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:298/2025/DS-PT
Ngày: 23/4/2025
V/v: Yêu cầu xác lập quyền đối với bất động sản liền kề; yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền đối với bất động sản liền kề.

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 Đinh Như Lâm

Các Thẩm phán: Ông Vũ Viết Văn

Ông Trương Chí Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Trang, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội*:** Bà Trịnh Thu Tân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 126/2025/TLPT-DS ngày 10/3/2025 về việc "*Yêu cầu xác lập quyền đối với bất động sản liền kề; yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền đối với bất động sản liền kề.* ".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2024/DSST ngày 17/12/2024 của Tòa án nhân dân quận C, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 155/2025/QĐ-PT ngày 12/3/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 238/2025/QĐPT- HPT ngày 09/4/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Bảo Q; sinh năm: 1970; địa chỉ: Số E Ngõ H, phường H, quận H, Thành phố Hà Nội; vắng mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hoàng Thị T, số CCCD: 030180000210 cấp ngày 17/11/2022, theo Giấy ủy quyền lập ngày 29/1/2024 tại Văn phòng C1, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

1.2. Chị Nguyễn Ngọc Phương A; sinh năm: 1994; vắng mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ: F, TT3B Đ, phường P, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đăng Ngọc D; ông Vũ Địch P theo Hợp đồng ủy quyền ngày 22/7/2024; ông D có mặt, ông P vắng mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Đức L; sinh năm: 1965; có mặt tại phiên tòa

Địa chỉ liên hệ: Phòng H, H, phường C, quận N, Thành phố Hà Nội hoặc số B, đường C, phường D, quận C, Thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông L: Luật Sư Phạm Đình

T1 - Công ty L2, Đoàn Luật Sư Thành phố H; Luật sư T1 có mặt tại phiên tòa

2.2. Bà Nghiêm Thị Ngọc H; sinh năm: 1972; có mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ liên hệ: Phòng 807-B4, H, phường C, quận N, Thành phố Hà Nội hoặc số B, đường C, phường D, quận C, Thành phố Hà Nội.

2.3. Ông Nguyễn Đức X; sinh năm: 1965; vắng mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ liên hệ: Căn liền kề số 3 LK 38, KĐT V, xã V, huyện H, Thành phố Hà Nội.

2.4. Ông Đỗ Lê N; sinh năm: 1971; vắng mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ liên hệ: Số C đường C, phường D, quận C, Thành phố Hà Nội.

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

3.1. Bà Tạ Thị Thu T2; sinh năm: 1943; vắng mặt tại phiên tòa.

Nơi đăng kí thường trú: Tổ B, phường D, quận C, Thành phố Hà Nội; Địa chỉ liên hệ: Số D B, ngách B, đường X, phường X, quận B, Thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà T2: Luật Sư Phạm Đình T1 - Công ty L2, Đoàn Luật Sư Thành phố H; Luật sư T1 có mặt tại phiên tòa.

3.2. Ông Vũ Nam H1; sinh năm: 1986; vắng mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ liên hệ: Số F, ngách B, đường T, tổ dân phố P, phường T, quận N, Thành phố Hà Nội.

3.3. Ủy ban nhân dân quận C.

Địa chỉ trụ sở: Số B, phố T, phường D, quận C, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Tuấn A1 - Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận C.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Nguyễn Mạnh H2 - Phó trưởng Phòng Tài Nguyên, Môi trường Quận; vắng mặt tại phiên tòa.

- Ông Phạm Bình D1 - Phó Giám đốc Ban Q1; vắng mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Hoàng Trung K – Trưởng Phòng T, Môi trường Quận; vắng mặt tại phiên tòa.

4. Người kháng cáo, kháng nghị: Do có kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đức L, bà Nghiêm Thị Ngọc H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Tạ Thị Thu T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Tại đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày yêu cầu khởi kiện:

Năm 2017, biết ông Nguyễn Đức L và vợ là bà Nghiêm Thị Ngọc H có nhu cầu bán nhà đất tại số A T, phường D, quận C, Thành phố Hà Nội, ông Nguyễn Bảo Q đã gặp ông L, bà H để tìm hiểu thông tin. Quá trình xem nhà đất và giấy tờ thì được biết năm 2015, nhà đất của ông L, bà H bị Nhà nước thu hồi một phần, vì vậy, diện tích trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp năm 2010 (Số: BC007498) là 167,17m^2, nhưng thực tế chỉ còn khoảng 137,1m^2 và giấy tờ sổ đỏ gốc bị thất lạc.

Ngày 28/8/2017, ông Q và ông L, bà H ký Văn bản thoả thuận về việc đặt cọc để mua nhà ở và nhận quyền sử dụng đất số 18 Trương Công G. Ông Q đã đặt cọc cho ông L, bà H 600 triệu đồng để mua toàn bộ nhà đất của ông L,

bà H với giá 12 tỷ đồng. Việc ký thoả thuận đặt cọc và giao nhận tiền được lập vi bằng số 208/2017/VB-TPLHĐ tại Văn phòng T3.

Ngày 2/9/2017, ông Q đã thanh toán cho ông L, bà H số tiền 9,5 tỷ đồng và nhận bàn giao nhà đất.

Ngày 20/3/2018, ông Q ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng Quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Nguyễn Đức L, bà Nghiêm Thị N1. Theo đó ông Q nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và nhà ở trên thực tế của gia đình ông Nguyễn Đức L, bà Nghiêm Thị Ngọc H tại số A phố T, tổ D phường D gồm: Diện tích quyền sử dụng đất sau khi giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Xây dựng tuyến đường qua nhà thi đấy kéo dài, quận C còn 137m^2 của thửa đất số 22+17(1p), tờ bản đồ số 21, trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp năm 2010, số vào sổ cấp GCN CH2367/QĐ-UBND/2010/272 do UBND quận C cấp ngày 09/8/2010 cho ông Nguyễn Đức L và diện tích 0,7m2 là phần diện tích còn lại của của thửa đất số 22, tờ bản đồ số 21, tổ D phường D, quận C, Thành phố Hà Nội của hộ gia đình bà Tạ Thị Thu T2 mà ông L, bà H mua của bà Tạ Thị Thu T2 năm 2016. Trên diện tích đất 137m^2 của thửa đất 22+17(1p), tờ bản đồ số 21, vợ chồng ông Nguyễn Đức L, bà Nghiêm Thị Ngọc H đã xây nhà 3 tầng, diện tích xây dựng 77m^2. Do diện tích 0,7m^2 mua của bà T2 là bức tường có chiều dài 6,06m, chiều rộng mỗi đầu khoảng 11cm và áp sát vào tường nhà phía trước nhà ông L, bà H nên năm 2016, vợ chồng ông L đã phá bức tường mua của bà T2 và sửa lại nhà cũ để hợp khối nhà. Bức tường cũ đã không còn mà đã được hợp khối vào mặt tiền ngôi nhà của ông L, bà H. Hiện nay, nhà và hai thửa đất được treo biển số nhà 18, phố T, phường D, quận C, thành phố Hà Nội. Các bên thỏa thuận tổng giá trị chuyển nhượng là 12 tỷ đồng. Đến ngày 20/3/2018, ông Q đã thanh toán cho vợ chồng ông L và bà H đầy đủ toàn bộ số tiền 12 tỷ đồng. Việc chuyển nhượng này được Văn phòng thừa phát lại quận T3 lập Vi bằng số 262/2018/VB-TPLHĐ ngày 20/03/2018.

Đối với diện tích 0,7m^2, theo thông tin ông L, bà H cung cấp cho ông Q thì cuối năm 2015, khi Nhà nước giải phóng mặt bằng mở rộng đường Trương Công Giai, thửa đất số 22, tờ bản đồ số 21 thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Tạ Thị Thu T2 bị Nhà nước thu hồi gần hết chỉ còn lại diện tích khoảng 0,7m^2, là một bức tường. Do diện tích đất còn lại của bà T2 quá ít, lại nằm ngang phía trước thửa đất nhà ông L, bà H, nên Ban quản lý dự án đề xuất hai bên thương lượng chuyển nhượng cho nhau. Vì vậy, ông L, bà H đã thoả thuận nhận chuyển nhượng lại dẻo đất và tài sản trên đất (bức tường) này với giá 250 triệu đồng. Ông L, bà H đã trả đủ tiền cho bà T2, bà T2 đã giao đất cho ông L, bà H quản lý sử dụng. Quá trình quản lý, sử dụng dẻo đất này, năm 2016, ông L, bà H đã cải tạo, phá bức tường và xây dựng trên phần đất này bức tường mới hợp khối với ngôi nhà trên đất của ông L, bà H tại thửa đất số 22+17 (1p) tờ bản đồ số 21. Quá trình ông L, bà H quản lý, sử dụng dẻo đất này không tranh chấp với ai.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/3/2018, do ông L bà H không thực hiện thủ tục sang tên chuyển nhượng nhà, đất cho ông Q theo cam kết (vì sổ đỏ bị thất lạc, không làm thủ tục được) nên ông Q đã khởi kiện đến Tòa án nhân dân quận C đề nghị Tòa buộc ông Nguyễn Đức L phải tiếp tục

thực hiện Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2018 (đối với phần nhà đất theo Giấy chứng nhận số BC007498, số vào sổ cấp GCN CH2367/QĐ-UBND/2010/272 do UBND quận C cấp ngày 09/8/2010 cho Nguyễn Đức L với thửa đất số 22+17(1p). Đối với phần diện tích 0,7m^2, ông Q vẫn trực tiếp quản lý, sử dụng theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/3/2018. Quá trình tố tụng, ông Nguyễn Đức X là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Đức L có yêu cầu độc lập.

Ngày 30/11/2018 Tòa án nhân dân quận C ra bản án dân sự sơ thẩm số 46/2018/DS-STchấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bảo Q. Buộc ông Nguyễn Đức L phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất ngày 20/3/2018. Ông Nguyễn Đức L phải cùng ông Nguyễn Bảo Q hoàn tất việc sang tên nhà đất theo quy định pháp luật.

Buộc ông Nguyễn Đức X phải hoàn trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản trên đất số BC 007498, số vào số cấp GCN số: CH2367/QĐ-UBND/2010/272 do UBND quận C, thành phố Hà Nội cấp ngày 09/08/2010 cho ông Nguyễn Đức L.Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Nguyễn Đức X không thực hiện việc trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản trên đất số BC 007498, số vào số cấp GCN số CH2367/QĐ-UBND/2010/272 do UBND quận C, thành phố Hà Nội cấp ngày 09/08/2010 cho ông Nguyễn Đức L, thì ông L có quyền đăng ký cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản trên đất của thửa đất số 22+17(1P) tại tổ D, phường D (nay là số nhà A T, tổ B, phường D) quận C, thành phố Hà Nội. Cơ quan có thẩm quyền phải cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản trên đất cho ông Nguyễn Đức L".

Ngày 11/12/2018, ông Nguyễn Đức X là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập kháng cáo, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội tuyên hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 46/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân quận C. Ngày 19/4/2019 Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội ra thông báo thụ lý phúc thẩm vụ án dân sự số 150/2019/TLPT-DS về việc "Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng". Tuy nhiên, trong quá trình Toà án cấp phúc thẩm giải quyết vụ án, ông Nguyễn Đức X liên tục xin hoãn phiên tòa và vắng mặt tại phiên tòa xét xử phúc thẩm ngày 30/7/2019 (với lý do vắng mặt không thuộc trường hợp vì sự kiện khách quan, bất khả kháng) nên Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội ra Quyết định số 219/2019/QĐPT-DS đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án, tuyên bản án dân sự sơ thẩm số 46/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân quận C có hiệu lực pháp luật kể từ ngày 30/7/2019.

Ngày 6/8/2020, thi hành Bản án số 46/2018/DS-ST và Quyết định số 219/2019/QĐPT-DS, ông L được Sở tài nguyên môi trường thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT351353, số vào sổ cấp GCN: CS-CG 11426 đối với thửa đất số 263 tờ bản đồ số 12, diện tích 137,1m^2 là diện tích còn lại thực tế sau khi giải phóng mặt bằng.

Ngày 10/8/2020, ông L thực hiện thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất theo giấy chứng nhận số CT351353 cho ông Q. Sau khi thực hiện xong các thủ tục chuyển nhượng, ông Q đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài khác gắn liền với đất số CT351353, số vào sổ cấp GCN: CS-CG 11426 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố H cấp ngày 6/8/2020, với nội dung đính chính tại trang 3: "Ngày 17/8/2020, chuyển nhượng cho ông Nguyễn Bảo Q".

Ngày 12/7/2022, ông Q chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc Phương A toàn bộ nhà đất trên theo 02 Hợp đồng chuyển nhượng là:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất công chứng số 4821/2022/HĐCN, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại trụ sở Văn phòng C2, địa chỉ: A TT19 khu đô thị V-Y, phường P, quận H, thành phố Hà Nội ngày 12/07/2022 với nội dung tôi chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc Phương A nhà đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài khác gắn liền với đất số CT351353, số vào sổ cấp GCN: CS-CG 11426 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố H cấp ngày 6/8/2020, đính chính trang 3: “Ngày 17/8/2020, chuyển nhượng cho ông Nguyễn Bảo Q". Giá chuyển nhượng là 12.900.000.000 đồng (Mười hai tỷ chín trăm triệu đồng).

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/7/2022 với nội dung ông Nguyễn Bảo Q chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc Phương A diện tích 0,7m^2 (dài 6,7m, một đầu rộng khoảng 5cm và một đầu rộng khoảng 10cm) và tài sản trên đất với giá 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Cùng ngày 12/7/2022, bà Phương A đã thanh toán cho ông Q tổng số tiền 13.200.000.000 đồng (Mười ba tỷ hai trăm triệu đồng). Sau khi ký hợp đồng, nhận tiền, ông Q đã bàn giao toàn bộ nhà đất theo hai hợp đồng trên cho bà Phương A. Bà Phương A nhận bàn giao nhà, đất, quản lý sử dụng và không có ý kiến gì.

Sau khi nhận chuyển nhượng, bà Phương A đã đi làm thủ tục đăng ký sang tên giấy chứng nhận đối với phần diện tích nhà, đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài khác gắn liền với đất số CT351353 và được ghi vào trang 3 Giấy chứng nhận này nội dung: “Ngày 20/9/2022, chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc Phương A...".

Ngày 14/3/2023, bà Phương A cho ông Vũ Nam H1 thuê toàn bộ nhà đất trên để kinh doanh. Thời hạn thuê là 05 năm từ ngày 14/3/2023 đến ngày 13/3/2028.

Đầu tháng 5/2023, bà Phương A có đề nghị ông Q phối hợp thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 0,7m2 và hợp thửa với thửa đất số 263, tờ bản đồ số 12. Ông Q chưa kịp thực hiện thủ tục gì thì ông L, bà H có đơn thư gửi đến chính quyền địa phương về việc nhà đất tại A T có tranh chấp. Ông L cho rằng chưa từng chuyển nhượng nhà đất này cho ông Q và cũng chưa hợp khối đối với diện tích 0,7m^2 vào căn nhà số nhà A T. Thậm chí, ông L còn xuất trình một Giấy thoả thuận bán đất ngày 6/11/2016 có nội dung ông L đã bán 0,7m^2 đất cho ông Đỗ Lê N (CMTND số A2; địa chỉ: C đường C, phường D, quận C) trước thời điểm ông Q đặt cọc để

mua tài sản, nhà đất của ông L (28/8/2017) và ngày ông Q và ông L ký hợp đồng mua bán nhà đất (20/3/2018).

Ông L tổ chức người đến xâm phạm chỗ ở hợp pháp, quấy rối, cản trở bà Phương A thực hiện quyền của chủ sở hữu tài sản đã mua. Bà Phương A và ông H1 đã trình báo cơ quan công an. Công an phường D đã lập biên bản và giải quyết vụ việc.

Các bên đã có đơn tố cáo tại cơ quan công an. Cơ quan công an đã có thông báo kết quả giải quyết nguồn tin tội phạm số 981/TB-CQĐT-ĐTTH ngày 16/9/2023 xác định vụ việc là tranh chấp dân sự, không có dấu hiệu tội phạm.

Ngoài ra, ngày 15/5/2023 UBND phường D tổ chức hòa giải tranh chấp kết luận: Việc hoà giải không thành, các bên có thể khởi kiện đến Toà án nhân dân để được giải quyết theo quy định.

Ông Q cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng 0,7m^2 đất giữa bà T2 với ông L, bà H là hợp pháp; Việc chuyển nhượng nhà, đất giữa ông Q và ông L, bà H ngày 20/3/2018 là hợp pháp. Toà án nhân dân quận C đã buộc ông L phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất ngày 20/3/2018 (phần liên quan đến nhà, đất trên thửa đất số 22+17(1p); Việc ông L, bà H cho rằng không bán nhà, đất số 18 Trương Công G (gồm phần nhà đất trên thửa đất số 22+17(1p) và phần ông L, bà H mua của bà T2) là không thực hiện đúng nghĩa vụ của người bán.

Vì vậy, ông Q khởi kiện yêu cầu toà án "Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Tạ Thị Thu T2 và vợ chồng ông Nguyễn Đức L, bà Nghiêm Thị Ngọc H đối với diện tích 0,7m^2 tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số 21; Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/3/2018 giữa ông Nguyễn Đức L, bà Nghiêm Thị Ngọc H và ông Nguyễn Bảo Q đối với diện tích 0,7m^2 và tài sản trên diện tích đất này.

Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 29/10/2024, Tòa án công khai tài liệu về việc bà Tạ Thị Thu T2 đã được Ủy ban nhân dân quận C toàn bộ 52 m^2 đất (trong đó có cả 0,7m^2 đất nằm ngoài chỉ giới giải phóng mặt bằng, đang có tranh chấp giữa ông Q và ông L). Bà T2 đã nhận đủ tiền bồi thường, hỗ trợ vào ngày 24/8/2015 và không có ý kiến gì. Ngày 06/12/2024, ông Nguyễn Bảo Q có xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn ông Nguyễn Đức L, bà Nghiêm Thị Ngọc H trình bày:

Sau khi nhà nước thực hiện dự án mở rộng đường T, thửa đất của bà Tạ Thị Thu T2 còn lại 0,7m^2 (là một bức tường), chắn trước mặt nhà ông L, bà H nên vợ chồng ông đã mua lại diện tích 0,7m^2 của bà T2 với giá 250.000.000 đồng. Hai bên có lập giấy tờ mua bán nhưng hiện nay đã thất lạc. Sau đó, vợ chồng ông đã đập bức tường đã mua và sửa chữa nhà cũ để hợp khối thành mặt tiền của nhà 18 Trương Công G như hiện nay.

Đối với yêu cầu của ông Q, vợ chồng ông L không đồng ý và khẳng định không mua bán toàn bộ nhà đất tại số A T đối với ông Nguyễn Bảo Q. Do đó, không có việc vợ chồng ông bà bán diện tích 0,7m^2 đất mua của bà T2 cho ông Q. Việc ông Q làm được sổ đỏ với nhà đất 18 Trương Công G là do trước

đây vợ chồng ông có tranh chấp với anh trai là Nguyễn Đức X, ông X giữ sổ đỏ gốc nhà đất của ông nên ông đã phối với ông Q lập hợp đồng mua bán và khởi kiện ra Tòa án để hợp thức việc cấp lại sổ đỏ đứng tên ông. Việc mua bán nhà đất số A T là giả tạo. Đối với diện tích 0,7m^2 vợ chồng ông đã bán cho ông Đỗ Lê N từ năm 2016.

Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bảo Q.

Tòa án đã thông báo cho ông Nguyễn Đức L, bà Nghiêm Thị Ngọc H đối với tài liệu, chứng cứ về việc bà Tạ Thị Thu T2 đã được Ủy ban nhân dân quận C toàn bộ 52 m^2 đất (trong đó có cả 0,7m^2 đất nằm ngoài chỉ giới), bà T2 đã nhận đủ tiền bồi thường. Tòa án đã yêu cầu ông L, bà H cung cấp giấy tờ mua bán diện tích 0,7m^2 của bà T2 và có yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng mua bán vô hiệu, hậu quả của hợp đồng vô hiệu không nhưng ông L, bà H không có ý kiến gì.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tạ Thị Thu T2 trình bày:*

Trước đây gia đình bà T2 ở thửa đất 22, tờ bản đồ 21, tổ D D (nay là đường T), ngay phía trước nhà ông Nguyễn Đức L, bà Nghiêm Thị Ngọc H. Khoảng năm 2009 nhà nước có dự án mở đường nên đã có quyết định thu hồi đối với 51,3m^2 đất trong tổng số 52 m^2 đất của gia đình bà T2. Quyết định thu hồi năm nào bà không còn nhớ, cũng đã nhận đầy đủ tiền bồi thường, hỗ trợ.

Năm 2015, sau khi nhận tiền bồi thường và bàn giao mặt bằng, diện tích nhà của bà T2 còn 1 bức tường sát nhà ông L, H diện tích 0,7m^2 quá nhỏ nên bà T2 đã bán cho ông L, bà H với giá 250.000.000 đồng để ông L hợp thửa với thửa đất của nhà mình. Việc mua bán bà T2 không nhớ có viết giấy tờ hay không, mà nếu có thì cũng do vợ chồng ông L giữ chứ bà không giữ. Còn việc ông X có giấy biên nhận với nội dung bà T2 bán cho ông X 0,7m^2 đất và nhận 250.000.000 đồng là không đúng. Vì khi đó ông Xuân C với con nuôi của bà T2 nên nhờ viết giấy và nói là để làm thủ tục hợp thửa. Vì ông L và ông X là anh em sinh đôi nên bà T2 tin tưởng và ký giấy mà không đọc nội dung. Bà T2 khẳng định chỉ bán diện tích 0,7m^2 cho vợ chồng ông bà Lộc H3, còn các thủ tục sau này thế nào thì bà không nắm được. Bà T2 khẳng định không còn quyền lợi gì liên quan đến diện tích 0,7m^2 đất, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà đã già yếu, chồng mất, không có con chung, chỉ có một con gái nuôi nhưng cũng không ở cùng, hiện bà đang sống nhờ nhà anh em chồng và các cháu ruột. Bà T2 đề nghị Tòa án cho bà vắng mặt trong quá trình tố tụng vì bà không có nơi ở cố định, đi lại khó khăn.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức X trình bày:*

Năm 2014, ông Nguyễn Đức X mua 2/3 nhà, đất tại thửa đất số 22 +17 (1p) thuộc tổ 42, sau đổi thành là thửa 263, tờ bản đồ số 12, tổ B, phường D, nay là số A T, tổ A, phường D của vợ chồng em trai là Nguyễn Đức L, bà Nghiêm Thị Ngọc H với giá 9 tỷ đồng. Nguồn gốc nhà đất trên là bố mẹ cho ông L nhưng do ông L gặp khó khăn trong làm ăn nên bán cho ông X 2/3 nhà đất. Do là anh em trong nhà và tin tưởng nhau nên hai bên không làm thủ tục mua bán và sang tên. Ngoài ra, do đang có dự án mở đường nên chờ giải phóng mặt bằng xong thì làm thủ tục. Ông X chỉ về đó ở, trông coi nhà đất. Sau khi giải phóng mặt bằng vào năm 2015 – 2016, hộ bà Tạ Thị Thu T2 ở

phía trước bị thu hồi gần hết diện tích đất, chỉ còn lại 1 bức tường dài khoảng gần 7m, một chiều rộng khoảng 0,7 cm, một chiều rộng khoảng 11 cm, tổng diện tích khoảng 0,7m^2. Do bức tường ở phía trước nhà nên ông X đã đề nghị bà T2 bán cho ông bức tường diện tích đất 0,7m^2 này với giá là 250 triệu đồng. Hai bên có lập giấy tờ mua bán. Sau khi mua, ông đã phá bức tường đó và ốp vào mặt trước ngôi nhà cũ của ông L bán cho ông. Ông X đã sửa chữa toàn bộ phần trước của ngôi nhà để liền khối. Phần 0,7m^2 hiện nay nằm trong tường mặt trước của ngôi nhà 18 Trương Công G, không còn dấu vết của bức tường cũ 0,7 m2 của nhà bà T2 nữa. Ông X khẳng định diện tích 0,7m^2 đó ông mua của bà T2.

Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 29/10/2024, Tòa án công khai tài liệu về việc bà Tạ Thị Thu T2 đã được Ủy ban nhân dân quận C toàn bộ 52 m^2 đất (trong đó có cả 0,7m^2 đất nằm ngoài chỉ giới giải phóng mặt bằng), bà T2 đã nhận đủ tiền bồi thường và không có ý kiến gì. Ông Nguyễn Đức X không có yêu cầu cụ thể về việc đề nghị Tòa án xem xét hợp đồng mua bán 0,7m^2 đất với bà Tạ Thị Thu T2.

** Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Ngọc Phương A trình bày:*

Ngày 12/7/2022, bà Nguyễn Ngọc Phương A mua nhà, đất của ông Nguyễn Bảo Q theo 02 hợp đồng chuyển nhượng là:

1. Hợp đồng chuyển nhượng công chứng số 4821/2022/HĐCN, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 lập ngày 12/07/2022 với nội dung bà Phương A nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Bảo Q nhà đất tại thửa đất số 263, tờ bản đồ số 12 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài khác gắn liền với đất số CT351353, số vào sổ cấp GCN: CS-CG 11426 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp ngày 6/8/2020 mang tên ông Nguyễn Đức L và bà Nghiêm Thị Ngọc H, địa chỉ tại: số A T, tổ B, phường D, quận C, thành phố Hà Nội (đã đính chính sang tên cho ông Nguyễn Bảo Q). Giá trị chuyển nhượng là 12.900.000.000 đồng (Mười hai tỷ, chín trăm triệu đồng chẵn).

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/7/2022 với nội dung bà Phương A nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Bảo Q diện tích 0,7m^2 (dài 6,7m, một đầu rộng khoảng 5cm và một đầu rộng khoảng 10cm) và tài sản trên đất với giá 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Theo ông Q trao đổi, nguồn gốc các tài sản nêu trên được ông Q mua lại từ ông L, bà H năm 2017 (có biên bản bàn giao đầy đủ cả nhà, đất, bao gồm phần đất có diện tích khoảng 0,7m^2) và được Văn phòng Đ – chi nhánh quận C xác nhận đăng ký biến động ngày 17/8/2022 (đối với diện tích 137m^2).

Sau khi ký 02 hợp đồng trên, ông Q đã bàn giao toàn bộ nhà đất cho bà Phương A theo 02 biên bản bàn giao (mỗi hợp đồng có 01 biên bản bàn giao riêng). Hai bên có giao hẹn, phần diện tích đất 0,7m^2, ông Q có trách nhiệm phối hợp làm thủ tục cấp giấy chứng nhận, hợp thửa với thửa đất số 263, tờ bản đồ số 12 theo Giấy chứng nhận số CT351353 cho bà Phương A. Sau đó, bà Phương A đã thanh toán cho ông Q đầy đủ số tiền nhận chuyển nhượng là 13.200.000.000 đồng (Mười ba tỷ, hai trăm triệu đồng).

Ngày 20/09/2022, Văn phòng Đ - chi nhánh quận C xác nhận biến động tài sản theo Giấy chứng nhận số CT351353 sang cho bà Nguyễn Ngọc Phương A.

Ngày 14/3/2023, bà Phương A cho ông Vũ Nam H1 thuê toàn bộ nhà, đất trên trong thời hạn năm năm để kinh doanh.

Khi đang chuẩn bị hồ sơ để đăng ký hợp thửa đối với diện tích 0,7m^2 thì ông L, bà H có đơn thư tố cáo gửi đến các cơ quan có thẩm quyền xác định rằng chưa bán diện tích 0,7m^2 này cho ông Q và tổ chức người đến xâm phạm chỗ ở của bà Phương A, cản trở bà Phương A thực hiện các quyền của chủ tài sản, cản trở ông H1 sửa chữa nhà thuê.

Quá trình làm việc với các cơ quan có thẩm quyền thì bà Phương A được biết, ông L cho rằng chưa từng chuyển nhượng nhà đất này cho ông Q và cũng chưa hợp khối đối với diện tích 0,7m^2 trước số nhà A T đã mua của chủ cũ là bà Tạ Thị Thu T2. Ông L còn xuất trình một Giấy thoả thuận bán đất ngày 6/11/2016 có nội dung ông L đã bán 0,7m^2 đất cho ông Đỗ Lê N trước thời điểm ông L bán nhà đất cho ông Q. Ông Nguyễn Đức X, anh trai ông L xuất trình giấy xác nhận mua bức tường của bà T2. Các vụ việc tranh chấp giữa ông Q và ông L, bà H, ông X, ông N ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền quản lý, sử dụng, định đoạt nhà đất của bà Phương A.

Bà Phương A cho rằng: Ông L, bà H đã chuyển nhượng cho ông Q năm 2017 (có biên bản bàn giao đầy đủ) hình ảnh trong biên bản thể hiện toàn bộ nhà đất, bao gồm phần diện tích 0,7m^2 đã được ông L, bà H bàn giao cho ông Q. Nay ông Q đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Phương A phù hợp quy định của pháp luật, bà Phương A cũng đã được Văn phòng Đ - chi nhánh quận C xác nhận biến động tài sản theo Giấy chứng nhận số CT351353.

Đối với diện tích đất 0,7m^2 và tài sản trên đất chỉ có thể được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng thủ tục đăng ký hợp thửa với thửa đất số 263, tờ bản đồ số 12 vì diện tích 0,7m^2 quá nhỏ, không đủ điều kiện tách thửa, không được làm các thủ tục chuyển dịch tài sản cho các tổ chức, cá nhân khác trừ bà Phương A (theo quy định tại Điều 5 Quyết định số 20/2017/QĐ-UBND ngày 1/6/2017 về hạn mức giao đất; hạn mức công nhận quyền sử dụng đất; kích thước, diện tích tối thiểu được phép tách thửa cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn thành phố Hà Nội). Thực tế, diện tích đất và tài sản trên diện tích đất này là bức tường cũ đã bị phá bỏ và được ốp vào tường số nhà 18 Trương Công G, phần đất nằm chắn ngang gần 7m mặt tiền nhà đất của bà Phương A, cản trở việc sử dụng đất của gia đình khi đi ra đường, không đảm bảo việc khai thác bất động sản hợp lý theo quy định tại Điều 246, 248 Bộ luật Dân sự 2015 nếu diện tích đất này do bất cứ tổ chức, cá nhân nào khác ngoài bà Phương A sử dụng. Như vậy, về nguyên tắc pháp luật và thực tế không thể chuyển giao diện tích đất này cho bất cứ cá nhân, tổ chức nào khác sử dụng trừ bà Phương A.

Ông L, bà H có hành vi cản trở việc sử dụng đất hợp pháp, xâm phạm chỗ ở hợp pháp của bà Phương A, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi ích hợp pháp của bà Phương A. Việc tranh chấp giữa ông L, ông X, bà H, ông N, ông Q gây rất nhiều khó khăn cho bà Phương A khi quản lý, sử dụng diện tích nhà đất tại số A T. Nên bà Phương A đã có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án

công nhận hợp đồng chuyển nhượng diện tích 0,7m^2 đất giữa bà Phương A và ông Q. Bà Phương A có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hợp khối với thửa đất 263, bà mua của ông Q và đã được đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Buộc các ông bà Nguyễn Đức L, Nghiêm Thị Ngọc H, Đỗ Lê N, Nguyễn Đức X chấm dứt các hành vi cản trở việc bà Phương A sử dụng nhà đất tại số A T.

Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 29/10/2024, Tòa án công khai tài liệu về việc bà Tạ Thị Thu T2 đã được Ủy ban nhân dân quận C toàn bộ 52m^2 đất (trong đó có cả 0,7m^2 đất nằm ngoài chỉ giới giải phóng mặt bằng), bà T2 đã nhận đủ tiền bồi thường vào ngày 24/8/2015 và không có ý kiến gì.

Ngày 06/12/2024, ông Nguyễn Bảo Q xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Do đó, cùng ngày, bà Phương A xin rút yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng 0,7m^2 đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/7/2022 giữa bà Phương A và ông Nguyễn Bảo Q và đề nghị Toà án tuyên cho bà Phương A được hưởng quyền đối với bất động sản liền kề 0,7m^2 đất do tường nhà đang nằm trên đất và diện tích này đang nằm chắn trước cửa nhà bà Phương A. Buộc các ông, bà Nguyễn Đức L, bà Nghiêm Thị Ngọc H, ông Đỗ Lê N, ông Nguyễn Đức X tôn trọng quyền sở hữu, sử dụng nhà, đất của bà Phương A tại địa chỉ số A T, chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng đất hợp pháp của bà Phương A, chấm dứt hành vi xâm phạm trái phép tài sản của bà Phương A.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Lê N trình bày:*

Năm 2015, khi nhà nước thực hiện mở đường Trương Công G, gia đình ông Nguyễn Đức L và bà Nghiêm Thị Ngọc H đã mua của diện tích 0,7m^2 đất còn lại bà Tạ Thị Thu T2 là hàng xóm liền kề phía trước nhà ông L, bà H. Do cần tiền nên vợ chồng ông L đã lập hợp đồng mua bán diện tích 0,7m^2 cho ông Đỗ Lê N và hứa hẹn sau khi mua đất của bà T2 và hợp thửa hợp khối, được cấp giấy chứng nhận xong thì sẽ bán cho ông N 1/3 diện tích đất của thửa đất số 22+17(1p), tức là nhà số A T hiện nay. Tuy nhiên, sau đó, ông L bà H chưa thực hiện được mua bán này thì xảy ra tranh chấp với ông Nguyễn Bảo Q. Ông N không cung cấp được cho Tòa án Giấy mua bán giữ ông N và ông L, bà H do giấy tờ đã bị thất lạc. Ông N đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Nam H1 trình bày:*

Khoảng tháng 3/2023, ông H1 có ký Hợp đồng thuê nhà với bà Nguyễn Ngọc Phương A, sinh năm 1994, địa chỉ: F, TT3B Đ, phường P, quận H, thành phố Hà Nội. Nội dung Hợp đồng là ông H1 thuê toàn bộ căn nhà số A T, phường D, quận C, thành phố Hà Nội. Mục đích làm nhà hàng. Khi ông H1 đang thực hiện việc cải tạo nhà (trong nhà) để thực hiện công việc kinh doanh thì khoảng tháng 4-5/2023, xuất hiện ông Nguyễn Đức L nói rằng đây là nhà của ông ta và đang có tranh chấp. Ông H1 phải dừng việc sửa chữa, bị phường xử phạt hành chính (do không xin phép) và yêu cầu tạm dừng công trình do đang có tranh chấp.

Ông H1 khẳng định, khi thuê ngôi nhà này thì ngôi nhà là một công trình đã hoàn thiện, mặt tiền là tường, cửa sổ, cổng giáp sát bồn hoa và vỉa hè phố Trương Công G. Không có khoảng trống hay bức tường nào riêng biệt nào

chắn phía trước nhà. Ông H1 không biết ông Nguyễn Bảo Q, ông Nguyễn Quang L1 hay bà Tạ Thị Thu T2 và cũng không nắm nội dung tranh chấp là gì.

Do thời gian giải quyết quá lâu, ông H1 không kinh doanh được nên sau đó ông H1, bà Phương A đã chấm dứt Hợp đồng thuê nhà. Ông H1 không còn liên quan gì đến ngôi nhà số A T kể từ tháng 12/2023. Ông H1 đã không còn quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến nhà 18 Trương Công G và đề nghị Tòa án không đưa ông tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, không triệu tập ông đến làm việc. Ông H1 xin vắng mặt trong quá trình tố tụng, các buổi làm việc, các phiên tòa.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân quận C không có ý kiến trình bày Bản án dân.

Tại sự sơ thẩm số 84/2024/DS-ST ngày 17/12/2024 của Tòa án nhân dân quận C, thành phố Hà Nội đã quyết định:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bảo Q đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 0,7m^2 là phần còn lại của thửa đất số 22, tờ bản đồ số 21, địa chỉ tổ D cũ, phường D (nay là số nhà A T, tổ A phường D) và tài sản gắn liền với đất giữa bà Tạ Thị Thu T2 với ông Nguyễn Đức L, bà Nghiêm Thị Ngọc H.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bảo Q đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 0,7m^2 là phần còn lại của thửa đất số 22, tờ bản đồ số 21, địa chỉ tổ D cũ, phường D (nay là số nhà A T, tổ A phường D) giữa ông Nguyễn Đức L, bà Nghiêm Thị Ngọc H với ông Nguyễn Bảo Q.

2. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Ngọc Phương A về việc đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 0,7m^2 là phần còn lại của thửa đất số 22, tờ bản đồ số 21, địa chỉ tổ D cũ, phường D (nay là số nhà A T, tổ A phường D) và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Bảo Q và bà Nguyễn Ngọc Phương A.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Ngọc Phương A về việc bà Nguyễn Ngọc Phương A được hưởng quyền đối với bất động sản liền kề 0,7m^2 là phần còn lại của thửa đất số 22, tờ bản đồ số 21, địa chỉ tổ D cũ, phường D (nay là số nhà A T, tổ A phường D), quận C, thành phố Hà Nội, bao gồm các quyền: Quyền về cấp, thoát nước qua bất động sản liền kề; Quyền về lối đi qua và các quyền khác theo quy định của pháp luật.

4. Nghiêm cấm các ông, bà: Nguyễn Đức L, Nghiêm Thị Ngọc H, Đỗ Lê N, Nguyễn Đức X, Tạ Thị Thu T2 thực hiện hành vi cản trở việc sử dụng quyền đối bất động sản liền kề 0,7m^2 là phần còn lại của thửa đất số 22, tờ bản đồ số 21, địa chỉ tổ D cũ, phường D (nay là số nhà A T, tổ A phường D) của bà Nguyễn Ngọc Phương A.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm.

* Ngày 17/12/2024, bị đơn ông Nguyễn Đức L và Nghiêm Thị Ngọc H làm đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2024/DS-ST ngày 17/12/2024 của Tòa án nhân dân quận C, Thành phố Hà Nội.

Những vấn đề cụ thể trong đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đức L: Kháng cáo toàn bộ đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2024/DS-ST ngày 17/12/2024 của Tòa án nhân dân quận C, Thành phố Hà Nội do quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không đánh giá đầy đủ, khách quan tài liệu chứng cứ, làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi hợp pháp của gia đình ông. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của vợ chồng ông, từ đó tham chiếu Điều 309 (Sửa bản án Sơ thẩm) Bộ Luật Tố tụng Dân Sự để đảm bảo lợi ích hợp pháp cho gia đình ông.

Ngày 25/12/2024, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Tạ Thị Thu T2 làm đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2024/DS-ST ngày 17/12/2024 của Tòa án nhân dân quận C, Thành phố Hà Nội.

Những vấn đề cụ thể trong đơn kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Tạ Thị Thu T2: Kháng cáo toàn bộ đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2024/DSST ngày 17/12/2024 của Tòa án nhân dân quận C, Thành phố Hà Nội do Tòa án cấp Sơ thẩm không đánh giá đầy đủ, khách quan tài liệu, chứng cứ, làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi hợp pháp của bà. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm công nhận quyền sử dụng của bà đối với 0,7m2 đất còn lại sau thu hồi năm 2015. Đồng thời công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng giữa bà và ông Nguyễn Đức L, bà Nghiêm Thị Thanh H4. Từ đó, tham chiếu Điều 309 (Sửa bản án Sơ thẩm) Bộ Luật Tố tụng Dân sự nhằm đảm bảo lợi ích hợp pháp tốt nhất cho bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đương sự không rút đơn khởi kiện, đơn kháng cáo, không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không xuất trình chứng cứ mới.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Luật sư T1 trình bày bản luận cứ để bảo vệ cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Luật sư T1 đề nghị Hội đồng xét xử xem xét 0,7m^2 là phần còn lại của thửa đất số 22, tờ bản đồ số 21, địa chỉ tổ D cũ, phường D (nay là số nhà A T, tổ A phường D), quận C, Thành phố Hà Nội thuộc quyền quản lý sử dụng của bị đơn và bác yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan lầ chị Nguyễn Ngọc Phương A.

Bị đơn bà Nghiêm Thị Ngọc H trình bày thống nhất với ý kiến trình bày của Luật sư T1.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Bảo Q là bà Hoàng Thị T trình bày ý kiến không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tạ Thị Thu T2. Bà T đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 84/2024/DS-ST ngày 17/12/2024 của Tòa án nhân dân quận C đã xét xử.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Nguyễn Ngọc Phương A là ông Đặng Ngọc D2 trình bày ý kiến không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tạ Thị Thu T2. Ông D2 đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 84/2024/DS-ST ngày 17/12/2024 của Tòa án nhân dân quận C đã xét xử.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện VKS nhân dân Thành phố H đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2024/DS-ST ngày 17/12/2024 của Tòa án nhân dân quận C, thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án; trên cơ sở thẩm tra, xem xét tại phiên toà. Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện lời khai của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử thấy:

[1]. Về tố tụng:

1.1. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Ông Nguyễn Bảo Q khởi kiện ông Nguyễn Đức L, bà Nghiêm Thị Ngọc H về yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán đối với diện tích 0,7m^2 đất tại số A, Trương Công G, tổ A, phường D, quận C, thành phố Hà Nội. Ông L, bà H đăng ký nhân khẩu thường trú tại tổ C và tổ B phường D, quận C, Thành phố Hà Nội. Đây là vụ án Dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận C theo quy định tại Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Bảo Q rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, bị đơn ông Nguyễn Đức L, bà Nghiêm Thị Ngọc H không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc Phương A có yêu cầu độc lập nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thay đổi địa vị tố tụng của các đương sự trong vụ án là vi phạm Khoản 2 Điều 245 Bộ luật Tố tụng dân sự. Trường hợp này cần xác định bà Nguyễn Ngọc Phương A là nguyên đơn, ông Nguyễn Đức L, bà Nghiêm Thị Ngọc H, ông Nguyễn Đức X, ông Đỗ Lê N là bị đơn. Đồng thời, căn cứ vào yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cần xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp là Yêu cầu xác lập quyền đối với bất động sản liền kề; yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền đối với bất động sản liền kề. Hội đồng xét xử xem xét sửa án sơ thẩm ở nội dung này.

1.2. Xét tư cách tố tụng của ông Vũ Nam H1: Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông H1 đã thanh lý hợp đồng thuê nhà với bà Nguyễn Ngọc Phương A. Ông H1 không còn quyền lợi liên quan đến diện tích số 18 T. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông H1 không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là có căn cứ.

1.3. Về việc xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tại phiên tòa sơ thẩm: Ông Nguyễn Đức L, ông Đỗ Lê N vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa, bà Tạ Thị Thu T2 xin vắng mặt trong quá trình tố tụng, đại diện của Ủy ban nhân dân quận C có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo các quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự là có căn cứ.

1.4. Đối với yêu cầu của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn về việc áp dụng thời hiệu và đình chỉ giải quyết vụ án.

Ông Nguyễn Bảo Q và ông Nguyễn Đức L ký hợp đồng mua bán nhà đất 18 Trương Công Giai ngày 20/3/2018. Ngày 10/8/2020, ông Nguyễn Đức L ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất theo giấy chứng nhận số CT351353 cho ông Nguyễn Bảo Q tại Văn phòng C2, sau khi Bản án của Tòa án nhân dân quận C giải quyết tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà đất giữa ông Q và ông L có hiệu lực pháp luật. Tháng 5/2023, ông L, bà H gửi đơn đến các cơ quan chức năng xem xét về việc mua bán nhà đất giữa ông Q và ông L (trong đó có 0,7m^2) là giả tạo và có dấu hiệu lừa đảo. Ngày 15/5/2023, Ủy ban nhân dân phường D đã tổ chức hòa giải tranh chấp và ngày 16/9/2023, Cơ quan công an đã có thông báo kết quả giải quyết nguồn tin tội phạm số 981/TB-CQĐT-ĐTTH xác định vụ việc là tranh chấp dân sự, không có dấu hiệu tội phạm. Ngày 10/01/2024, ông Nguyễn Bảo Q nộp đơn khởi kiện tại Tòa án là còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 154 Bộ luật Dân sự 2015. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn về áp dụng thời hiệu và đình chỉ giải quyết vụ án là có căn cứ.

1.5. Đối với yêu cầu của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn về việc tạm ngừng phiên tòa và tạm đình chỉ giải quyết vụ án do bị đơn đang có đơn tố cáo tại cơ quan Công an nội dung có liên quan đến 0,7m2 tại 18 Trương Công Giai.

Tại cấp sơ thẩm trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không có lời khai nào về việc đang được cơ quan Công an giải quyết đơn tố cáo liên quan đến 0,7m^2 đất đang có tranh chấp. Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn khai đã nộp đơn và được thụ lý giải quyết nhưng không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh. Ngoài ra, theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì, ngày 16/9/2023 Cơ quan công an đã có thông báo kết quả giải quyết nguồn tin tội phạm số 981/TB-CQĐT-ĐTTH xác định vụ việc là tranh chấp dân sự, không có dấu hiệu tội phạm. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn về việc tạm ngừng phiên tòa và tạm đình chỉ giải quyết vụ ánlà có căn cứ.

1.6. Về việc kháng cáo của đương sự.

Bị đơn ông Nguyễn Đức L có làm đơn kháng cáo. Tòa án cấp sơ thẩm đã ra thông báo nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số 14/TB-TA ngày 07/01/2025 và đã tống đạt cho ông L. Tuy nhiên, bị đơn ông L không nộp tiền tạm ứng án phí; Hội đồng xét xử xem xét đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đức L.

Người kháng cáo là bà Tạ Thị Thu T2 tại phiên tòa hôm nay vắng mặt. Theo trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T2 thì bà T2 có làm đơn xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa ngày hôm nay. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử chưa nhận được đơn này. Để đảm bảo quyền lợi cho bà T2 và tại phiên tòa thì người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T2 là Luật sư Phạm Đình T1 có mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các quy định của pháp luật để xem xét yêu cầu kháng cáo của bà Tạ Thị Thu T2.

Tại phiên tòa phúc thẩm, một số đương sự vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ các quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những đương sự này là có căn cứ.

[2]. Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nghiêm Thị Ngọc H;

người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tạ Thị Thu T2 nộp trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ.

[3].Về nội dung:

3.1. Xét kháng cáo của bị đơn bà Nghiêm Thị Ngọc H.

Ngày 10/5/2024, ông Nguyễn Bảo Q có đơn khởi kiện đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 0,7m^2 còn lại của thửa đất số 22, TBĐ số 21, nay thuộc số 18 Trương Công Giai giữa ông Nguyễn Đức L, bà Nghiêm Thị Ngọc H với ông Nguyễn Bảo Q.

Ngày 01/02/2024, bà Nguyễn Ngọc Phương A có đơn yêu cầu độc lập đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/7/2022 giữa ông Q và bà Phương A đối với diện tích đất 0,7m^2 tại thửa số 22, TBĐ số 21, nhà số A T; công nhận bà có quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với diện tích đất này.

Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: phần diện tích đất 0,7m^2 có tranh chấp thuộc thửa đất số 22, TBĐ số 21 của gia đình bà Tạ Thị Thu T2 (đã đăng ký hợp thức sang tên cho bà Tạ Thị Thu T2 theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 51/KNTK Quyển số: 1/TP/CC-SCC/HĐGD được Phòng C3 thành phố Hà Nội chứng thực, đăng ký vào giấy chứng nhận ngày 27/02/2006) có diện tích thực tế quản lý, sử dụng là 52m^2. Diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở: 48,8m^2; Diện tích ngoài giấy chứng nhận: 3,2m^2 sử dụng trước năm 1993. Khi thực hiện dự án xây dựng tuyến đường qua N2, quận C, UBND quận C đã ra quyết định số 554/QĐ-UBND ngày 16/3/2011 thu hồi đất 51,3m^2 trong tổng 52m^2 đất của hộ gia đình bà T2. Diện tích đất nằm ngoài chỉ giới GPMB là 0,7m^2. Tuy nhiên, tại Quyết định số 572/QĐ-UBND ngày 17/3/2011 của UBND quận C về việc phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; Quyết định số 3002/QĐ-UBND ngày 14/8/2015 và Quyết định số 3633/QĐ-UBND ngày 08/10/2015 của UBND quận C về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thì hộ gia đình bà Tạ Thị Thu T2 được bồi thường, hỗ trợ đối với toàn bộ 52m^2 đất, bao gồm 51,3m^2 nằm trong chỉ giới giải phóng mặt bằng và 0,7m^2 nằm ngoài chỉ giới giải phóng mặt bằng – do không đảm bảo điều kiện xây dựng, đề nghị thu hồi. Ngày 24/8/2015, bà T2 đã nhận đủ tiền bồi thường, hỗ trợ đối với toàn bộ nhà, đất diện tích 52m^2 theo các phương án đã được phê duyệt nêu trên. Ngày 12/10/2015, bà T2 đã bàn giao 51,3m^2 nằm trong chỉ giới mặt bằng cho Ban Q1, không bàn giao 0,7 m^2 nằm ngoài chỉ giới mặt bằng.

Ông L, bà H và bà T2 thống nhất xác định, do thửa đất số 22 + 17 (1p) của ông Nguyễn Đức L nằm ngay phía sau phần diện tích còn lại 0,7 m^2 của bà T2 nên ông L, bà H đã nhận chuyển nhượng 0,7m^2 còn lại sau giải phóng mặt bằng, trên có bức tường của bà T2 với giá 250.000.000 đồng. Hai bên đã nhận tiền, bàn giao tài sản (không có tài liệu chứng minh) và không có tranh chấp gì. Năm 2016, gia đình ông L đã đập bức tường diện tích 0,7m^2 và ốp liền khối vào bức tường mặt tiền ngôi nhà của gia đình ông tại thửa đất số 22 + 17 (1p) - nay là nhà 18 Trương Công G, không còn tồn tại riêng lẻ bức tường 0,7m^2 trên thực tế.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, do được tiếp cận các tài liệu Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng quận Q1 cung cấp, trong đó xác định phần diện tích đất 0,7m^2 có tranh chấp đã được UBND quận C, hỗ trợ cho bà T2 nên ông Q đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện; bà Phương A đã rút yêu cầu độc lập về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và ông Q, công nhận quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của bà Phương A đối với phần diện tích đất này. Bà T2 khẳng định bà đã bán diện tích đất còn lại cho ông L, bà H, đã nhận tiền, nay bà không còn liên quan đến diện tích đất này nữa. Bị đơn ông L, bà H đồng ý với việc rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, rút một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và không có yêu cầu phản tố. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phương A về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng, công nhận quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với 0,7m^2 đất còn lại của thửa số 22, TBĐ số 21, số 18 Trương Công Giai giữa ông Q và bà Phương A là có căn cứ quy định tại điểm c Khoản 1 Điều 192; Khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hội đồng xét xử xét thấy: Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất 0,7m^2 nêu trên chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết. Nay bà T2, ông L, bà H lại kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của các ông bà và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xác lập giữa bà T2 với ông L, bà H là không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nếu các đương sự có tranh chấp liên quan đến việc chuyển nhượng phần diện tích đất này có quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác.

Về yêu cầu hưởng quyền đối với bất động sản liền kề của bà Phương A đối với phần diện tích đất 0,7m^2 và buộc ông L, bà H ông N, ông X tôn trọng và chấm dứt hành vi cản trở quyền của bà Phương A đối với bất động sản liền kề là diện tích đất 0,7m^2 tại 18 Trương Công Giai; Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại các Hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất và nhà ở giữa ông Nguyễn Bảo Q và ông Nguyễn Đức L, bà Nghiêm Thị Ngọc H, đã được công nhận bằng bản án có hiệu lực pháp luật của TAND quận C (bản án DSST số 46/2018/DS-ST ngày 30/11/2018, hai bên mua bán toàn bộ căn nhà 02 tầng diện tích 77,2m^2 và quyền sử dụng 167,17m^2 đất tại thửa số 22+17(1P) tại tổ D phường D, Cầu G (nay là số A T). Thực tế tại thời điểm nhận chuyển nhượng, ngôi nhà này đã được ông L, bà H xây liền khối, không tách rời với phần tường trên diện tích đất 0,7m^2 thuộc thửa đất của bà T2 còn lại sau khi thu hồi đất. Diện tích đất và tài sản trên diện tích đất này là bức tường cũ đã bị phá bỏ và được ốp vào tường số nhà 18 Trương Công G, phần đất này nằm chắn ngang gần 7m mặt tiền nhà đất của bà Phương A để đi ra phố T. Sau đó, ông Q chuyển nhượng cho bà Phương A toàn bộ căn nhà và diện tích đất nêu trên trên. Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, bà Phương A chưa sửa chữa, cải tạo ngôi nhà mà vẫn giữ nguyên kết cấu. Vì vậy, yêu cầu của bà Phương A

được hưởng quyền đối với bất động sản liền kề là có căn cứ quy định tại các Điều 245, 246 và Điều 247 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do đó, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phương A về việc được hưởng quyền của BĐS liền kề đối với 0,7m^2 còn lại của thửa số 22, TBĐ số 21 số nhà A T, bao gồm các quyền về cấp thoát nước, quyền về lối đi qua và các quyền khác theo quy định của pháp luật; nghiêm cấm các ông, bà Nguyễn Đức L, Nghiêm Thị Ngọc H, Đỗ Lê N, Nguyễn Đức X, Tạ Thị Thu T2 cản trở việc sử dụng quyền đối với bất động sản liền kề là diện tích 0,7m^2 tại 18 Trương Công Giai của bà Nguyễn Ngọc Phương A là có căn cứ.

3.2. Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tạ Thị Thu T2.

Như phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà T2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phương A có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Đức L, bà Nghiêm Thị Ngọc H, ông Đỗ Lê N, ông Nguyễn Đức X tôn trọng quyền sở hữu, sử dụng nhà đất của bà và chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng đất, chấm dứt hành vi xâm phạm trái phép tài sản của bà Phương A đối với nhà đất tại số A T. Bà Tạ Thị Thu T2 không có hành vi cản trở và có quan điểm khẳng định bà không còn liên quan đến diện tích đất đang có tranh chấp nhưng bản án sơ thẩm lại tuyên nghiêm cấm bà Tạ Thị Thu T2 thực hiện hành vi cản trở việc sử dụng quyền đối với bất động sản liền kề là phần còn lại của thửa đất số 22, TBĐ số 21, diện tích 0,7m^2 tại số A T. Như vậy là không đúng đối tượng khởi kiện nên Hội đồng xét xử cần sửa án sơ thẩm về cách tuyên liên quan đến nội dung này.

Từ những phân tích trên, các đương sự kháng cáo nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng gì mới nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận; Hội đồng xét xử xem xét sửa án sơ thẩm như nội dung trên.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[4].Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện nên được trả lại tạm ứng án phí. Bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc Phương A được chấp nhận.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 2 Điều 308, Điều 147, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Các Điều 163, Điều 164 Khoản 2 Điều 129, Điều 245, 246, 247, 248 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 11 Luật Đất đai năm 2024.
- 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.

Xử:

1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 84/2024/DS-ST ngày 17/17/2024 của Tòa án nhân dân quận C, thành phố Hà Nội và quyết định cụ thể như sau:

1.1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bảo Q đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 0,7m^2 là phần còn lại của thửa đất số 22, tờ bản đồ số 21, địa chỉ tổ D cũ, phường D (nay là số nhà A T, tổ A phường D) và tài sản gắn liền với đất giữa bà Tạ Thị Thu T2 với ông Nguyễn Đức L, bà Nghiêm Thị Ngọc H.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bảo Q đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 0,7m^2 là phần còn lại của thửa đất số 22, tờ bản đồ số 21, địa chỉ tổ D cũ, phường D (nay là số nhà A T, tổ A phường D) giữa ông Nguyễn Đức L, bà Nghiêm Thị Ngọc H với ông Nguyễn Bảo Q.

1.2. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Ngọc Phương A về việc đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 0,7m2 là phần còn lại của thửa đất số 22, tờ bản đồ số 21, địa chỉ tổ D cũ, phường D (nay là số nhà A T, tổ A phường D) và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Bảo Q và bà Nguyễn Ngọc Phương A.

1.3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Ngọc Phương A về việc bà Nguyễn Ngọc Phương A được hưởng quyền đối với bất động sản liền kề 0,7m^2 là phần còn lại của thửa đất số 22, tờ bản đồ số 21, địa chỉ tổ D cũ, phường D (nay là số nhà A T, tổ A phường D), quận C, thành phố Hà Nội, bao gồm các quyền: Quyền về cấp, thoát nước qua bất động sản liền kề; Quyền về lối đi qua và các quyền khác theo quy định của pháp luật.

1.4. Buộc các ông, bà Nguyễn Đức L, Nghiêm Thị Ngọc H, Đỗ Lê N, Nghiêm Đức X1 chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng quyền đối với BĐS liền kề 0,7m^2 là phần còn lại của thửa đất số 22, TBĐ số 21, tổ 40 cũ (nay là số nhà A T, tổ A), phường D, quận C, Thành phố Hà Nội của bà Nguyễn Ngọc Phương A.

1.5. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đức L.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Trả lại ông Nguyễn Bảo Q số tiền tạm ứng án phí 6.250.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0000345 ngày 17/01/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự quận C.

Ông Nguyễn Đức L, bà Nghiêm Thị Ngọc H phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại bà Nguyễn Ngọc Phương A số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0000750 ngày 24/6/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự quận C.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Nghiêm Thị Ngọc H đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0046889 ngày 07/01/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự quận C, nay chuyển thành án phí.

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 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.

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

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

Nơi nhận:
- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND quận C;
- Chi cục THADS quận C;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Đinh Như Lâm