

Bản án số: 501/2025/DS-PT

Ngày: 15/7/2025

*V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*

**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 Phan Quyết Thắng

Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh

- 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 Nguyễn Thu Dung - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 7 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 376/2025/TLPT-DS ngày 23/6/2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2025/DS-ST ngày 28/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội nay là Tòa án nhân dân khu vực X – Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 443/2025/QĐ-PT ngày 25/6/2025; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Văn L; sinh năm: 1957; vắng mặt tại phiên tòa

Địa chỉ: số C, tổ F N, phường Y, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức H; sinh năm: 1964

Địa chỉ: Thôn B, xã T, Thành phố Hà Nội. (Theo Giấy ủy quyền số công chứng: 1705/2024/GUQ, ngày 01/4/2024 tại Văn phòng C1, thành phố Hà Nội); có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Tạ Thị M; sinh năm: 1956; có mặt tại phiên tòa

2.2. Anh Hồ Quang V; sinh năm: 1989; có mặt tại phiên tòa.

Cùng có địa chỉ tại: Thôn T, xã P (trước là xã T), Thành phố Hà Nội.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1957; vắng mặt tại phiên tòa

Địa chỉ: số C, tổ F N, phường Y, Thành phố Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Nguyễn Đức H, sinh năm 1964; địa chỉ: thôn B, xã T, thành phố Hà Nội. (Theo Giấy ủy quyền số công chứng: 1706/2024/GUQ, ngày 01/4/2024 tại Văn phòng C1, thành phố Hà Nội); có đơn đề nghị xét xử vắng mặt

- 3.2. Chị Hồ Thị H1; sinh năm 1978; vắng mặt tại phiên tòa.
Địa chỉ: Số nhà A, thôn T, xã P (trước là xã T), Thành phố Hà Nội;
- 3.3. Anh Hồ Quang H2; sinh năm 1981; vắng mặt tại phiên tòa.
Địa chỉ: Số nhà A, thôn T, xã P (trước là xã T), Thành phố Hà Nội;
- 3.4. Chị Hồ Thị V1; sinh năm: 1985; vắng mặt tại phiên tòa.
Địa chỉ: số nhà H, ngõ I, thôn P, xã P, Thành phố Hà Nội.
- 3.5. Ủy ban nhân dân xã P (trước là xã T): người đại diện theo pháp luật là ông Tạ Đình T – Chủ tịch UBND xã P.
(có đơn xin vắng mặt)

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

- 4.1. Bà Hồ Thị L1; sinh năm: 1974; vắng mặt tại phiên tòa.
- 4.2. Ông Tạ Đình N1; sinh năm: 1975; vắng mặt tại phiên tòa.
Cùng có địa chỉ tại: Thôn T, xã P (trước là xã T), Thành phố Hà Nội.
Người đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị L1 và ông Tạ Đình N1: chị Tạ Thị L2, sinh năm 2002; địa chỉ: Thôn T, xã P (trước là xã T), Thành phố Hà Nội. (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 1273/2025/GUQ, ngày 18/3/2025); chị L2 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo, kháng nghị: Do có kháng cáo của anh Hồ Quang V là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

1. Tại Đơn khởi kiện đề ngày 24 tháng 10 năm 2023 và quá trình giải quyết tại Tòa án, nguyên đơn – ông Phạm Văn L và người đại diện theo ủy quyền của ông L là ông Nguyễn Đức H trình bày:

Năm 2010, ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị N có thỏa thuận mua bán 70m² đất ở (có kích thước: mặt tiền 4,5m; dài 15,55m) tại xóm D, T, G, Hà Nội của ông Hồ Quang N2 và vợ là bà Tạ Thị M. Hai bên có lập giấy chuyển nhượng đất ngày 09/09/2010, có xác nhận của UBND xã T do ông Tạ Đình T ký, nội dung văn bản thể hiện: Ông Hồ Quang N2 có trách nhiệm bàn giao sổ đỏ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cho ông Phạm Văn L. Đến tháng 09 năm 2012, do ông Hồ Quang N2 vi phạm cam kết, chưa bàn giao sổ đỏ nên ngày 15/09/2012, ông Hồ Quang N2 đã viết cam kết sau 02 năm kể từ ngày viết giấy (tức 2014) sẽ bàn giao sổ đỏ cho ông Phạm Văn L. Văn bản này có sự chứng kiến của ông Vũ Quang T1 là trưởng thôn 5 xã T. Quá thời hạn trên, ông N2 vẫn không bàn giao giấy chứng nhận như văn bản cam kết, ngày 27/05/2015, ông N2 viết giấy xin xác nhận chữ ký để tiếp tục thực hiện công việc đã thỏa thuận năm 2010, có nội dung: “đã nhận 700.000.000 đồng chẵn. Vì lý do chưa làm được sổ đỏ, chờ khi đủ điều kiện, chúng tôi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật nên viết giấy này để thuận tiện cho việc sau này giải quyết” - Có chứng thực của UBND xã T ngày 27/05/2015. Nhưng, cho đến năm 2017, ông N2 và bà M vẫn chưa hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã chuyển nhượng cho ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị N, nên ngày 13/12/2017, ông N2, bà M cùng nhau xác lập giấy chuyển nhượng đất và chốt giá tiền, cụ thể là: Ông N2 và bà M chuyển nhượng cho ông L là 70m² đất, trong đó, ông L đã thanh toán 47m² với số tiền là 15 triệu đồng/ m², còn lại 23m² theo giá thỏa thuận là 11,5 triệu

đồng/m², thành tiền là 264 triệu đồng. Ông L thanh toán cho ông N2 64 triệu đồng, còn lại 200 triệu đồng, ông L sẽ thanh toán cho ông Nhĩ N3 sau khi bàn giao sổ đỏ. Ngay sau khi thỏa thuận, ông L đã thanh toán 64 triệu đồng, còn lại 200 triệu đồng giữ lại, chờ bàn giao sổ đỏ theo cam kết. Tại thực địa thửa đất, ông Hồ Quang N2 đã bàn giao hiện trạng thửa đất như đã cam kết ban đầu với diện tích thửa đất là 70m² có kích thước ngang (tức mặt tiền) là 4,5m kéo dài vào trong là 15,55m cho ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị N sử dụng. Ngay sau khi nhận bàn giao đất tại thực địa, ông Phạm Văn L đã thuê ông Nguyễn Xuân C trú tại T là thợ xây để xây dựng tường bao cứng bằng gạch chỉ (gọi là mốc giới), cao khoảng 1m và gia đình ông N2 cũng xây áp sát vào phần tường phía cuối thửa đất, đã lợp mái. Từ đó đến nay, ông Phạm Văn L vẫn sử dụng ổn định, không hề phát sinh tranh chấp.

Cho đến ngày 20 tháng 06 năm 2023, ông Phạm Văn L cho xe chở cát vào san mặt bằng thì gia đình bà M có hành vi cản trở, không cho san lấp và nói rằng đất của bà M chưa bán cho ai. Sau đó, UBND xã T đến làm việc thì con bà M là anh V khẳng định rằng bố anh V khi còn sống có nói đã bán cho ông Phạm Văn L 70m² đất nhưng không nói rõ rộng, dài là bao nhiêu nên anh V được bố ủy quyền lại chỉ giao đất cho ông L có kích thước bề ngang là 2,6m, chạy dài hết thửa đất và không đồng ý giao 4,5m mặt tiền như ông N2 đã thỏa thuận. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng diện tích 70m² đã bàn giao trên thực địa và yêu cầu mẹ con bà M phải tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng do ông Hồ Quang N2 đã chết.

- Ngày 12 và 17 tháng 3 năm 2025, ông Nguyễn Đức H có đơn yêu cầu bổ sung người tham gia tố tụng, yêu cầu Tòa án đưa bà Tạ Thị L2, sinh năm 2002 bà Hồ Thị L1, sinh năm 1974 và ông Tạ Đình N1, sinh năm 1975, đều có địa chỉ tại thôn T, xã P (trước là xã T), G, Hà Nội tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Lý do là ngày 01/01/2018, ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị N đã chuyển nhượng quyền sử dụng 70m² đất nêu trên cho vợ chồng bà Hồ Thị L1 và ông Tạ Đình N1 với giá 805.000.000 đồng (11.500.000 đồng/1m²). Vợ chồng bà L1 đã thanh toán cho vợ chồng ông L 550.000.000 đồng, số tiền còn lại là 255.000.000 đồng sẽ thanh toán nốt khi ông L và bà N làm thủ tục sang tên cho vợ chồng bà L1. Hai bên đã lập “Giấy chuyển nhượng đất ở” ngày 01/01/2018. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông L đã bàn giao toàn bộ diện tích 70m² cho vợ chồng bà L1, ông N1.

Ngày 24/10/2023, bà Hồ Thị L1 và chị Tạ Thị L2 (con là L1 và ông N1) lập Vi bằng với vợ chồng ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị N về nội dung chuyển nhượng này và cùng lập một “Văn bản xác nhận và cam kết” số 01/2023/VBXN&CK ngày 24/10/2023. Theo nội dung cam kết này, diện tích thửa đất chuyển nhượng là 70m², tại địa chỉ: xóm D, xã T (nay là xã P), huyện G, Thành phố Hà Nội có đặc điểm: Mặt tiền: 4,5 mét; chiều dài: 15,5 mét.

Đối với giao dịch chuyển nhượng giữa vợ chồng ông L với vợ chồng bà L1, ông N1 nguyên đơn đồng ý với yêu cầu độc lập của bà L1 và ông N1. Ngoài ra, nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

2. Bị đơn là bà Tạ Thị M và anh Hồ Quang V trình bày:

2.1. Bà Tạ Thị M trình bày: Diện tích 70m² đang tranh chấp trong vụ án là nằm trong thửa đất rộng 375,6m² của vợ chồng bà là Hồ Quang N2 và Tạ

Thị M tại khu T ở thôn C, xã P (trước là xã T). Nguồn gốc toàn bộ thửa đất này như sau:

Vợ chồng bà có tài sản chung là thửa đất số 121, tờ bản đồ số 13, diện tích 226m² (sát chùa H3) tại xóm E, thôn T, xã T (nay là xã P), G, Hà Nội. Thửa đất đã được UBND huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q860338 cấp ngày 18/01/2002 cho hộ gia đình ông Hồ Quang N2. Đây là tài sản chung của vợ chồng bà. Năm 2005, theo nguyện vọng của nhân dân, UBND xã T đã vận động vợ chồng bà và vợ chồng ông Hồ Quang P đổi đất này lấy đất ở khu T với tỷ lệ 1 lấy 1.5 để lại thửa đất này để mở rộng chùa H3. Vợ chồng bà và vợ chồng ông P đồng ý. Năm 2008, UBND xã T đã bàn giao mốc giới thửa đất mới cho vợ chồng bà nhưng ông N2 là người đi nhận và ký biên bản bàn giao mốc giới. Diện tích đất bàn giao là 339m² là ruộng trũng sâu, ngập nước. Thời điểm đó đo bằng thước dây, trưởng thôn là ông Vũ Quang T1 đứng trên bờ ném thước dây ra mốc giới chứ không lội ruộng để căng dây đo. Năm 2009, vợ chồng bà ra thửa đất này sinh sống. Đây là tài sản chung vợ chồng của bà và ông Hồ Quang N2.

Việc chuyển nhượng 70m² đất cho vợ chồng ông L, bà N như ông H trình bày là đúng nhưng là do ông N2 quyết định, không bàn với bà cũng như các con. Đến khi ông N2 bảo kí vào các văn bản chuyển nhượng và nhận tiền thì bà kí. Toàn bộ số tiền vợ chồng ông L thanh toán là 700.000.000 đồng cho vợ chồng bà là do ông N2 cầm, bà cũng không biết ông N2 chi tiêu vào việc gì. Trên diện tích 70m² đất đang tranh chấp có một bức tường rào phía mặt tiền thửa đất là do ông L xây.

Quá trình giải quyết vụ án, bà có nộp cho Tòa án đơn đề nghị hủy hợp đồng mua bán đất nhưng chưa làm trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật thì sau đó bà lại xin rút lại đề nghị này, không yêu cầu nữa. Đến nay, bà vẫn giữ nguyên quan điểm là không yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng mua bán đất giữa vợ chồng bà với ông Phạm Văn L nữa.

Về việc vợ chồng ông L đã chuyển nhượng 70m² này cho vợ chồng bà Hồ Thị L1 và ông Tạ Đình N1: Đây là giao dịch giữa vợ chồng ông L và vợ chồng bà L1, bà không liên quan, cũng không biết đến giao dịch này nên hai bên tự giải quyết với nhau.

Về diện tích đất tăng lên: Diện tích đất vợ chồng bà sau khi đổi, theo sự thống nhất với chính quyền địa phương giao là 339m². Tuy nhiên, khi Thanh tra huyện G về kiểm tra, thanh tra có đo đạc lại (bằng máy) thì diện tích là 375,6m² (tăng 36,6m²). Theo bà được biết đây là do sai số khi đo, gia đình bà sẽ làm đầy đủ các thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai. Phía cuối thửa đất giáp với ao công (do UBND xã quản lý), gia đình bà có đồ đất và làm chuồng chăn nuôi tạm (không liên quan đến khuôn viên của thửa đất ở) diện tích khoảng 100m², đây là phần đất lấn chiếm, khi nào chính quyền địa phương yêu cầu, gia đình bà chấp hành bàn giao. Bà không có ý kiến gì về việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ngoài ra, bà không có yêu cầu phản tố, không có yêu cầu độc lập và không có yêu cầu nào khác.

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà chỉ đồng ý việc chuyển nhượng diện tích đất tương ứng với số tiền mà ông L đã thanh

toán 700.000.000 đồng tương đương 46,6m² hoặc nếu thỏa thuận được với vợ chồng ông L thì bà và các con sẽ mua lại phần diện tích đất 46,6m² này.

2.2. Anh Hồ Quang V trình bày:

Về nguồn gốc đất và việc chuyển nhượng đất anh nhất trí với lời trình bày của mẹ anh là bà Tạ Thị M. Toàn bộ thửa đất 375,6m² (theo số đo thực tế) là tài sản chung của bố mẹ anh. Tại thời điểm bố anh bán đất cho ông L là hoàn toàn do bố anh quyết định, không hề trao đổi với các con và 4 anh chị em anh cũng không đồng ý việc bố anh bán đất cho ông L. Số tiền 700.000.000 đồng ông L thanh toán cho bố anh là do bố anh cầm và sử dụng vào việc gì anh không biết, anh không được sử dụng. Sau đó, rất nhiều lần, anh có trao đổi với ông L để mua lại nhưng hai bên không đạt được sự thống nhất.

Hiện trên toàn bộ diện tích 375,6m² có hai căn nhà bê tông cốt thép. Một căn là do vợ chồng anh xây, 1 căn là do vợ chồng anh trai Hồ Quang H2 xây trên một phần thửa đất. Phần đất tranh chấp 70m² hiện là đất trống, chỉ có 1 đoạn tường rào phía mặt tiền của thửa đất là do ông L làm. Việc vợ chồng anh và vợ chồng anh H2 làm nhà không liên quan, không ảnh hưởng đến phần diện tích đất tranh chấp. Anh đồng quan điểm với bà M, anh không đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng, chỉ đồng ý là ông L đã thanh toán 700.000.000 đồng cho bố anh thì nhận lại diện tích đất tương ứng như thế là 46,6m² hoặc nếu thỏa thuận được thì anh sẽ trả tiền cho ông L và nhận lại đất. Anh không có yêu cầu phản tố, không có yêu cầu độc lập, không có yêu cầu nào khác.

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

3.1. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Hồ Quang H2, chị Hồ Thị H1 và chị Hồ Thị V1 (là các con của ông N2 và bà M) trình bày:

Diện tích 70m² đang tranh chấp trong vụ án là nằm trong thửa đất rộng 375,6m² của bố mẹ anh chị là Hồ Quang N2 và Tạ Thị M tại khu T ở thôn C, xã P (trước là xã T). Nguồn gốc toàn bộ thửa đất này là tài sản chung vợ chồng của ông N2 và bà M.

Việc bố mẹ các anh chị chuyển nhượng 70m² đất cho vợ chồng ông L, bà N như ông H trình bày là đúng nhưng là do ông N2 quyết định, không bàn với bà M cũng như các con. Đến khi ông N2 bảo kí vào các văn bản chuyển nhượng và nhận tiền thì bà M kí. Toàn bộ số tiền vợ chồng ông L đã thanh toán là 700.000.000 đồng do ông N2 cầm, các anh chị không biết ông N2 đã chi tiêu vào việc gì. Trên diện tích 70m² đất đang tranh chấp có một bức tường rào phía mặt tiền thửa đất là do ông L xây, trên đất không có công trình xây dựng nào.

Về diện tích đất tăng lên: Diện tích đất được giao là 339m² tuy nhiên, khi Thanh tra huyện G về kiểm tra, thanh tra có đo đạc lại (bằng máy) thì diện tích là 375,6m² (tăng 36,6m²), theo các anh chị được biết là sai số do đo đạc như phía bà M trình bày, hiện vợ chồng anh Hồ Quang V và Hồ Quang H2 đã làm nhà ở kiên cố trên phần diện tích đất tăng thêm đó, gia đình sẽ làm đầy đủ các thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai. Phần đất lấn ra đất công chiếm phía cuối thửa đất khoảng 100m² hiện gia đình anh H2 và anh V đang làm chuồng chăn nuôi, gia đình các anh chị sẽ bàn giao cho UBND xã khi có yêu cầu.

Các anh chị không có ý kiến gì về việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, không có yêu cầu phản tố, không có yêu cầu độc lập và không

có yêu cầu nào khác. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, các anh chị không đồng ý, chỉ đồng ý việc chuyển nhượng diện tích đất tương ứng với số tiền mà ông L đã thanh toán 700.000.000 đồng tương đương 46,6m² hoặc nếu thỏa thuận được với vợ chồng ông L thì các anh chị sẽ mua lại phần diện tích đất 46,6m² này.

Về yêu cầu độc lập của bà Tạ Thị L2: Đây là giao dịch giữa vợ chồng ông L và vợ chồng bà L1, các anh chị không liên quan, cũng không biết đến giao dịch này nên không đồng ý với yêu cầu độc lập và không có bất cứ yêu cầu nào khác.

Chị Hồ Thị H1 bổ sung lời trình bày: phần diện tích 70m² này, bố mẹ chị nói cho chị nhưng tôi chưa làm bất cứ công trình nào trên đất và cũng không trồng cây cối gì và cũng chưa làm thủ tục tặng cho nào vì đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3.2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị N do ông Nguyễn Đức H là người đại diện theo ủy quyền có lời khai thống nhất với nguyên đơn.

3.3. Ủy ban nhân dân xã P do ông Tạ Đình T là người đại diện theo pháp luật có ý kiến: đối với diện tích đất tăng thêm 36,6m² là sai số do đo đạc, các con bà M là anh Hồ Quang V và anh Hồ Quang H2 đã làm nhà mái bằng kiên cố trên đó nên sẽ công nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà M nhưng gia đình bà M phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của Luật đất đai. Đối với phần đất lấn chiếm ra ao công 100m² có vị trí cuối thửa đất (nằm ngoài khuôn viên đất) UBND xã sẽ thực hiện thu hồi theo quy định của pháp luật.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Hồ Thị L1 và ông Tạ Đình N1 do chị Tạ Thị L2 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 01/01/2018, bố mẹ chị là ông Tạ Đình N1 và bà Hồ Thị L1 có nhận chuyển nhượng 70m², mặt tiền là 4,5m² có địa chỉ tại thôn C (trước là thôn D) - T - G - Hà Nội của vợ chồng ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị Ngọc N4 chuyển nhượng của ông Hồ Quang N2 và bà Tạ Thị M. Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng với giá tiền là 805.000.000 đồng. Bà L1 đã thanh toán trước số tiền là 550.000.000 đồng cho ông L và bà N, số tiền còn lại là 225.000.000 đồng bà L1 có trách nhiệm thanh toán nốt cho ông L và bà N sau khi ông L và bà N làm thủ tục sang tên sổ đỏ cho bà L1 vì lý do chưa làm được sổ đỏ do phải chờ ông N2, bà M chuyển sổ đỏ cho ông L và bà N rồi mới sang tên cho bà L1 và ông N1. Tại thực địa thửa đất ông Phạm Văn L cùng bà Nguyễn Thị N đã bàn giao hiện trạng toàn bộ thửa đất cho bà L1 và ông N1. Khi nhận bàn giao, trên đất không có công trình xây dựng gì, chỉ có một đoạn tường rào phía mặt tiền do vợ chồng ông L làm sau khi nhận chuyển nhượng của của vợ chồng ông N2 và bà M. Vào khoảng năm 2022, ông L về san lấp mặt bằng cho bà Hồ Thị L1 và ông Tạ Đình N1 (theo thỏa thuận giữa vợ chồng ông L, bà N với vợ chồng ông N1, bà L1) thì gia đình bà Tạ Thị M đã có hành vi cản trở bất hợp pháp không cho san lấp. Hiện tại trên thửa đất không có ai ở và bà L1 cùng ông N1 vẫn đang quản lý.

Ngày 18/3/2025, chị L2 có đơn khởi kiện độc lập yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Quang N2, bà

Tạ Thị M với ông Phạm Văn L và vợ là bà Nguyễn Thị N năm 2010; Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L và bố mẹ tôi, tôi cam kết sẽ thanh toán nốt số tiền còn lại cho vợ chồng ông L. Ngoài ra, chị không còn yêu cầu nào khác.

Về việc lập vi bằng Ngày 24/10/2023 giữa mẹ con chị với vợ chồng ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị Ngọc S 01/2023/VBXN&CK ngày 24/10/2023: Do thời điểm lập vi bằng bố mẹ chị nói sẽ cho chị phần diện tích đất này nên chị và mẹ chị đã lập vi bằng với vợ chồng ông L. Tuy nhiên, chị xác định đây là tài sản của bố mẹ chị, nguồn tiền mua cũng là của bố mẹ chị, không phải của chị. Vì vậy, chị đề nghị Tòa án không đưa chị vào là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ngày 24/4/2025, chị L2 đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập với lý do bà L1 và ông N1 sẽ tự thỏa thuận với ông L, bà N về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

6. Người làm chứng trình bày:

6.1. Ông Tạ Bá T2 trình bày:

Ông được Tòa án cho xem các văn bản là “Giấy cam kết chuyển nhượng đất” ngày 09/9/2010, “Giấy biên nhận tiền: ngày 12/9/2010 và “Giấy xác nhận chữ ký” ngày 27/5/2025, ông xác nhận chữ ký “Tạ Bá T2” đều là của ông. Thời điểm từ năm 2010 đến năm 2015, ông là cán bộ tư pháp xã T (từ ngày 01.01.2025 đổi tên là xã P). Năm 2010, ông Hồ Quang N2 nhờ ông đến nhà để làm chứng việc chuyển nhượng 70m² đất ở có vị trí ở khu T (nay là thôn T 3) giữa vợ chồng ông N2, bà M với bên mua là ông Phạm Văn L. Ông đã chứng kiến việc vợ chồng ông N2, bà M tự nguyện thỏa thuận chuyển nhượng nhưng ông không rõ mốc giới cụ thể. Khi hai bên ký giấy chuyển nhượng, có mặt ông L, ông N2, bà M, anh Hồ Quang H2 (là con ông N2, bà M) và ông, các bên tự nguyện ký vào giấy chuyển nhượng này. Sau đó, ông mang giấy chuyển nhượng đến UBND xã T để xin xác nhận do gia đình ông N2 và ông L nhờ. Hai bên trao đổi cho ông được biết ông L đã giao số tiền 700 triệu đồng để trả tiền mua 70m² đất cho vợ chồng ông N2, bà M, tuy nhiên, ông không trực tiếp chứng kiến việc hai bên giao tiền cho nhau mà khi ông đến nhà thì ông N2 công nhận đã cầm số tiền này. Hai bên chưa thanh toán xong toàn bộ tiền mua đất mà thỏa thuận số tiền còn lại sẽ được thanh toán khi gia đình ông N2 giao sổ đỏ cho ông L, số tiền chưa thanh toán là 350.000.000 đồng. Khi ông chứng kiến việc hai bên ký giấy biên nhận tiền, có mặt ông L, vợ chồng ông N2, bà M. Hai bên đều đồng ý việc giao nhận tiền này và không ai có ý kiến phản đối. Vì vậy hai bên đã tự nguyện ký vào Giấy biên nhận tiền nhưng không có chữ kí bà M vì gia đình ông N2 bảo chỉ cần ông N2 đại diện ký là được. Năm 2015, để khẳng định lại việc giao dịch chuyển nhượng đất và để làm giấy tờ cho chắc chắn, ông L và ông N2 đã cùng nhau đến UBND xã T xin xác nhận vào “Giấy xác nhận chữ ký”. Nội dung trong giấy xác nhận này hai bên đều đã thống nhất và tự nguyện ký vào giấy này trước sự chứng kiến của ông.

6.2. Ông Vũ Quang T1 trình bày:

Thời điểm năm 2010, ông là trưởng thôn 4, xã T. Ông đã được Tòa án cho tiếp cận tài liệu là “Giấy giao nhận tiền” ngày 12/9/2010 có chữ ký đứng tên “Vũ Quang T1” đúng là của ông. Ông có chứng kiến việc ông Phạm Văn L

giao số tiền 700.000.000 đồng cho vợ chồng ông Hồ Quang N2, bà Tạ Thị M để mua đất của vợ chồng ông N2 tại khu T, thôn D, xã T (nay là thôn C xã P). Vợ chồng ông N2 đã nhận đủ số tiền 700.000.000 đồng và hai bên lập giấy giao nhận tiền trên, sau đó ông L và bà M cùng kí tên vào giấy giao nhận tiền, ông N2 không kí vì bà M đã đại diện gia đình ký. Ông chỉ chứng kiến việc giao nhận tiền giữa ông L và gia đình ông N2, bà M để mua đất, ông không xác nhận việc mua bán đất giữa hai bên, ông không biết cụ thể việc mua bán đất giữa hai bên.

6.3. Ông Tạ Đình T trình bày:

Thời điểm năm 2010 đến năm 2015, ông là phó chủ tịch UBND xã T. Tại các văn bản là “Giấy cam kết chuyển nhượng đất” ngày 09/9/2010 và “Giấy xác nhận chữ ký” ngày 27/5/2015 có xác nhận và chữ kí đứng tên “Tạ Đình T” là của ông và đóng dấu của UBND xã T. Việc xác nhận của ông là đúng thẩm quyền, đúng quy định của pháp luật. Hiện UBND xã T không lưu trữ hai văn bản này. Về nội dung chứng thực của UBND xã T là do ông Tạ Bá T2, nguyên là cán bộ tư pháp xã lúc bấy giờ đã viết vào hai văn bản trên để ông chứng thực. Tại “Giấy cam kết chuyển nhượng đất” ông chỉ chứng thực việc ông Tạ Bá T2 ký làm chứng vào giấy cam kết trên. Tại “Giấy xác nhận chữ ký”, ông chỉ chứng thực việc ông Phạm Văn L và ông Hồ Quang N2 đã ký tên vào giấy xác nhận trên. Nay ông L khởi kiện gia đình bà M về việc chuyển nhượng đất, ông có ý kiến là Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngoài ra ông không có ý kiến gì khác.

6.4. Văn phòng T4 có văn bản về việc lập vi bằng số 2073.2023/VB-TPLHN, ngày 24/10/2023: Ông Nguyễn Đình T3 là thừa phát lại ký vi bằng có chứng kiến việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa bà Hồ Thị L1, bà Tạ Thị L2 với ông Phạm Văn L3, bà Nguyễn Thị N về việc chuyển nhượng quyền sử dụng 70m² đất tại xóm D, xã T, huyện G, thành phố Hà Nội. Đây là việc thỏa thuận giữa hai bên và ông ghi nhận sự việc này bằng vi bằng số 2073.2023/VB-TPLHN, ngày 24/10/2023 theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2025/DS-ST ngày 28/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội đã quyết định:

[1]. Chấp nhận yêu khởi kiện của ông Phạm Văn L đối với bà Tạ Thị M và anh Hồ Quang V.

[1.1]. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là các “Giấy cam kết chuyển nhượng đất” ngày 9/9/2010, “Giấy chuyển nhượng đất” ngày 13/12/2017 lập giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Hồ Quang N2, bà Tạ Thị M và bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Văn L.

Ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị N được quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất có diện tích 70m² thuộc 1 phần của diện tích 375,6m² thuộc các thửa từ 1 khu T hiện là thôn C, xã P, huyện G, thành phố Hà Nội, có các cạnh như sau:

- + Diện tích 375,6m² được giới hạn bởi các điểm: 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,1
- + Diện tích 70m² trị giá 1.750.000.000 đồng được giới hạn bởi các điểm: 8,9,11,6,7,8 và có tứ cận:

Cạnh phía Tây (mặt tiền của thửa đất) giáp đường đi của thôn là cạnh 8-9: 4.56 mét;

Cạnh phía Đông (phía sau thửa đất) giáp phần đất của ông N2, bà M là cạnh 9-11: 15.41 mét;

Cạnh phía Bắc giáp nhà 3 tầng của gia đình bà M là cạnh 9-11: 15.41 mét;

Cạnh phía Nam giáp gia đình bà Vũ Thị D có hai đoạn: 6-7: 2.15 mét và cạnh 7-8: 13.48 mét.

Ông L, bà N được sở hữu tài sản gắn liền với đất gồm: 01 cây cau trị giá 441.000 đồng và 01 tường rào gạch 6,5m² trị giá 0 đồng.

(có sơ đồ kèm theo bản án)

[1.2]. Ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ thanh toán 264.000.000 đồng cho bà Tạ Thị M và các con bà M là chị Hồ Thị H1, anh Hồ Quang H2, chị Hồ Thị V1 và anh Hồ Quang V, trong đó thanh toán cho bà M là 158.400.000 đồng, chị H1, anh H2, chị V1 và anh V mỗi người 26.400.000 đồng.

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 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 2015.

[1.3]. Ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị N có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật sau khi đã thanh toán xong 264.000.000 đồng nêu mục [1.2].

[1.4]. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Văn L về việc tự nguyện nộp các nghĩa vụ về thuế, phí (nếu có) theo quy định của pháp luật liên quan đến diện tích đất nhận chuyển nhượng 70m² và việc không yêu cầu bị đơn phải bồi thường giá trị bức tường gạch (phía mặt tiền của thửa đất) bị phá dỡ.

[1.5]. Ghi nhận sự tự nguyện của chị Hồ Thị H1 không yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán tiền thuế đất chị đã nộp đối với diện tích 70m² từ năm 2012 đến hết năm 2024.

[1.6]. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Tạ Đình N1 và bà Hồ Thị L1 yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chuyển nhượng đất ở lập ngày 01/01/2018 giữa ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị N và bà Hồ Thị L1. Ông N1 và bà L1 có quyền khởi kiện bằng vụ án độc lập khác khi có yêu cầu và có đủ điều kiện khởi kiện.

[2]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: nguyên đơn tự nguyện chịu cả và đã giải quyết xong.

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 12/5/2025, bị đơn anh Hồ Quang V kháng cáo toàn bộ đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2025/DS-ST ngày 28/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội; đề nghị Tòa án phúc thẩm xem xét lại bản

án sơ thẩm gia đình anh V chỉ thừa nhận chuyển nhượng 48m² chứ không đồng ý chuyển nhượng 70m² như bản án sơ thẩm đã xét xử.

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 đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đức H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chi Tạ Thị L2 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Bị đơn anh Hồ Quang V trình bày: Gia đình anh chỉ bán cho ông Phạm Văn L diện tích đất là 48m² còn lại diện tích 22m² gia đình thống nhất không bán cho ông Phạm Văn L nữa.

Bị đơn bà Tạ Thị M thống nhất với lời trình bày của anh Hồ Quang V.

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 Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 60/2025/DS-ST ngày 28/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm nay là Tòa án nhân dân khu vực X – Hà Nội đã xét xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng:

1.1. Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật:

Bị đơn có hộ khẩu thường trú và cư trú tại xã P (trước là xã T), Thành phố Hà Nội. Căn cứ vào đơn khởi kiện, yêu cầu kèm theo các tài liệu liên quan của nguyên đơn trong suốt quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm nay là Tòa án nhân dân khu vực X – Hà Nội giải quyết tranh chấp là đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về thẩm quyền lãnh thổ và thẩm quyền về loại việc.

1.2. Về phạm vi yêu cầu khởi kiện và giải quyết vụ kiện:

Theo khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định về quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự: “Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó”. Ông Phạm Văn L3 khởi kiện bà Tạ Thị M và anh Hồ Quang V, yêu cầu bà M và các con thực hiện tiếp việc chuyển nhượng 70m² đất nằm một phần trong thửa đất hiện gia đình bà Tạ Thị M đang sinh sống ở khu T, thuộc thôn T, xã P (trước là xã T), Thành phố Hà Nội mà các bên đã thực hiện giao dịch chuyển nhượng theo “Giấy cam kết chuyển nhượng đất” ngày 09/9/2010 và các văn bản lập giữa ông L3 và vợ chồng ông

Hồ Quang N2, bà Tạ Thị M (do ông N2 đã chết ngày 02/02/2018).

Ngày 18/3/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Tạ Đình N1 và bà Hồ Thị L1 (do chị Tạ Thị L2 là người đại diện theo ủy quyền) có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Quang N2, bà Tạ Thị M với vợ chồng ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị N năm 2010 và công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L với vợ chồng ông Tạ Đình N1 và bà Hồ Thị L1 ngày 01/01/2018 đối với 70m² đất nêu trên. Yêu cầu độc lập này có liên quan đến quyền, nghĩa vụ của họ, có liên quan đến việc giải quyết vụ án và yêu cầu này được giải quyết trong cùng 1 vụ án làm cho việc giải quyết vụ án được chính xác và nhanh hơn. Căn cứ Điều 73 và Điều 201 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu độc lập của ông N1 và bà L1 là đúng quy định của pháp luật.

Bị đơn không có yêu cầu phản tố; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác không có yêu cầu độc lập. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xem xét trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của ông N1 và bà L1 là có căn cứ.

1.3. Về thời hiệu khởi kiện: Trước khi xét xử sơ thẩm, các đương sự trong vụ án không ai yêu cầu áp dụng thời hiệu nên không xem xét áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1.4. Về những người tham gia tố tụng vắng mặt tại phiên tòa:

Tại phiên tòa sơ thẩm một số đương sự vắng mặt, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ các quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt những đương sự này là có căn cứ.

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 năm 2015 xét xử vắng mặt những đương sự này.

[2].Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn anh Hồ Quang V nộp trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ.

[3].Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn anh Hồ Quang V.

3.1.Về nguồn gốc thửa đất có tranh chấp:

- Nguồn gốc thửa đất tranh chấp:

Theo lời khai của bị đơn, các văn bản làm việc của Tòa án với UBND xã T (từ ngày 01/01/2025 đổi tên là xã P) và Kết luận kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất của gia đình ông Hồ Quang N2 và gia đình ông Vũ Quang P1 tại thôn E, xã T, huyện G, số 20/KL-UBND, ngày 30/12/2024 của UBND huyện G (sau đây viết tắt là Kết luận số 20), có căn cứ xác định:

Thửa đất đang tranh chấp là một phần của thửa đất số 1 đến 4, tờ bản đồ số 12, bản đồ đo vẽ năm 1993 – 1994, thuộc khu T hiện là thôn T, xã P, Thành phố Hà Nội. Ông Hồ Quang N2 và vợ là bà Tạ Thị M có tài sản chung vợ chồng là thửa đất số 121, tờ bản đồ số 13, diện tích 226m² (sát chùa H3) tại xóm E, thôn T, xã T (nay là xã P), Thành phố Hà Nội. Thửa đất đã được UBND huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q860338 cấp ngày 18/01/2002 cho hộ gia đình ông Hồ Quang N2 có nguồn gốc là đất thổ cư cũ của bố mẹ để lại cho từ năm 1976, đã sử dụng ở ổn định từ trước năm

1980 (không giấy tờ). Theo bản đồ đo vẽ khoảng năm 1985-1986 và sổ lập kèm theo là thửa số 446, tờ bản đồ thổ cư thôn T, diện tích 164m², đăng kí tên chủ sử dụng là Hồ Quang N2. Do nhu cầu mở rộng khuôn viên Chùa H3, được sự vận động của Ủy ban nhân dân xã T, gia đình ông N2 và gia đình ông Vũ Quang P1 (là hai gia đình ở tiếp giáp chùa H3) đã đồng ý để thửa đất này cho chùa H3 đổi lấy đất khu Triền Vàng với tỉ lệ đổi 1m² đất thổ cư = 1.5m² đất tại vị trí mới.

Năm 2008, UBND xã T đã bàn giao đất cho vợ chồng ông Hồ Quang N2 tại thực địa, diện tích 339m² thuộc các thửa từ 1-4, tờ bản đồ số 12, bản đồ đo vẽ năm 1993 – 1994, thuộc khu T hiện là thôn T, xã P, Thành phố Hà Nội.

Quá trình sử dụng đất: Sau khi được UBND xã T giao đất, năm 2009, gia đình ông Hồ Quang N2 đã làm nhà cấp 4; năm 2010, làm một nhà 3 tầng bê tông cốt thép; năm 2017, tiếp tục làm 1 nhà 3 tầng bê tông cốt thép.

Theo Biên bản làm việc của Tòa án cấp sơ thẩm với chính quyền địa phương xã Phù Đồng ngày 12/3/2025 thể hiện: UBND xã T giao đất cho gia đình ông Hồ Quang N2 trên thực địa năm 2008 là giao cho vợ chồng ông Hồ Quang N2 và bà Tạ Thị M, không bao gồm các con của ông N2, bà M. Các con của ông N2, bà M là chị Hồ Thị H1, anh Hồ Quang H2, chị Hồ Thị V1 và anh Hồ Quang V cũng có lời khai thống nhất xác nhận: thửa đất số 121, tờ bản đồ số 13, diện tích 226m² tại xóm E, thôn T, xã T cũng như thửa đất sau khi đổi tại khu Triền Vàng nêu trên là tài sản chung vợ chồng ông N2 và bà M.

- Về diện tích đất: Theo kết luận số 20, biên bản làm việc của Tòa án cấp sơ thẩm với UBND xã T ngày 12/3/2025 có căn cứ xác định: diện tích đất cấp đổi cho gia đình ông N2 tại khu T là 339m², tuy nhiên khi UBND huyện G kiểm tra, đo đạc bằng máy thì diện tích là 375,6m², tăng 36,6m² so với biên bản bàn giao ngày 11/12/2008 và sử dụng khoảng 100m² đất do UBND xã T quản lý trên có nhà tạm dùng làm chuồng chăn nuôi cũng là phù hợp với số đo khi Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp ngày 17/12/2024. Diện tích đất tăng 36,6m² là sai số khi đo bởi khi bàn giao đất trên thực địa đang sinh lầy nên tổ đo đất chỉ ném thước dây ra vị trí mốc giới nên số đo không chính xác, đất không có tranh chấp mốc giới với các hộ liên kề. Đối với phần diện tích đất công gia đình bà M đang sử dụng chăn nuôi, UBND xã T sẽ thực hiện việc thu hồi theo quy định của pháp luật.

Theo kết luận số 20 của UBND huyện G, việc UBND xã T giao đất cho gia đình ông Hồ Quang N2 là sai thẩm quyền. Thửa đất gia đình ông Hồ Quang N2 đang quản lý, sử dụng được quy hoạch với chức năng là đất ở xây dựng mới (trong khu vực nông thôn) và giao cho UBND xã T (nay là xã P) hướng dẫn gia đình ông Hồ Quang N2 thực hiện việc kê khai, lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Khoản 3 Điều 140 Luật Đất đai năm 2024.

Khoản 3, Điều 140 Luật Đất đai năm 2024 quy định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền như sau:

"... Đất được giao không đúng thẩm quyền cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm được giao hoặc sử dụng

đất do mua, nhận thanh lý, hóa giá, phân phối nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất không đúng quy định của pháp luật thì việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được thực hiện như sau:

3. Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất như sau:

a) Đối với thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thửa đất bằng hoặc lớn hơn hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 195 và khoản 2 Điều 196 của Luật này thì diện tích đất ở được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất bằng hạn mức giao đất ở;

b) Đối với thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 195 và khoản 2 Điều 196 của Luật này thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất ở;

c) Phần diện tích còn lại (nếu có) sau khi đã xác định diện tích đất ở theo quy định tại điểm a khoản này thì được công nhận theo hiện trạng sử dụng đất... ”.

Như vậy, Hội đồng xét xử xét thấy tại thời điểm xảy ra tranh chấp, mặc dù toàn bộ thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng có đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất là tài sản chung vợ chồng của ông Hồ Quang N2 và vợ là bà Tạ Thị M nên vợ chồng ông N2, bà M có đủ điều kiện chuyển nhượng cho ông Phạm Văn L.

3.2. Về yêu cầu kháng cáo của bị đơn anh Hồ Quang V:

Anh Hồ Quang V kháng cáo cho rằng gia đình anh chuyển nhượng 48m² chứ không đồng ý chuyển nhượng 70m² như bản án sơ thẩm đã xét xử; Hội đồng xét xử xét thấy:

Qua các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của các đương sự; các đương sự thống nhất xác định giữa ông Phạm Văn L và bố mẹ của anh V là ông Hồ Quang N2 và bà Tạ Thị M có ký kết “Giấy cam kết chuyển nhượng đất” ngày 9/9/2010, “Giấy biên nhận tiền” ngày 12/9/2010, “Giấy giao tiền” ngày 12/9/2010, “Giấy xác nhận chữ ký” ngày 27/5/2015 và “Giấy chuyển nhượng đất” ngày 13/12/2017.

“Giấy cam kết chuyển nhượng đất” ngày 9/9/2010 có nội dung ông Hồ Quang N2 và vợ là bà Tạ Thị M bán 70m² đất tại xóm D, T, G, Hà Nội cho ông Phạm Văn L, tính đến thời điểm mua bán đất không có tranh chấp, nội dung giấy không thỏa thuận về giá chuyển nhượng, không mô tả vị trí kích thước các cạnh của diện tích 70m², bên mua có chữ kí và chữ viết của ông Phạm Văn L, bên bán có chữ ký và chữ viết “Hồ Quang N2”, chữ “Tạ Thị M” và chữ kí, chữ viết “Hưng” có người làm chứng là ông Tạ Bá T2, xác nhận của UBND xã T do ông Tạ Đình T là Chủ tịch UBND xã ký, đóng dấu, xác nhận về việc làm chứng của ông T2 là thực.

“Giấy biên nhận tiền” ngày 12/9/2010 có nội dung ông L đã giao cho ông N2, bà M hai đợt tiền với tổng số tiền 700.000.000 đồng, còn 350.000.000 đồng sẽ thanh toán khi bên bán bàn giao sổ đỏ, giấy có chữ kí và chữ viết “Hồ Quang N2: bên nhận tiền, bên giao Phạm Văn L, người làm chứng Tạ Bá T2 và 01 “Giấy giao nhận tiền có nội dung ông N2, bà M bán mảnh đất 70m² giá 1.050.000.000 đồng cho ông Phạm Văn L, ông L đã thanh toán 700.000.000 đồng, bên giao tiền là Phạm Văn L ký, bên nhận tiền Tạ Thị M, kí, ghi rõ họ tên. có trưởng thôn là ông Vũ Quang T1 chứng kiến việc giao tiền.

“Giấy xác nhận chữ ký” ngày 27/5/2015 có nội dung có giao dịch việc mua bán đất, bên bán là ông Hồ Quang N2, bán diện tích 70m², bên mua là ông Phạm Văn L. Ông L đã thanh toán cho ông N2, ông N2 đã nhận số tiền 700.000.000 đồng, trong đó 40m² đất đã tính theo giá thỏa thuận còn lại 30m² đất sẽ tính theo giá thị trường khi ông N2 hoàn thành sổ đỏ giao cho bên mua là ông L...Bên nhận tiền ông Hồ Quang N2, ký, ghi họ tên, bên giao tiền ông L, ký, ghi họ tên, có chứng thực của UBND xã T chứng thực ông Phạm Văn L và ông Hồ Quang N2 có tên và số chứng minh nhân dân trên ký trước mặt là thực.

“Giấy chuyển nhượng đất” ngày 13/12/2017 thể hiện có việc vợ chồng ông N2, bà M chuyển nhượng 70m² đất cho ông L. Ông L đã thanh toán 47m², còn lại 23m² theo giá thỏa thuận là 11.500.000 đồng, thành tiền là 264.000.000 đồng, sẽ thanh toán cho ông N2 64 triệu, còn 200.000.000 đồng sẽ thanh toán cho ông N2 sau khi bàn giao sổ đỏ. Giấy này có vợ chồng ông N2, bà M, ông L ký ghi rõ họ tên, có ông Vũ Quang T1 là trưởng thôn 5 (trước là thôn D) chứng kiến việc này.

Các nội dung của “Giấy cam kết chuyển nhượng đất” ngày 9/9/2010 và “Giấy chuyển nhượng đất” ngày 13/12/2017 đều thể hiện đầy đủ nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên có căn cứ để xác định đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Hồ Quang N2, bà Tạ Thị M, bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Văn L, diện tích đất được chuyển nhượng là 70m².

* Về nội dung của hợp đồng:

- Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, các bên đương sự là nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là con của ông N2, bà M đều thừa nhận: Mặc dù các bên (bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng) đã lập giấy cam kết chuyển nhượng và giấy giao nhận tiền từ năm 2010 nhưng đến năm 2015 và năm 2017 các bên tiếp tục lập Giấy xác nhận chữ ký và Giấy chuyển nhượng đất nhưng đều có nội dung thể hiện việc vợ chồng ông N2, bà M đã chuyển nhượng cho ông Phạm Văn L 70m² đất là 1 phần của diện tích đất 339m² (đo thực tế là 375,6m²) thuộc các thửa từ 1-4 khu T hiện là thôn C, xã P, Hà Nội với giá 1.050.000.000 đồng. Ông L đã thanh toán cho vợ chồng ông N2, bà M số tiền 700.000.000 đồng tương ứng 47m², còn 23m² chưa thanh toán và sẽ thanh toán nốt khi bên bán bàn giao sổ đỏ. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông L đã làm tường gạch trước và sau thửa đất. Đây là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Tòa án cấp sơ thẩm công nhận là có căn cứ. Các bên đương sự đã lập “Giấy cam kết chuyển nhượng

đất”, “Giấy biên nhận tiền”, “Giấy giao tiền”, năm 2015 lập tiếp “Giấy xác nhận chữ ký”, năm 2017 lập tiếp “Giấy chuyển nhượng đất” là thể hiện ý chí chuyển nhượng của ông N2, bà M là có căn cứ. Khi xác lập hợp đồng, ông N2, bà M đều có năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự. Các bên tham gia hợp đồng hoàn toàn tự nguyện. Mục đích, nội dung giao dịch không trái quy định của pháp luật và đạo đức xã hội, các bên đều đã ghi đầy đủ họ tên, địa chỉ của bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng, diện tích đất, địa chỉ thửa đất, giá chuyển nhượng, phương thức thanh toán.

- Về vị trí thửa đất và kích thước các cạnh của thửa đất chuyển nhượng: Tuy trong các “Giấy cam kết chuyển nhượng đất” ngày 9/9/2010, “Giấy chuyển nhượng đất” ngày 13/12/2017 không mô tả các cạnh của phần diện tích chuyển nhượng nhưng các bên đều thừa nhận và chỉ ra vị trí 70m² đất chuyển nhượng tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm ngày 17/12/2024 cũng như lời khai tại phiên tòa sơ thẩm. Trên thực địa, đất đã hình thành khuôn viên riêng, tường rào trước và sau thửa đất đều do ông L làm sau khi nhận chuyển nhượng. Việc xây tường rào của ông L gia đình bà M biết nhưng không có ý kiến phản đối gì. Như vậy phía bên nguyên đơn trình bày về vị trí, kích thước các cạnh của thửa đất là có căn cứ, phù hợp với hiện trạng sử dụng đất.

- Về số tiền mà nguyên đơn chưa thanh toán cho ông N2, bà M: Trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ông L đã thanh toán cho ông N2 64 triệu đồng theo nội dung tại “Giấy chuyển nhượng đất” các bên đã lập ngày 13/12/2017 nhưng không lập văn bản, không có tài liệu, chứng cứ chứng minh, bà M và các con của bà M không thừa nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông L chưa thanh toán cho ông N2, bà M số tiền 64.000.000 đồng là có căn cứ. Như vậy, số tiền còn lại ông L chưa thanh toán cho ông N2, bà M được xác định là 264.000.000 đồng.

* Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng không được công chứng, chứng thực nên vi phạm về hình thức hợp đồng. Theo quy định tại Điều 116, Khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại Khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 quy định:

“2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”.

Trong vụ án này nguyên đơn ông L đã thanh toán cho phía bị đơn số tiền 700.000.000 đồng, còn 264.000.000 đồng chưa thanh toán. Nguyên đơn đã thực hiện việc quản lý thửa đất thể hiện bằng việc xây tường rào bao thửa đất. Như vậy, nguyên đơn đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch mua bán.

Theo Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 07/9/2022 thì: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất được xác lập trước ngày 01/01/2017 chưa được công chứng, chứng thực nhưng bên chuyển nhượng đó đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ của mình thì trường hợp này Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông Hồ Quang N2, bà Tạ Thị M sang ông Phạm Văn L với diện tích đất là 70m² là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, bị đơn kháng cáo nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ gì mới nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

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:

Căn cứ vào Luật Người cao tuổi và căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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: Tại thời điểm xét xử, bà Tạ Thị M, ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị N đã trên 60 tuổi, là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Đối với chị Hồ Thị H1, anh Hồ Quang H2, chị Hồ Thị V1 và anh Hồ Quang V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền được thanh toán; Hội đồng xét xử xem xét sửa án sơ thẩm ở nội dung này.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên 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;
- Điều 116, khoản 2 Điều 129, Điều 500, Điều 501, khoản 1 Điều 502, điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Khoản 3, Điều 140, Điều 146 Luật Đất đai năm 2024; khoản 1 Điều 29 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ
- Căn cứ Luật Người cao tuổi và điểm đ khoản 2 Điều 12; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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; Danh mục án phí và lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết.

Xử:

1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 60/2025/DS-ST ngày 28/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội nay là Tòa án nhân dân khu vực X – Hà Nội và quyết định cụ thể như sau:

1.1. Chấp nhận yêu khởi kiện của ông Phạm Văn L đối với bà Tạ Thị M và anh Hồ Quang V.

1.1.1. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là các “Giấy cam kết chuyển nhượng đất” ngày 9/9/2010, “Giấy chuyển

nhượng đất” ngày 13/12/2017 lập giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Hồ Quang N2, bà Tạ Thị M và bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Văn L.

Ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị N được quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất có diện tích 70m² là một phần diện tích 375,6m² thuộc các thửa từ 1 khu T hiện là thôn C, xã P, huyện G, thành phố Hà Nội, có các cạnh như sau:

+ Diện tích 375,6m² được giới hạn bởi các điểm: 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,1

+ Diện tích 70m² được giới hạn bởi các điểm: 8,9,11,6,7,8 và có tứ cận:

Cạnh phía Tây (mặt tiền của thửa đất) giáp đường đi của thôn là cạnh 8-9: 4.56 mét;

Cạnh phía Đông (phía sau thửa đất) giáp phần đất của ông N2, bà M là cạnh 9-11: 15.41 mét;

Cạnh phía Bắc giáp nhà 3 tầng của gia đình bà M là cạnh 9-11: 15.41 mét;

Cạnh phía Nam giáp gia đình bà Vũ Thị D có hai đoạn: 6-7: 2.15 mét và cạnh 7-8: 13.48 mét.

Ông L, bà N được sở hữu tài sản gắn liền với đất gồm: 1 cây cau trị giá 441.000 đồng và 01 tường rào gạch 6.5m² trị giá 0 đồng.

(có sơ đồ kèm theo bản án)

1.1.2. Ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ thanh toán 264.000.000 đồng cho bà Tạ Thị M và các con bà M là chị Hồ Thị H1, anh Hồ Quang H2, chị Hồ Thị V1 và anh Hồ Quang V, trong đó thanh toán cho bà M là 158.400.000 đồng, chị H1, anh H2, chị V1 và anh V mỗi người 26.400.000 đồng.

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 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 2015.

1.1.3. Ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị N có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật sau khi đã thanh toán xong 264.000.000 đồng nêu tại mục [1.2].

1.1.4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Văn L về việc tự nguyện nộp các nghĩa vụ về thuế, phí (nếu có) theo quy định của pháp luật liên quan đến diện tích đất nhận chuyển nhượng 70m² và việc không yêu cầu bị đơn phải bồi thường giá trị bức tường gạch (phía mặt tiền của thửa đất) do bị phá dỡ.

1.1.5. Ghi nhận sự tự nguyện của chị Hồ Thị H1 không yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán tiền thuê đất chị đã nộp đối với diện tích 70m² từ năm 2012 đến hết năm 2024.

1.2. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Tạ Đình N1 và bà Hồ Thị L1 về việc yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chuyển nhượng đất ở lập ngày 01/01/2018 giữa ông Phạm Văn L, bà Nguyễn

Thị N và bà Hồ Thị L1. Ông N1 và bà L1 có quyền khởi kiện bằng vụ án độc lập khác khi có yêu cầu và có đủ điều kiện khởi kiện.

1.3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: nguyên đơn tự nguyện chịu và đã giải quyết xong.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị N và bà Tạ Thị M là người cao tuổi được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Hồ Thị H1, anh Hồ Quang H2, chị Hồ Thị V1 và anh Hồ Quang V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

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

Hoàn trả cho anh Hồ Quang V số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai nộp tiền tạm ứng án phí số 0065991 ngày 12/5/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Gia Lâm (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực X – Hà Nội).

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 khu vực X-Hà Nội;
- Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Đinh Như Lâm