TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:27/2026/DS-ST
Ngày: 04/02/2026
Về việc: Tranh chấp chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Đinh Như Lâm
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Ngọc Thắng
Bà Trịnh Thị Hồng T

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên toà: Ông Đỗ Hưng Thịnh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thu D3 – Kiểm sát viên

Ngày 04 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 74/2023/TLST - DS ngày 20/07/2023 về việc "*Tranh chấp chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*". theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 59/2025/QĐXXST-DS ngày 22/12/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 09/QĐHPT-DS ngày 14/01/2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Dương Thị Bích H; sinh năm 1945; vắng mặt tại phiên tòa.

1.2. Ông Phan Quang Đ; sinh năm 1940; vắng mặt tại phiên tòa.

Bà H, ông Đ cùng địa chỉ: phường Y, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, ông Đ: Bà Bùi Thanh T, sinh năm 1973; (Theo H đồng ủy quyền số công chứng 868; Quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 25/8/2023 tại Văn phòng công chứng Nguyễn V, Thành phố Hà Nội); có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Đào Xuân M; sinh năm 1938 (Chết ngày 14/4/2009)

2.2. Bà Trần Thị L; sinh năm 1940 (Chết ngày 17/11/1994)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M, bà L là:

- Bà Đào V1, sinh năm 1968.

Trú tại: phường Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Hiện đang ở tại: phường Cửa Nam, Hà Nội.

- Bà Đào Thúy L1, sinh năm 1959.
- Bà Đào Thu T, sinh năm 1974.

Nơi cư trú cuối cùng tại Việt Nam: , phường Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội

Bà L1, bà T hiện đang sinh sống và làm việc tại NewzeaLd.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ L1 quan: Ủy ban nhân dân phường Y, Thành phố Hà Nội (là chủ thể kế thừa quyền và nghĩa vụ của Ủy ban nhân dân quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội)

Địa chỉ: phường Y, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Bà Trịnh Thị D3 - Chủ tịch ủy ban nhân dân phường Y; vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Các đương sự vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày tại các bản tự khai.

**** Nguyên đơn- bà Dương Thị Bích H và ông Phan Quang Đ do người đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày:***

Ngày 20/3/1993 ông Đào Xuân M (lúc đó là Phó giám đốc Công ty TNHH H tác cơ khí - trực thuộc Bộ Công nghiệp nặng) được ông Vũ Đình Đ5 (lúc đó là Hiệu trưởng Trường Trung học nghiệp vụ tại chức Bộ Công nghiệp nặng có địa chỉ Hòa Mục, Trung Hòa, Từ Liêm, Hà Nội) cấp cho toàn bộ phần móng nhà đã được nhà trường xây dựng để làm nhà ở có diện tích 83m^2, mảnh đất được cấp nằm trên mảnh đất diện tích 95,887m nằm trong phần đất khu "vườn nhãn" của trường, có bản chỉ giới cụ thể được nêu và được vẽ tại biên bản bàn giao mảnh đất thuộc khu B (vườn nhãn) và nằm trong địa giới tập thể của Trường nghiệp vụ tại chức tại tổ 29 phường Trung Hòa, quận Cầu giấy, thành phố Hà Nội, nay có địa chỉ , tổ 29 (nay là tổ 5) phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy (nay là phường Y), Thành phố Hà Nội Cung tại thời điêm đó, tôi là Phan Quang Đ đang giữ chức và Hiệu phó Trường Trung học nghiệp vụ tại chức Bộ Công nghiệp nặng có địa chỉ Hoà Mục, Trung Hòa, Từ liêm, Hà Nội và cũng được nhà trường cấp cho mảnh đất tập thể của Trường nghiệp vụ tại chức tại tổ 29 phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội (nay là số 6 ngõ 143 phố Nguyễn Ngọc Vũ, tổ 5, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội). Mảnh đất này nằm ngay sát mảnh đất nhà Ông M được cấp.

Nhà của hai vợ chồng tôi và nhà ông M là hàng xóm của nhau. Ông M để không mảnh đất đó kể từ năm 1993 đến năm 2003 thì sang bên nhà hai vợ chồng tôi nói cần tiền để lo chi phí nuôi các con cháu trong gia đình nên có nhu cầu sang nhượng lại mảnh đất đó. Hai vợ chồng tôi đã bàn bạc và quyết định mua lại mảnh đất nhà ông M để làm sân nhà cho đến tận bây giờ. Thời điểm ông M bán mảnh đất đó, vợ ông là Trần Thị L đã chết, ông M đã đưa giấy chứng tử của bà L cho nhà tôi cầm và chỉ có hai người con gái lớn là Đào Thúy L1, con gái thứ hai là Đào V1 ký tên trên giấy viết tay chuyển nhượng với tư cách là người làm chứng, người con gái thứ ba là Đào Thu T thời điểm đó đã đi du học tại Nước NewzeaLd.

Thời điểm hai bên tiến hành chuyển nhượng mảnh đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, nên hai bên chỉ viết tay Giấy nhượng

quyền sử dụng nhà ở gắn với quyền sử dụng đất được thể hiện bằng hai văn bản ngày 08/12/2003 và ngày 13/01/2004. Tại văn bản này có chữ ký của bên bán là Ông Đào Xuân M, bên mua là vợ tôi tên là Dương Thị Bích H còn có bốn người ký tên với tư cách là người làm chứng gồm: Ông Vũ Đình Đầu (thời điểm đó là Hiệu trưởng trường trung học nghiệp vụ tại chức); Bà Phạm Thị L Anh (thời điểm đó là nhân viên kế toán của trường trung học nghiệp vụ tại chức); Bà Đào Thúy L1 (là con gái lớn của ông Đào Xuân M và bà Trần Thị L); Bà Đào V1 (là con gái thứ hai của ông Đào Xuân M và bà Trần Thị L).

Theo như nội D3 trên hai giấy viết tay chuyển nhượng thì: Bên bán là Ông M đã nhận đủ số tiền của bên mua là hai vợ chồng Tôi theo thỏa thuận giữa hai bên là: 1.286.500.000 vnd (một tỷ hai trăm tám mươi sáu triệu năm trăm ngàn việt nam đồng) tương đương: 81.812USD (tám mươi mốt nghìn tám trăm mười hai đô la mỹ). Đồng thời bên bán bàn giao toàn bộ diện tích đất 83m2 và căn nhà cấp 4 trên đất cho bên mua và kể từ ngày 13/01/2004 bên mua có toàn quyền sử dụng diện tích đất nói trên. Về mặt tài chính hai bên không nòn nợ nần gì nhau. Đồng thời bên bán có cam kết sau khi mảnh đất đã bán ở trên khi nào được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì sẽ chuyển ngay cho bên mua và tạo điều kiện giúp bên mua về hồ sơ giấy tờ khi làm thủ tục sang tên chính thức.

Sau ngày 13/01/2004, hai vợ chồng và các con của tôi đã sở hữu và sinh sống ổn định trên mảnh đất đã mua của ông M. Cho đến năm 2006, hai vợ chồng tôi và ông M làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Ông M hẹn sau khi được cấp Giấy chứng nhận sẽ mang qua đưa cho hai vợ chồng tôi cầm và sẽ tiến hành hoàn tất thủ tục sang tên cho hai vợ chồng tôi. Do tin tưởng ông M vì là đồng nghiệp nên hai vợ chồng tôi đề ông M tự đi kê khai hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận tại cơ quan quản lý nhà nước đối với mảnh đất mà ông M đã bán cho hai vợ chồng Tôi.

Năm 2007, ông M được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và đã mang Giấy chứng nhận bản gốc đến giao cho hai vợ chồng tôi giữ và hẹn hai bên sẽ đi làm thủ tục sang tên chuyển nhượng trong thời gian gần nhất. Do bận việc gia đình và cũng là có chút chủ quan vì cứ nghĩ là Giấy chứng nhận bản gốc thì hai vợ chồng tôi đã cầm, nhà đất thì hai vợ chồng tôi đã sở hữu và sử dụng từ thời điểm mua bán là năm 2004 đến giờ mà không hề có sự tranh chấp nào từ phía gia đình nhà ông M, từ phía nhà Trường (nơi cấp đất) với Chính quyền sở tại đối với mảnh đất mà ông M đã bán cho hai vợ chồng tôi nên hai vợ chồng tôi đã không yêu cầu ông M đi tiến hành làm thủ tục sang tên sớm. Khi hai vợ chồng tôi đi tìm ông M để hai bên tiến hành hoàn tất thủ tục sang tên thì được con gái lớn của ông M là chị Đào Thúy L1 báo ông M đã chết do tai biến năm 2009 và có đưa cho tôi giấy chứng tử của ông M.

Do ông M đã mất trước khi hai bên kịp thực hiện thủ tục sang tên chuyển nhượng đối với mảnh đất có địa chỉ ở trên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên vợ chồng tôi vẫn chưa được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với mảnh đất có địa chỉ nêu trên. Vì không có tên sở hữu mảnh đất có địa chỉ ở trên nên vợ chồng tôi không thể hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế đất hàng năm với cơ quan quản lý Nhà Nước.

** Ngày 29/7/2024, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội nhận đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nội D3 như sau:* Công nhận giấy nhượng quyền sử dụng nhà ở gắn với quyền sử dụng đất ở tại , phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy (nay là phường Y), thành phố Hà Nội (lập năm 2003); Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK33333cấp ngày 05/10/2007 cho ông Đào Xuân M và bà Trần Thị L (đã chết)

**** Bị đơn ông Đào Xuân M và bà Trần Thị L đã chết; những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M, bà L là bà Đào Văn Anh, baqf Đào Thúy L1, bà Đào Thu T được Tòa án tống đạt H lệ nhưng không có văn bản thể hiện ý kiến.***

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ L1 quan trình bày:***

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ L1 quan UBND phường Y được Tòa án tống đạt H lệ nhưng không có văn bản thể hiện ý kiến.

**** Tòa án có ghi lời khai của bà Phạm Thị L Anh:***

Tôi là Giáo viên, kiêm Phó phòng Giáo vụ của trường Trung học nghiệp vụ tại chức có địa chỉ tại quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội thời gian từ năm 1993 đến 2004. Thời điểm năm 2003, tôi vẫn đang công tác với chức vụ như trên tại trường Trung học nghiệp vụ tại chức.

Ông Đào Xuân M có vợ là bà Trần Thị L cùng ba con gái là Đào Thúy L1, Đào V1 và Đào Thị T. Về nguồn gốc nhà đất tranh chấp: Ngày 20/3/1993, ông Đào Xuân M (lúc đó là Phó giám đốc Công ty TNHH H tác cơ khí - trực thuộc Bộ Công nghiệp nặng) được ông Vũ Đình Đ3 (lúc đó là Hiệu trưởng Trường Trung học nghiệp vụ tại chức Bộ Công nghiệp nặng có địa chỉ Hòa Mục, Trung Hòa, Từ Liêm, Hà Nội) cấp cho một phần của móng nhà của Trường đã xây dựng để làm nhà ở trên mảnh đất có diện tích 95,887m^2 nằm trong phần đất khu "vườn nhãn" của trường và có bản chỉ giới cụ thể được nêu và được vẽ tại biên bản bàn giao mảnh đất thuộc khu B (vườn nhãn), có địa chỉ ở , tổ 29 phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

Tôi xác nhận chữ ký và chữ viết họ tên tôi tại "Giấy nhượng quyền sử dụng nhà ở ngày 08/12/2003" (bản gốc) và "Giấy nhận tiền ngày 13/01/2004" (bản gốc) đúng là chữ ký và chữ viết của tôi. Tôi xác nhận việc đã chứng kiến bên bán ông Đào Xuân M (thời điểm này vợ ông M là bà Trần Thị L đã chết) giao dịch chuyển nhượng nhà đất có địa chỉ tại nhà , phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội với bên mua là bà Dương Thị Bích H. Cũng như chứng kiến việc gia đình ông M bao gồm ông Đào Xuân M, các con ông M là Đào Thúy L1, Đào V1 ký tên tại "Giấy nhận tiền ngày 13/01/2004" với nội D3 đã nhận đủ tiền, giao cho bà H bản chính Giấy giao đất của trường nghiệp vụ cấp cho ông M, bà H được toàn quyền sử dụng diện tích 83m^2 đất và căn nhà cấp 4 trên đất kể từ ngày 13/01/2004. Về mặt tài chính hai bên không còn nợ nần gì nhau. Đồng thời bên bán có cam kết sau khi mảnh đất đã bán ở trên khi nào được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì sẽ chuyển ngay cho bên mua và tạo điều kiện giúp bên mua về hồ sơ giấy tờ khi làm thủ tục sang tên chính thức. Sau ngày 13/01/2004, gia đình bà H ông Đ đã sở hữu và sinh sống ổn định trên mảnh đất đã mua cho đến nay nên đối với yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Bích H và ông Phan Quang Đ, tôi không có ý kiến gì, đề nghị Tòa xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật.

Tôi khẳng định L1 quan đến giao dịch mua bán, thỏa thuận giá cả giữa gia đình ông M và gia đình bà H ông Đ như thế nào tôi không biết, không có L1 quan hay có bất kỳ quyền lợi gì đối với nhà đất này.

*** Theo kết quả của biên bản định giá tài sản ngày 26/7/2024, có nội D3 như sau:**

Hội đồng định giá tiến hành định giá giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc địa chỉ: , tổ 5, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội. Về tài sản trên đất: có 01 sân gạch 30 x 30, 01 tường hoa, 01 cổng cắt có trụ cổng mái đỏ bê tông, 01 cây khế (theo nguyên đơn trình bày là do ông Đ bà H xây dựng trồng đã lâu giá trị không còn nhiều nên chỉ đề nghị tiến hành định giá đối với đất. Hội đồng thống nhất xác định giá đất tại thời điểm định giá là 75.000.000đ/m^2.

*** Theo văn bản số 448/CNQCG ngày 19/5/2025 của Văn phòng Đ ký đất đai Hà Nội quận Cầu Giấy, có nội D3 như sau:**

Ngày 05/10/2007, UBND quận Cầu Giấy cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK33333cho chủ sử dụng là ông Đào Xuân M và bà Trần Thị L (đã chết). Địa chỉ tại phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. (có bản sao kèm theo).

Chi nhánh Văn phòng Đ ký đất đai thành phố Hà Nội cung cấp bản sao hồ sơ cấp giấy chứng nhận nêu trên gồm các loại giấy tờ bản sao sau:

- Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- Biên bản xác nhận và phân loại hồ sơ Đ ký dất ở và tài sản gắn liền với đất.
- Biên bản bàn giao mặt đất thuộc khu B.
- Biên bản cuộc họp.
- Biên bản đo mảnh đất vườn nhãn để giao cho Trường tại chức Bộ Cơ khí và luyện kim

*** Theo văn bản số 13240/QLXNC-P3 ngày 03/6/2025 của Cục quản lý xuất nhập cảnh có nội D3 như sau:**

Đào Thu T (không phải Đào Thị T), sinh ngày 21/10/1974, đã xuất nhập cảnh 13 lần, xuất cảnh gần nhất ngày 09/10/2011, hiện không có thông tin nhập cảnh về nước.

Đào Thúy L1, sinh ngày 30/6/1959, đã xuất nhập cảnh 13 lần, xuất cảnh gần nhất ngày 17/8/2019, hiện không có thông tin nhập cảnh về nước.

Hiện nay công dân khi xuất cảnh không phải khai mục đích và nước đến, nên chúng tôi không có thông tin về nước đến, mục đích xuất cảnh của các trường H trên theo đề nghị của quý Cơ quan.

*** Theo văn bản ngày 05/11/2025 của Công an phường Hoàn Kiếm, có nội D3 như sau:**

Đào Thúy L1, Sinh năm: 1959; Đào V1, Sinh năm: 1968; Đào Thu T, Sinh năm: 1974 có Đ ký thường trú tại địa chỉ: , phường Hoàn Kiếm, Hà Nội. Hiện 03 nhân khẩu trên không sinh sống tại địa phương

Nhân khẩu Đào V1 hiện đang ở tại: Hà Nội; 02 nhân khẩu: L1 và T đang sinh sống tại NewzeaLd.

*** Tại phiên tòa:**

Đương sự không rút đơn khởi kiện, 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 bà Bùi Thanh T trình bày ý kiến và có nộp lại bản trình bày cho Hội đồng xét xử. Bà T đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị Bích H và ông Phan Quang Đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm tại phiên tòa như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của các Điều 39, 48, 198, 205, 208, 209, 210, 220 và các điều tại chương 14 Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn thực hiện đúng các quy định của các Điều 70, 71, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của mình. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn không thực hiện đúng các quy định của các Điều 70, 71, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội D3, sau khi phân tích nội D3 vụ án; Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 569 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 21; khoản 3, Điều 26; Điều 262 Bộ luật Tố tụng dân sự;

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

- Đủ điều kiện mở phiên tòa xét xử vụ án *"Tranh chấp chuyển nhượng quyền sử dụng đất , yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* giữa bà Dương Thị Bích H, ông Phan Quang Đ với ông Đào Xuân M, bà Trần Thị L.

- Chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Bích H, ông Phan Quang Đ:

+ Công nhận quyền sử dụng đất của bà Dương Thị Bích H, ông Phan Quang Đ đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 06, diện tích 77m^2, địa chỉ phường Trung Hòa, Thành phố Hà Nội;

+ Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho cho ông M, bà L (đã chết).

- Về án phí sơ thẩm: Theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]Về tố tụng:

Về thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn bà Dương Thị Bích H và ông Phan Quang Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết Công nhận giấy nhượng quyền sử dụng nhà ở gắn với quyền sử dụng đất ở tại , phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy (nay là phường Y), Thành phố Hà Nội (lập ngày 08/12/ 2003); Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK33333cấp ngày 05/10/2007 cho ông Đào Xuân M và bà Trần Thị L (đã chết)

Bị đơn là ông Đào Xuân M và bà Trần Thị L đã chết những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn gồm có:Bà Đào Thúy L1, bà Đào V1, bà Đào Thu T. Theo công văn trả lới của Công an phường Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội ngày 05/11/2025 và Công văn số 1340 của Cục quản lý xuất nhập cảnh Bộ Công An thì hiện này Bà Đào Thu T (tức Đào Thị T) và bà Đào Thúy L1 đang ở nước ngoài.

Căn cứ các quy định tại Khoản 3 Điều 35; Điểm c Khoản 1 Điều 37; Điều 471 Bộ luật Tố tụng dân sự thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Về quan hệ pháp luật: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử căn cứ các quy định tại Khoản 9 Điều 26, Khoản 1 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ tranh chấp là yêu cầu công nhận H đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về xác định tư cách đương sự: Căn cứ yêu cầu của các đương sự, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xác định xác định nguyên đơn là bà Dương Thị Bích H và ông Phan Quang Đ; bị đơn là ông Đào Xuân M, bà Trần Thị L; do ông M, bà L đã chết nên xác định người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông M, bà L là các con gồm có: bà Đào V1, bà Đào Thúy L1, bà Đào Thu T; người có quyền lợi, nghĩa vụ L1 quan là UBND phường Y, Thành phố Hà Nội (kế thừa quyền và nghĩa vụ của UBND quận Cầu Giấy).

Về việc thu thập tài liệu chứng cứ: Để làm rõ về yêu cầu của đương sự Tòa án đã tiền hành thu thập chứng cứ về nguồn gốc, quá trình quản lý sử dụng thửa đất mà các đương sự tranh chấp, Tòa án đã tiến hành xác M tại cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai là UBND quận Cầu Giấy, Văn phòng Đ ký đất đai Hà Nội chi nhánh quận Cầu Giấy; thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đào Xuân M và bà Trần Thị L (đã chết), tiến hành xem xét thẩm định, định giá tài sản đang tranh chấp là đã thu thập đủ các tài liệu chứng cứ theo quy định tại Điều 97 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về nội D3

2.1. Về yêu cầu công nhận hiệu lực của H đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở theo "Giấy nhượng quyền sử dụng nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại nhà phường Trung Hòa quận Cầu Giấy Hà Nội'' ngày 08/12/2003.

Về nguồn gốc nhà đất tranh chấp:

Các đương sự đều thống nhất xác định nguồn gốc thửa đất số 04, tờ bản đồ số 06, diện tích 77m^2; có địa chỉ tại: , phường Y, Thành phố Hà Nội; đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK33333do Ủy ban nhân dân quận Cầu Giấy cấp ngày 05/10/2007 mang tên ông Đào Xuân M và bà Trần Thị L (đã chết) có nguồn gốc là do Trường Trung học nghiệp vụ tại chức Bộ Công nghiệp nặng (Hiệu trưởng lúc đó là ông Vũ Đình Đ5) cấp; theo biên bản bàn giao mảnh đất thuộc khu B vườn nhãn ngày 20/3/1993 thể hiện:

"...toàn bộ phần móng nhà đã được nhà trường xây dựng để làm nhà ở có diện tích 83m², mảnh đất được cấp nằm trên mảnh đất diện tích 95,887m² nằm trong phần đất khu "vườn nhãn" của trường.." .

Cùng thời điểm này gia đình ông Đ và bà H cũng được cấp 01 thửa đất nằm cạnh thửa đất ông M được cấp.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà như sau:

Ngày 08/12/2003, các bên đương sự đã lập "Giấy nhượng quyền sử dụng nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại nhà phường Trung Hòa quận Cầu Giấy Hà Nội" giữa bên bán là ông Đào Xuân M (thời điểm này vợ ông M là bà Trần Thị L đã chết) và bên mua là bà Dương Thị Bích H (vợ ông Đ), nhà đất có địa chỉ tại nhà , phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

Đến ngày 13/01/2004, các bên lập "Giấy nhận tiền" thể hiện việc đã giao nhận đủ số tiền mua bán nhà đất. Việc lập 02 văn bản trên có sự chứng kiến của ông Vũ Đình Đ5 và bà Phạm Thị L Anh (thời điểm đó là Giáo viên của Trường Trung học nghiệp vụ tại chức).

Ngày 05/10/2007, Thửa đất nêu trên đã được UBND quận Cầu Giấy cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đào Xuân M và bà Trần Thị L (đã chết).

Trong quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng là bà Phạm Thị L Anh xác nhận chữ ký, chữ viết trong 02 văn bản nêu trên đúng là chữ ký và chữ viết của bà, bà L Anh xác nhận việc đã chứng kiến bên bán giao dịch chuyển nhượng với bên mua, cũng như chứng kiến việc gia đình ông M bao gồm ông Đào Xuân M, các con ông M là Đào Thúy L1, Đào V1 ký tên tại "Giấy nhận tiền ngày 13/01/2004" với nội D3 đã nhận đủ tiền, giao cho bà H bản chính Giấy giao đất của trường nghiệp vụ cấp cho ông M.

Mặc dù phía bị đơn (hiện nay ông M, bà L đều đã chết, chỉ còn những người kế thừa quyền và nghĩa vụ là con của ông M, bà L gồm bà V1, bà L1, bà T) mặc dù đã được xác M địa chỉ, triệu tập H lệ để làm việc với Tòa án nhưng không có ý kiến, quan điểm gì, bà L1, bà T được xác định đang ở nước ngoài nhưng không có địa chỉ cụ thể nên không tống đạt được văn bản tố tụng. Những tài liệu, chứng cứ do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập có trong hồ sơ vụ án phù H với lời khai của nguyên đơn và người làm chứng.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thì người đang trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất tranh chấp là gia đình nguyên đơn bà Dương Thị Bích H và ông Phan Quang Đ, phù H với việc bị đơn đã chuyển nhượng xong thửa đất trên cho phía nguyên đơn, chỉ vướng mắc về người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo trình bày của nguyên đơn hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK33333do Ủy ban nhân dân quận Cầu Giấy cấp ngày 05/10/2007 mang tên ông Đào Xuân M và bà Trần Thị L (đã chết) đang do phía nguyên đơn giữ.

Hội đồng xét xử xét thấy về hình thức và nội D3 của H đồng chuyển nhượng nhà đất giữa hai bên tuy chưa hoàn tất về H đồng, chưa được công chứng, chứng thực H đồng nhưng nội D3 của H đồng phù H với quy định pháp luật, không vi phạm điều cấm. Bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện nghĩa vụ giao đủ tiền theo thỏa thuận trong H đồng. Nguyên đơn bà H, ông Đ đã thực hiện sự quản lý sử dụng đất, tôn tạo đất, xây dựng các công trình trên đất .

Tranh chấp trong vụ án này là yêu cầu công nhận công nhận H đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như nội D3 của giấy nhượng quyền 08/12/2003 các đương sự có thỏa thuận:

" ...khi có sổ đỏ của mảnh đất này ông M chuyển ngay cho bà H. Ngoài ra ông M cần tạo điều kiện giúp bà H về hồ sơ giấy tờ khi sang tên chính thức...''.

Như vậy giao dịch này thuộc trường H đang được thực hiện nên theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì luật được áp dụng giải quyết là Bộ luật Dân sự năm 2015.

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 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 H này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực".

Trong vụ án này, bà H và ông Đ đã thanh toán cho ông M toàn bộ nghĩa vụ theo H đồng số tiền là 1.286.500.000 đồng.

Theo án lệ số 22/2022/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 07/9/2022 thì: H 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 đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ của mình thì trường H này Tòa án công nhận hiệu lực của H đồng.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ để xác định việc chuyển nhượng thửa đất số 04, tờ bản đồ số 06, có diện tích 77m^2, có địa chỉ tại nhà , phường Y, Thành phố Hà Nội (địa chỉ cũ tổ 29, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội) từ ông M sang ông Đ, bà H là có thật. Cần công nhận hiệu lực của H đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở theo "Giấy nhượng quyền sử dụng nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại nhà phường Trung Hòa quận Cầu Giấy Hà Nội'' ngày 08/12/2003 giữa ông Đào Xuân M và bà Dương Thị Bích H.

2.2. Về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK33333do Ủy ban nhân dân quận Cầu Giấy cấp ngày 05/10/2007 mang tên ông Đào Xuân M và bà Trần Thị L (đã chết).

Hội đồng xét xử xét thấy với nguồn gốc thửa đất đã được xác định như phân tích ở trên, cùng với tài liệu do Văn phòng Đ ký đất đai, chi nhánh quận Cầu Giấy cung cấp và phù H với lời khai của các đương sự thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M, bà L (đã chết) là đúng quy định của pháp luật nên không có căn cứ để hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK33333do Ủy ban nhân dân quận Cầu Giấy cấp ngày 05/10/2007 mang tên ông Đào Xuân M và bà Trần Thị L (đã chết).

Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK33333do Ủy ban nhân dân quận Cầu Giấy cấp ngày 05/10/2007, thửa đất số 04, tờ bản đồ số 06, diện tích 77m^2 có địa chỉ tại nhà , phường Y, Thành phố Hà Nội (địa chỉ cũ tổ 29, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội) do bà H và ông Đ quản lý nên buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Đào Xuân M và bà Trần Thị L là bà Đào Thúy L1, bà Đào V1, bà Đào Thu T phải thực hiện nghĩa vụ hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng thửa đất nêu trên cùng các công trình trên đất cho bà Dương Thị Bích H và ông Phan Quang Đ. Trường H các bà Đào Thúy L1, bà Đào V1, bà Đào Thu T không thực hiện

nghĩa vụ hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng thì bà Dương Thị Bích H và ông Phan Quang Đ có quyền L1 hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được công nhận quyền sử dụng thửa đất và nhà trên đất.

[3]. Về chi phí tố tụng:

Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, xác nhận nguyên đơn đã nộp đủ, thanh toán đủ và không có ý kiến gì.

[4]. Về án phí dân sự:

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; tuy nhiên nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Do bị đơn là người cao tuổi đã chết nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 9 Điều 26, Khoản 1 Điều 34, Khoản 3 Điều 35, Điểm c Khoản 1 Điều 37, Điểm a Khoản 1 Điều 38, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 186, Điều 91, Điều 266, Điều 273 , Điều 471 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Các Điều 116, 117, Khoản 2 Điều 129, 163, 164, 166, Điểm b Khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Điểm d Khoản 1 Điều 12 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Bích H và ông Phan Quang Đ đối với ông Đào Xuân M và bà Trần Thị L.

- Công nhận hiệu lực của H đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở theo "Giấy nhượng quyền sử dụng nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại nhà phường Trung Hòa quận Cầu Giấy Hà Nội'' ngày 08/12/2003 giữa ông Đào Xuân M và bà Dương Thị Bích H.

- Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK33333do Ủy ban nhân dân quận Cầu Giấy cấp ngày 05/10/2007 mang tên ông Đào Xuân M và bà Trần Thị L (đã chết) của nguyên đơn bà Dương Thị Bích H và ông Phan Quang Đ.

Bà Dương Thị Bích H và ông Phan Quang Đặng có quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 04, tờ bản đồ số 06, diện tích 77m^2 có địa chỉ tại nhà , phường Y, Thành phố Hà Nội (phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội) và các công trình ở trên đất đã được UBND quận Cầu Giấy cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 9223 ngày 05/10/2007.

2. Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Đào Xuân M và bà Trần Thị L là bà Đào Thúy L1, bà Đào V1, bà Đào Thu T phải thực hiện nghĩa vụ hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 04, tờ bản đồ số 06, diện tích 77m^2 có địa chỉ tại nhà , phường Y, Thành phố Hà Nội (phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội) và các công trình ở trên đất đã được UBND quận Cầu Giấy cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 923 ngày 05/10/2007 cho bà Dương Thị Bích H và ông Phan Quang Đ.

Trường H các bà Đào Thúy L1, bà Đào V1, bà Đào Thu T không thực hiện nghĩa vụ hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng thì bà Dương Thị Bích H và ông Phan Quang Đ có quyền L1 hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các công trình trên đất đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 06, diện tích 77m^2 có địa chỉ tại nhà , phường Y, Thành phố Hà Nội (phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội)

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn và bị đơn trong vụ án được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt khi xét xử và vắng mặt khi Tòa tuyên án có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt H lệ bản án.

Trường H bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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.

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

Nơi nhận:
- *VKSNDTP Hà Nội;*
- *THADS TP.HN*
- *Các đương sự;*
- *Lưu văn phòng;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

Đinh Như Lâm