

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 3 – HÀ NỘI**

Bản án số: 1271/2025/DS-ST

Ngày: 24/12/2025

*“V/v: Tranh chấp hợp đồng
Chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 – HÀ NỘI.

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Phương.

Hội thẩm nhân dân: - Bà Trần Thị Minh.

- Bà Tạ Thị Thà.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Quang – Thư ký Tòa án.

Đại diện VKSND khu vực 3 tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Anh – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở, Tòa án nhân dân khu vực 3, Thành phố Hà Nội mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 03/2023/TLST-DS ngày 16 tháng 01 năm 2023; về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 60/QĐXX-ST ngày 05/6/2025 và các quyết định hoãn phiên tòa, ngừng phiên tòa, thông báo mở lại phiên tòa, giữa:

1. Nguyên đơn: Ông **Phạm Trung N**, sinh năm 1970. Nơi cư trú: Phường V, Thành phố Hà Nội). Có mặt,

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Đăng – Luật sư, văn phòng Luật sư Thiên Ứng, đoàn luật sư Thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Tố H**, sinh năm 1959. Nơi cư trú: Số 8, ngõ 180 phường V, Thành phố Hà Nội). Vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà **Nguyễn Thị D**, sinh năm 1951. Trú tại: Số 65 ngõ 296 phường H, Hà Nội). Có mặt.

3.2. Bà **Nguyễn Thị B**, sinh năm 1960. Trú tại phường V, Thành phố Hà Nội). Vắng mặt.

3.3. Bà **Đỗ Thị Kim Q**, sinh năm 1967 (Vợ ông Nguyễn Văn Nghị - đã chết). **Người kế thừa của ông Nghị:**

3.3.1. Anh **Nguyễn Viết T**, sinh năm 1988 (Con ông Nghị - bà Quý);

3.3.2. Chị **Nguyễn Phương T**, sinh năm 1991 (Con ông Nghị - bà Quý);

Đều trú tại: phường L, Thành phố Hà Nội). Đều vắng mặt.

3.4. Ông **Nguyễn Xuân T**, sinh năm 1968. Trú tại: Phường L, Thành phố Hà Nội). Vắng mặt.

3.5. Bà **Nguyễn Thị Ngọc H**, sinh năm 1974; anh **Phạm Hải N**, sinh năm 1999; chị **Phạm Hà P**, sinh năm 2005. Đều trú tại: Phường V, Thành phố Hà Nội). Cùng vắng mặt.

3.6. Ông **Nguyễn Văn P**, sinh năm 1965. Trú tại: Phường V, Thành phố Hà Nội). Vắng mặt.

3.7. Bà **Giang Thị S**, sinh năm 1950. Trú tại: Số 33 ngách 126/17 ngõ 126 phố Nam Dư, phường Vĩnh Hưng, Hà Nội. Có mặt.

3.8. Ủy ban nhân dân phường V. Địa chỉ: Phường V, Thành phố Hà Nội. Đại diện theo pháp luật là Chủ tịch UBND phường. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo Đơn khởi kiện, bản tự khai và các văn bản tố tụng khác, nguyên đơn ông Phạm Trung N trình bày:

Ngày 15/6/2001, cụ Trương Thị Tý (Vợ cụ Nguyễn Văn Bút – cụ Bút đã chết vào năm 1989) cùng 05 người con ruột của cụ Tý và cụ Bút, gồm: Ông Nguyễn Tổ H, ông Nguyễn Văn Nghi, ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị B là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Nguyễn Văn Bút, cùng ký tên trên Đơn xin chuyển nhượng đất, để bán (chuyển nhượng) diện tích 70m² đất thuộc thửa đất số 613, tờ bản đồ số 02, tại địa chỉ: Số 2 ngách 20 ngõ 180 phố Nam Dư, phường Lĩnh Nam, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cụ Nguyễn Văn Bút do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 30/3/1993. Trên đơn xin chuyển nhượng đất nêu trên có xác nhận của địa chính xã Lĩnh Nam là ông Nguyễn Văn Vời và chủ tịch UBND xã Lĩnh Nam là ông Nguyễn Anh Cường xác nhận vào ngày 09/7/2001 (nay là phường Lĩnh Nam, Thành phố Hà Nội). Tôi đã trả đủ tiền và gia đình cụ Tý đã bàn giao đất cho tôi.

Ngay sau khi ký đơn xin chuyển nhượng đất nêu trên, chúng tôi đã thanh toán tiền đầy đủ cho cụ Trương Thị Tý và 05 người con của cụ Trương Thị Tý và đã bàn giao đất cho vợ chồng tôi.

Năm 2003 gia đình tôi đã xây dựng nhà cấp 4 trên diện tích đất nhận chuyển nhượng nêu trên và gia đình đã chuyển về sinh sống ổn định từ năm 2003 cho đến nay.

Ngay sau khi nhận chuyển nhượng đất của cụ Tý và các con của cụ Tý, chúng tôi đã nhiều lần yêu cầu cụ Tý và các con của cụ Tý hợp tác để tách diện tích đất 70m² mà cụ Tý và các con của cụ Tý đã sang tên cho vợ chồng chúng tôi; nhưng cụ Tý và các con của cụ Tý đưa ra nhiều lý do để trì hoãn việc hoàn tất thủ tục sang tên diện tích đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng chúng tôi.

Vụ việc đã được các cấp chính quyền quận Hoàng Mai và phường Lĩnh Nam (nay là phường Vĩnh Hưng) tiến hành hợp hòa giải nhưng đều không có kết quả do các con của cụ Nguyễn Văn Bút và cụ Trương Thị Tý không hợp tác.

Vì vậy ngày 12/5/2022 tôi đã có đơn khởi kiện vụ việc lên Toà án nhân dân quận Hoàng Mai (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3) để yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 613, tờ bản đồ số 02, tại địa chỉ: Số 2 ngách 20 ngõ 180 phố Nam Dư, phường Lĩnh Nam, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cụ Nguyễn Văn Bút do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 30/3/1993.

* Bị đơn ông Nguyễn Tổ H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Kim Q, ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị B trình bày:

Chúng tôi có bố là Nguyễn Văn Bút và mẹ là Trương Thị Tý. Quá trình chung sống bố mẹ tôi sinh được 06 người con tên là: Nguyễn Tiến Đức, sinh năm 1949 (Liệt sỹ, không có vợ con); Nguyễn Thị D, sinh năm 1951 (địa chỉ: phường Lĩnh Nam, Thành phố Hà Nội); Nguyễn Tổ H, sinh năm 1957; Nguyễn Thị B, sinh năm 1960; Nguyễn Văn Nghi, sinh năm 1964 (đã mất năm 2010, có vợ là Đỗ Thị Kim Q, sinh năm 1967 và có 02 con là Nguyễn Viết T, sinh năm 1988 và Nguyễn Phương Thuý, sinh năm 1991); Nguyễn Xuân T, sinh năm 1968.

Bố tôi Nguyễn Văn Bút chết năm 1989, mẹ tôi Trương Thị Tý chết năm 2003.

Quá trình chung sống bố mẹ tôi có một mảnh đất ao, tổng diện tích 108m² (thực tế trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 70m²), Năm 1991 mẹ tôi có bán mảnh đất ao trên cho ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1965 ở cạnh nhà, địa chỉ phường Lĩnh Nam, quận Hoàng Mai, mọi giấy tờ mua bán đã hoàn thành, mẹ tôi không bán cho ông Phạm Trung N mảnh đất trên.

Ông Nghĩa có xuất trình một văn bản mua bán (Đơn xin chuyển nhượng đất), có xác nhận của UBND phường năm 2001, tôi có ý kiến như sau: Sau khi mẹ tôi bán đất cho ông Phong, đến năm 2001 ông Nguyễn Văn P bán lại cho ông Nguyễn Văn Vẻ (bố vợ anh Nghĩa) mảnh đất trên. Vợ ông Vẻ và ông Phong có đến nhờ tôi viết lại văn bản bán đất của mẹ tôi từ năm 1991 tại nhà ông Vẻ. Tôi là người đã viết lại đơn xin chuyển nhượng đất ngày 15/6/2001. Sau khi viết văn bản trên: Mẹ tôi, tôi và các anh chị em có ký. Sau đó nhà ông Vẻ mang ra phường xin xác nhận của chính quyền địa phương. Tất cả mọi giấy tờ liên quan đến mảnh đất trên gia đình đã cung cấp đầy đủ cho ông Phong.

Nay ông Nghĩa khởi kiện: Cho đến hiện tại, chúng tôi không có tranh chấp gì mảnh đất trên, mảnh đất trên gia đình tôi đã bán, nhưng gia đình tôi chỉ bán đất cho ông Phong, chứ gia đình tôi không bán cho ông Nghĩa. Mọi giấy tờ mua bán chúng tôi đã cung cấp đầy đủ cho ông Phong.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc H vợ ông Nghĩa và anh Phạm Hải N con anh Nghĩa chị Hà trình bày:

Ngày 15/6/2001, cụ Trương Thị Tý (Vợ cụ Nguyễn Văn Bút – cụ Bút thời điểm đó đã chết) cùng 05 người con ruột của cụ Tý và cụ Bút, gồm: Ông Nguyễn Tổ H, ông Nguyễn Văn Nghi, ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị B là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Nguyễn Văn Bút, cùng ký tên trên Đơn xin chuyển nhượng đất, để bán (chuyển nhượng) diện tích 70m² đất thuộc thửa đất số 613, tờ bản đồ số 02, tại địa chỉ: Số 2 ngách 20 ngõ 180 phố

Nam Dư, phường Lĩnh Nam, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cụ Nguyễn Văn Bút do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 30/3/1993. Trên đơn xin chuyển nhượng đất nêu trên có xác nhận của địa chính xã Lĩnh Nam là ông Nguyễn Văn Vời và chủ tịch UBND xã Lĩnh Nam là ông Nguyễn Anh Cường xác nhận vào ngày 09/7/2001 (nay là phường Lĩnh Nam, Thành phố Hà Nội).

Ngay sau ký đơn xin chuyển nhượng đất nêu trên, chúng tôi đã thanh toán tiền đầy đủ cho cụ Trương Thị Tý và 05 người con của cụ Trương Thị Tý.

Năm 2003 gia đình tôi đã xây dựng nhà cấp 4 trên diện tích đất nhận chuyển nhượng nêu trên và gia đình đã chuyển về sinh sống ổn định từ năm 2003 cho đến nay.

Ngay sau khi nhận chuyển nhượng đất của cụ Tý và các con của cụ Tý, chúng tôi đã nhiều lần yêu cầu cụ Tý và các con của cụ Tý hợp tác để tách diện tích đất 70m² mà cụ Tý và các con của cụ Tý đã sang tên cho vợ chồng chúng tôi; nhưng cụ Tý và các con của cụ Tý đưa ra nhiều lý do để trì hoãn việc hoàn tất thủ tục sang tên diện tích đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng chúng tôi.

Việc cụ Tý và các con cụ Tý không thực hiện việc sang tên diện tích 70m² đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng chúng tôi là vi phạm Điều 131, 705, 706, 707 và 711 Bộ luật dân sự năm 1995 (nay là các Điều 117, khoản 1 Điều 129 bộ luật dân sự năm 2015).

Căn cứ vào quy định pháp luật nêu trên, việc các con của cụ Tý là những người được thừa kế hợp pháp di sản thừa kế của cụ Tý, cụ Bút không thực hiện việc sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 70m² mà cụ Tý và các con của cụ Tý đã chuyển nhượng cho vợ chồng chúng tôi là vi phạm các quy định của pháp luật.

Vì vậy chúng tôi đề nghị Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3) tuyên buộc ông Nguyễn Tổ H và những người được thừa kế hợp pháp di sản thừa kế của cụ Tý, cụ Bút có nghĩa vụ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/6/2001 giữa cụ Tý, các con của cụ Tý với vợ chồng chúng tôi, để chúng tôi đăng ký quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở với diện tích 70m² đất mà chúng tôi nhận chuyển nhượng của cụ Tý và các con của cụ Tý theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P trình bày: Tôi mua thửa đất số 613, tờ bản đồ số 02, tại địa chỉ: Số 2 ngách 20 ngõ 180 phố Nam Dư, phường Lĩnh Nam, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội. Tôi đã mua của bà Trương Thị Tý (vợ của ông Nguyễn Văn Bút, chủ sở hữu thửa đất trên); thời gian mua cụ thể tôi không nhớ, chỉ nhớ mua cách đây khoảng 20 năm, tôi mua với giá là 18.500.000đ, tôi giao tiền cho ông Nguyễn Tổ H là con của bà Tý và ông Bút. Khi mua thì tôi và bà Tý lập giấy tờ mua bán viết tay, hiện tại giấy tờ tôi không còn giữ. Sau đó khoảng 3 đến 4 năm tôi bán lại mảnh đất trên cho bà Sáng vợ ông Vẻ với giá 100.000.000đ, thời gian bán cụ thể tôi không nhớ. Khi bán lại mảnh đất trên cho bà Sáng thì giữa tôi và bà Sáng không lập giấy tờ mua bán gì.

Nay ông Nghĩa khởi kiện, tôi có ý kiến. Tôi không liên quan gì tới tranh chấp giữa ông Nghĩa và ông Hữu, tôi đề nghị Toà án giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Giang Thị S trình bày: Chị Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1974 là con gái của tôi, anh Phạm Trung N là chồng chị Hà và là con rể của tôi.

Khoảng năm 2001 do anh Nghĩa, chị Hà có nhu cầu mua đất nên có nhờ tôi đi tìm hộ. Tôi được biết cụ Trương Thị Tý (vợ cụ Bút) có nhu cầu bán mảnh đất ao thông qua ông Nguyễn Văn P giới thiệu; Nên tôi có đến gặp cụ Trương Thị Tý hỏi giùm cho anh Nghĩa chị Hà, khi biết cụ Tý muốn bán đất tôi có báo cho vợ chồng anh Nghĩa, chị Hà đến mua. Mọi việc giao dịch mua bán đất giữa cụ Tý, các con của cụ Tý và vợ chồng anh Nghĩa, chị Hà tôi không tham gia; Việc viết giấy tờ mua bán và trả tiền cụ Tý như thế nào thì tôi không biết. Tôi khẳng định bản thân tôi không liên quan gì đến việc giao dịch mua bán đất giữa cụ Tý và các con cụ Tý với anh Nghĩa và chị Hà. Tôi đề nghị Tòa án không đưa tôi vào tham gia tố tụng vụ kiện giữa anh Nghĩa với ông Hữu.

Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân T, anh Nguyễn Viết T, chị Nguyễn Phương Thuý Toà án đã tổng đạt thông báo đến Toà án trình bày ý kiến hoặc ghi lời khai về vụ việc tranh chấp trên nhưng đều không đến Toà làm việc và cũng không có ý kiến phản hồi gì.

Tại phiên tòa hôm nay:

- Nguyên đơn ông Phạm Trung N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu tòa án nhân dân khu vực 3, Hà Nội công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/6/2001 đối với diện tích 70m² đất thuộc thửa đất số 613, tờ bản đồ số 02, tại địa chỉ: Số 2 ngách 20 ngõ 180 phố Nam Dư, phường Lĩnh Nam, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội (nay là Số 2 ngách 20 ngõ 180 phố Nam Dư, phường Vĩnh Hưng Thành phố Hà Nội), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cụ Nguyễn Văn Bút do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 30/3/1993; giữa ông Phạm Trung N và bà Nguyễn Thị Ngọc H với cụ Trương Thị Tý và các đồng thừa kế là ông Nguyễn Tổ H, ông Nguyễn Văn Nghị, ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị B. Do cụ Trương Thị Tý và ông Nguyễn Văn Nghị đã chết nên yêu cầu Tòa án buộc những người thừa kế phải thực hiện nghĩa vụ nêu trên.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Giang Thị S trình bày: Khoảng năm 2001 do anh Nghĩa, chị Hà có nhu cầu mua đất nên có nhờ tôi đi tìm hộ. Tôi được biết cụ Trương Thị Tý (vợ cụ Bút) có nhu cầu bán mảnh đất ao thông qua ông Nguyễn Văn P giới thiệu; Nên tôi có đến gặp cụ Trương Thị Tý hỏi giùm cho anh Nghĩa chị Hà, khi biết cụ Tý muốn bán đất tôi có báo cho vợ chồng anh Nghĩa, chị Hà đến mua. Mọi việc giao dịch mua bán đất giữa cụ Tý, các con của cụ Tý và vợ chồng anh Nghĩa, chị Hà tôi không tham gia; Việc viết giấy tờ mua bán và trả tiền cụ Tý như thế nào thì tôi không biết. Tôi khẳng định bản thân tôi không liên quan gì đến việc giao dịch mua bán đất giữa cụ Tý và các con cụ Tý với anh Nghĩa và chị Hà.

- Đại diện VKSND khu vực 3 tham gia phiên tòa, phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự của Thẩm phán, Hội đồng xét xử sơ thẩm và việc tuân theo pháp luật của các đương sự; Đồng thời đề xuất hướng giải quyết vụ án như sau:

+ Việc thụ lý vụ án của Tòa án là đúng thẩm quyền. Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã thực hiện việc giao thông báo của Tòa án cho các đương sự, tiến hành các bước tố tụng đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Thời hạn giải quyết vụ án có vi phạm.

+ Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ, đúng trình tự tố tụng.

+ Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, bị đơn chấp hành các thông báo của Tòa án.

Đề xuất hướng giải quyết vụ án:

Căn cứ trình bày của các đương sự, tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án.

Áp dụng Điều 31; khoản 3 Điều 73; Điều 74 Luật đất đai năm 1993 sửa đổi, bổ sung năm 1999;

Áp dụng vào Điều 131; Điều 133 Bộ luật dân sự năm 1995;

Áp dụng vào điều 2 của Luật Người cao tuổi năm 2009;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Trung N. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/6/2001 giữa ông Phạm Trung N và bà Nguyễn Thị Ngọc H với cụ Trương Thị Tý và các đồng thừa kế là ông Nguyễn Tô H, ông Nguyễn Văn Nghi, ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị B đối với diện tích 70m² đất thuộc thửa đất số 613, tờ bản đồ số 02, tại địa chỉ: Số 2 ngách 20 ngõ 180 phố Nam Dư, phường Lĩnh Nam, quận Hoàng Mai (nay là Số 2 ngách 20 ngõ 180 phố Nam Dư, phường Vĩnh Hưng), Thành phố Hà Nội, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cụ Nguyễn Văn Bút do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 30/3/1993 có hiệu lực pháp luật.

Ông Phạm Trung N và bà Nguyễn Thị Ngọc H có quyền, nghĩa vụ chủ động liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai; đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 70m² đất thuộc thửa đất số 613, tờ bản đồ số 02, tại địa chỉ: Số 2 ngách 20 ngõ 180 phố Nam Dư, phường Lĩnh Nam, quận Hoàng Mai (nay là số 2 ngách 20 ngõ 180 phố Nam Dư, phường Vĩnh Hưng), Thành phố Hà Nội do nhận chuyển nhượng hợp pháp đã được công nhận tại khoản 1 Quyết định của bản án theo quy định pháp luật về đất đai và Quyết định của bản án.

Khi có yêu cầu của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền: Người đang quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cụ Nguyễn Văn Bút do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 30/3/1993 là ông Nguyễn Tô H phải có nghĩa vụ giao lại cho Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để ông Phạm Trung N và bà Nguyễn Thị Ngọc H thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình. Trường hợp không giao hoặc không thể giao lại được thì Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện theo quy

định tại Điều 178 Luật thi hành án dân sự năm 2014 và Điều 28 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ).

- Ông Phạm Trung N và ông Nguyễn Tổ H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra chứng cứ tại phiên tòa. Sau phần hỏi và tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định:

{1} Về tố tụng: Ông Phạm Trung N khởi kiện ông Nguyễn Tổ H; có địa chỉ cư trú tại: Số 8, ngõ 180 phố Nam Dư, phường Lĩnh Nam, Thành phố Hà Nội. Do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 3 theo quy định tại khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

{2} Về nội dung vụ án:

- Về hình thức của hợp đồng: Căn cứ lời trình bày của các bên đương sự, tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Hội đồng xét xử nhận thấy: Ông Phạm Trung N và bà Nguyễn Thị Ngọc H với cụ Trương Thị Tý và các đồng thừa kế là ông Nguyễn Tổ H, ông Nguyễn Văn Nghi, ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị B có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Ao – thời hạn sử dụng: Lâu dài (Giấy viết tay) vào ngày 15/6/2001 có xác nhận và có chứng thực của chủ tịch UBND xã Lĩnh Nam (nay là phường Vĩnh Hưng), Hà Nội, hợp đồng chuyển nhượng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận việc chuyển nhượng do vậy đối chiếu với mục a.4) Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003; a.5) Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện về nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật; a.6) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền; của mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao là phù hợp và có hiệu lực thi hành. Do vậy về hình thức hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 691, Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995.

- Về nội dung của hợp đồng: Hội đồng xét xử nhận thấy theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông Phạm Trung N và bà Nguyễn Thị Ngọc H với cụ Trương Thị Tý và các đồng thừa kế là ông Nguyễn Tổ H, ông Nguyễn Văn Nghi, ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị B vào ngày 15/6/2001 có xác nhận và có chứng thực của chủ tịch UBND xã Lĩnh Nam (nay là UBND phường Vĩnh Hưng), Hà Nội. Trong đó cụ Trương Thị Tý và các đồng thừa kế là ông Nguyễn Tổ H, ông Nguyễn Văn Nghi, ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị B đều đã ký và xác nhận đã chuyển nhượng cho ông Phạm Trung N và bà Nguyễn Thị Ngọc H có diện tích đất chuyển nhượng là

70m² đất Ao, với giá tiền tự thỏa thuận và đã nhận đủ tiền. Theo hợp đồng chuyển nhượng được xác nhận bởi cán bộ địa chính và chủ tịch UBND xã Lĩnh Nam diện tích đất chuyển nhượng được xác định tại thửa đất số 613, tờ bản đồ số 02, diện tích 70m² đất Ao; đất hiện không có tranh chấp, việc chuyển nhượng diện tích đất trên là đúng vị trí đối với diện tích 70m² đất thuộc thửa đất số 613, tờ bản đồ số 02, tại địa chỉ: Số 2 ngách 20 ngõ 180 phố Nam Dư, phường Lĩnh Nam, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cụ Nguyễn Văn Bút do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 30/3/1993, như vậy diện tích phần đất chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tại thời điểm các bên chuyển nhượng cho nhau, phần đất chuyển nhượng không có tranh chấp gì.

Kể từ khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay gia đình ông Phạm Trung N và bà Nguyễn Thị Ngọc H đã xây nhà cấp 4 vào năm 2003 (xây hết phần đất được chuyển nhượng) và ông Nghĩa bà Hà đã sinh sống và ở tại mảnh đất trên từ đó cho đến nay không có ai tranh chấp gì và gia đình ông Nghĩa cũng từ đó cho đến nay là người hàng năm nộp thuế quyền sử dụng đất cho nhà nước. Mặt khác bị đơn ông Nguyễn Tố H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tuy không thừa nhận là người trực tiếp chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Trung N và bà Nguyễn Thị Ngọc H nhưng thừa nhận có ký vào hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 15/6/2001 và cho đến nay ông và các đồng thừa kế đều thừa nhận thửa đất trên đã được chuyển nhượng và không có tranh chấp gì. Do vậy hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 15/6/2001 giữa ông Phạm Trung N và bà Nguyễn Thị Ngọc H với cụ Trương Thị Tý (Vợ cụ Nguyễn Văn Bút – cụ Bút thời điểm đó đã chết) cùng 05 người con ruột của cụ Tý và cụ Bút, gồm: Ông Nguyễn Tố H, ông Nguyễn Văn Nghị, ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị B là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Nguyễn Văn Bút, cùng ký tên trên Đơn xin chuyển nhượng đất, để bán (chuyển nhượng) diện tích 70m² đất ao thuộc thửa đất số 613, tờ bản đồ số 02, tại địa chỉ: Số 2 ngách 20 ngõ 180 phố Nam Dư, phường Lĩnh Nam, quận Hoàng Mai (nay là phường Vĩnh Hưng), Thành phố Hà Nội, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cụ Nguyễn Văn Bút do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 30/3/1993 có xác nhận và có chứng thực của chủ tịch UBND xã Lĩnh Nam (nay là phường Vĩnh Hưng), Hà Nội là phù hợp quy định của pháp luật có hiệu lực và buộc các bên phải thi hành.

Xét thấy: Diện tích đất ông Phạm Trung N và bà Nguyễn Thị Ngọc H nhận chuyển nhượng từ cụ Trương Thị Tý và các đồng thừa kế là ông Nguyễn Tố H, ông Nguyễn Văn Nghị, ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị B vào ngày 15/6/2001 có xác nhận và có chứng thực của chủ tịch UBND xã Lĩnh Nam (nay là phường Vĩnh Hưng), Hà Nội đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 137 Luật đất đai năm 2024. Vì vậy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Trung N. Các đồng thừa kế của cụ Trương Thị Tý, cụ Nguyễn Văn Bút phải có trách nhiệm, nghĩa vụ cùng ông Phạm Trung N và bà Nguyễn Thị Ngọc H đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục sang tên cho ông Phạm Trung N và bà Nguyễn Thị Ngọc H diện tích 70m² đất

thuộc thửa đất số 613, tờ bản đồ số 02, tại địa chỉ: Số 2 ngách 20 ngõ 180 phố Nam Dư, phường Lĩnh Nam, quận Hoàng Mai (nay là Số 2 ngách 20 ngõ 180 phố Nam Dư, phường Vĩnh Hưng), Thành phố Hà Nội, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cụ Nguyễn Văn Bút do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 30/3/1993. Trường hợp các đồng thừa kế của cụ Trương Thị Tý, cụ Nguyễn Văn Bút không thực hiện nghĩa vụ trên, ông Phạm Trung N và bà Nguyễn Thị Ngọc H tự mình có quyền, nghĩa vụ chủ động liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Về sự chênh lệch diện tích đất hiện gia đình ông Phạm Trung N đang quản lý sử dụng; tại biên bản đo đạc ngày 14/8/2024 do Công ty TNHH địa chính công trình Hà Nội đo đạc thì diện tích thực tế mà ông Phạm Trung N và bà Nguyễn Thị Ngọc H đang quản lý sử dụng nhiều hơn so với diện tích đất chuyển nhượng trong giấy chuyển nhượng là 29,3m²; Tòa án đã nhiều lần gửi công văn cho UBND phường Lĩnh Nam và nay là UBND phường Vĩnh Hưng yêu cầu cung cấp quan điểm của UBND phường về diện tích đất chênh lệch là 29.3m² của thửa đất nói trên nhưng không được UBND phường trả lời. Mặt khác tại đơn khởi kiện ông Phạm Trung N cũng không đề nghị Tòa án xem xét. Do vậy Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Tòa án cũng đã lấy lời khai của những nhà liên kề với thửa đất gia đình ông Phạm Trung N đang quản lý và sử dụng là ông Nguyễn Văn P, anh Nguyễn Văn Dũng, bà Nguyễn Thị Liên đều xác nhận từ trước đến nay không có tranh chấp kiện cáo gì với diện tích đất nhà ông Nghĩa đang quản lý, sử dụng.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P và bà Giang Thị S đều xác định không có tranh chấp gì với diện tích đất ông Phạm Trung N và bà Nguyễn Thị Ngọc H đang quản lý và sử dụng, nên không xét.

{3} Về án phí và quyền kháng cáo: Căn cứ vào điều 2 của Luật Người cao tuổi năm 2009; Căn cứ vào điểm f khoản 1 điều 11; điểm đ khoản 1 điều 12 của 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. 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; ông Nguyễn Tổ H là người trên 60 tuổi nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Phạm Trung N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại ông Phạm Trung N số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003127 ngày 16/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hoàng Mai, (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hà Nội).

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại các Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Bởi các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.
- Khoản 2 Điều 3; Điều 31 khoản 3 Điều 73 Luật đất đai năm 1993 sửa đổi, bổ sung năm 1999; các Điều 15,23,26,27,131,133,137 Luật đất đai năm 2024;
- Các Điều 131,133,691,707 Bộ luật dân sự năm 1995;
- Điều 2 của Luật Người cao tuổi năm 2009;
- Điểm f khoản 1 điều 11; điểm đ khoản 1 điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Trung N. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/6/2001 giữa ông Phạm Trung N và bà Nguyễn Thị Ngọc H với cụ Trương Thị Tý và các đồng thừa kế là ông Nguyễn Tô H, ông Nguyễn Văn Nghi, ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị B đối với diện tích 70m² đất thuộc thửa đất số 613, tờ bản đồ số 02, tại địa chỉ: Số 2 ngách 20 ngõ 180 phố Nam Dư, phường Lĩnh Nam, quận Hoàng Mai (nay là Số 2 ngách 20 ngõ 180 phố Nam Dư, phường Vĩnh Hưng), Thành phố Hà Nội, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cụ Nguyễn Văn Bút do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 30/3/1993 có hiệu lực pháp luật.

2. Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật:

Ông Phạm Trung N và bà Nguyễn Thị Ngọc H có quyền, nghĩa vụ chủ động liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai; đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 70m² đất thuộc thửa đất số 613, tờ bản đồ số 02, tại địa chỉ: Số 2 ngách 20 ngõ 180 phố Nam Dư, phường Lĩnh Nam, quận Hoàng Mai (nay là số 2 ngách 20 ngõ 180 phố Nam Dư, phường Vĩnh Hưng), Thành phố Hà Nội do nhận chuyển nhượng hợp pháp đã được công nhận tại khoản 1 Quyết định của bản án theo quy định pháp luật về đất đai và Quyết định của bản án.

Khi có yêu cầu của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền: Người đang quản lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cụ Nguyễn Văn Bút do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 30/3/1993 là ông Nguyễn Tô H phải có nghĩa vụ giao lại cho Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để ông Phạm Trung N và bà Nguyễn Thị Ngọc H thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình tại khoản 2 quyết định của bản án. Trường hợp không giao hoặc không thể giao lại được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 42 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2024 và mục XI khoản C phần V phụ lục I Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền địa phương hai cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Tô H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại ông Phạm Trung N số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003127 ngày 16/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hoàng Mai, (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hà Nội).

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án 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 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.

Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Xuân Phương

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hà Nội;
- VKSND khu vực 3;
- THADS Thành phố Hà Nội;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Xuân Phương