu Ptrolimex phải chịu 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 017045 ngày 21/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Long Biên.

*** Án phí phúc thẩm:** Ông Âu Văn L, bà Ngô Thị Kim Khanh phải chịu mỗi người 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 06532, số 6531 ngày 19/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Long Biên. Ông Âu Xuân Thống được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

9. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND TP Hà Nội;
- TAND quận Long Biên;
- Chi cục THADS quận Long Biên;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng, hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Vũ Viết Văn