

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 8 - HÀ NỘI

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 197/2026/DS-ST

Ngày: 12/5/2026

V/v: *Kiện đòi tài sản*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8 - HÀ NỘI

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Ông Nguyễn Sơn Hà;
- **Các Hội thẩm nhân dân:** Bà Nguyễn Thị Hồ và ông Nguyễn Huy Hoàn;

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọt, Thẩm tra viên chính

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 8 - Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Nhung, Kiểm sát viên;

Ngày 12 tháng 5 năm 2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Hà Nội, xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 52/2025/TLST – DS ngày 05/8/2025 về việc “*Kiện đòi tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 65/2026/QĐST- DS, ngày 24/03/2026 và Quyết định hoãn phiên Tòa số 62 ngày 15/4/2026; giữa:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Thuận, sinh năm 1995; (Có mặt);

Địa chỉ: Số nhà 4, ngõ 9/38 phố Phan Đình Phùng, xã Đan Phượng, thành phố Hà Nội.

Nghề nghiệp: kinh doanh tự do

Bị đơn: Anh Phạm Bá Bình, sinh năm 1989; (Vắng mặt)

Địa chỉ: Cụm 4, (Hồng Hà), xã Ô Diên, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Thành, sinh năm 1969; (Vắng mặt)

HKTT: Cụm 4, (Hồng Hà), xã Ô Diên, thành phố Hà Nội.

2. Chị Thiều Thị Hoà, sinh năm 1994; (Vắng mặt)

3. Cháu Phạm Quỳnh Anh, sinh năm 2013;

4. Cháu Phạm Phương Vy, sinh năm 2015;

5. Cháu Phạm Bá Minh, sinh năm 2017;

6. Cháu Phạm Bá Cường, sinh năm 2019;

Các con Phạm Quỳnh Anh, Phạm Phương Vy, Phạm Bá Minh, Phạm Bá Cường đều chưa đủ 18 tuổi nên do anh Phạm Bá Bình và chị Thiều Thị Hoà là người đại diện theo pháp luật.

Cùng địa chỉ: Cụm 4, (Hồng Hà), xã Ô Diên, thành phố Hà Nội

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện đề ngày 29/7/2025 và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Thuận trình bày:

Đầu tháng 2 năm 2025, anh Thuận được biết bà Nguyễn Thị Thành là chủ sử dụng toàn bộ thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX660795, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS - ĐP 19720 do sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 03/09/2020. Thửa đất cụ thể như sau: Thửa đất số 348, tờ bản đồ số 31; Địa chỉ: Thôn Bá Nội, xã Hồng Hà, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội; Diện tích: 288 m²; Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; thời hạn sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng: Nhận thừa kế đất được công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất 144 m²; công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất: 144, m² và có nhu cầu muốn chuyển nhượng. Vì vậy, anh có liên hệ với bà Thành để trao đổi việc mua bán, sau khi bàn bạc, trao đổi, bà Thành đã đồng ý chuyển nhượng cho anh một phần quyền sử dụng đất nêu trên, cụ thể: Ngày 18/03/2025 tại văn phòng Công Chứng Hà Tây, anh Thuận và bà Nguyễn Thị Thành có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung: bà Nguyễn Thị Thành đồng ý chuyển nhượng cho anh Thuận quyền sử dụng đất với diện tích 82,8 m² thuộc thửa đất số 348 - 3, tờ bản đồ số 31, địa chỉ Thôn Bá Nội, xã Hồng Hà, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội (nay là Thôn Bá Nội, xã Ô Diên, thành phố Hà Nội) với giá chuyển nhượng 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng). Đồng thời cùng ngày, tại văn phòng Công Chứng Hà Tây, anh Thuận và bà Thành có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung: bà Nguyễn Thị Thành đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 95,2 m² thuộc thửa đất số 348 -2 tờ bản đồ số 31, địa chỉ Thôn Bá Nội, xã Hồng Hà, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội (nay là Thôn Bá Nội, xã Ô Diên, thành phố Hà Nội) với giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng đất, anh Thuận đã thanh toán số tiền theo Hợp đồng đã ký kết cho bà Thành. Bà Thành đã bàn giao lại quyền sử dụng đất theo đúng như nội dung hợp đồng đã ký kết, đồng thời bà Thành bàn

giao tài sản trên đất là ngôi nhà cấp 4, bếp, công trình phụ. Sau khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Thành, nhận bàn giao đất, tài sản trên đất, anh Thuận đã hoàn tất thủ tục tách thửa và sang tên, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội huyện Đan Phượng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở tại nông thôn, diện tích đất 82,8m² và 95,2m².

Vào đầu tháng 4 năm 2025, anh Thuận có đến quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng của bà Thành để tiến hành dọn dẹp, phá bỏ công trình trên đất để xây dựng nhà mới thì anh Phạm Bá Bình là con trai bà Nguyễn Thị Thành ra ngăn cản và không cho vào đất. Từ đó đến nay, nhiều lần anh Thuận yêu cầu anh Bình trả lại quyền sử dụng đất và ra khỏi quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của anh nhưng anh Bình nhất quyết phản đối và dùng mọi cách ngăn cản. Hành vi nêu trên của anh Bình đã xâm phạm trực tiếp tới quyền và lợi ích hợp pháp của anh. Do đó, anh Thuận yêu cầu Toà án giải quyết các yêu cầu sau:

- Buộc anh Phạm Bá Bình phải tiến hành tháo dỡ, dọn dẹp và di chuyển toàn bộ các công trình, tài sản khác của anh Bình ra khỏi quyền sử dụng đất có diện tích 82,8m² thuộc thửa đất số 895, tờ bản đồ số 31 và quyền sử dụng đất với diện tích 95,2m² thuộc thửa đất số 894, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: Thôn Bá Nội, xã Hồng Hà, huyện Đan Phượng (nay là xã Ô Diên), thành phố Hà Nội.

- Buộc anh Phạm Bá Bình phải trả lại quyền sử dụng đất với diện tích 82,8m² thuộc thửa số 895, tờ bản đồ số 31 và quyền sử dụng đất với diện tích 95,2m² thuộc thửa số 894, tờ bản đồ số 31 tại địa chỉ: Thôn Bá Nội, xã Hồng Hà, huyện Đan Phượng (nay là xã Ô Diên), thành phố Hà Nội.

Đối với bị đơn, anh Phạm Bá Bình và người liên quan chị Thiều Thị Hoà. Kể từ khi thụ lý Toà án đã tổng đạt Thông báo thụ lý, giấy triệu tập và các văn bản tố tụng khác cho anh Bình, chị Hoà nhưng anh chị không lên Toà làm bản tự khai cũng như không tham gia các buổi làm việc khác của Toà án. Do đó, Toà án tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng tại nơi anh Bình, chị Hoà đăng ký hộ khẩu thường trú. Toà án đã lấy được lời khai của chị Hoà, thẩm phán công bố lời khai cụ thể như sau:

Chị và anh Phạm Bá Bình kết hôn năm 2012, sau khi kết hôn chị về nhà anh Bình tại cụm 4, Hồng Hà làm ăn sinh sống. Theo chị được biết nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là của các cụ để lại. Bố mẹ chồng chị có 03 người con, trong đó có chồng chị và 02 người con gái. Trước đây thửa đất này đứng tên ông Phạm Bá Phượng, sau này bà Thành lừa anh Bình ký chuyển sang tên

bà Thành, sau đó bà Thành tự ý vay mượn tiền và ký chuyển nhượng nhưng không thông báo cho anh Bình được biết, sau khi chuyển nhượng có một số đối tượng đến gia đình quấy phá thì vợ chồng chị mới biết việc bà Thành mang sổ đỏ đi cầm cố và chuyển nhượng, lý do vay tiền là để trả nợ cho 02 cô con gái chơi bời. Sau khi bà Thành chuyển nhượng anh chị cũng không được cầm tiền chuyển nhượng. Về tài sản trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4 khi xây dựng anh Bình có đưa 2.000.000 đồng để xây dựng, sau khi anh chị cưới nhau có sửa sang lại nhà cửa gồm lát toàn bộ nền nhà và xây dựng chuồng lợn phía sau. Hiện nay trên đất có vợ chồng chị và 04 người con đang sinh sống.

Đối với yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn Thuận chị có ý kiến đây là đất của các cụ để lại nên phải để thờ cúng, không được bán, chị không đồng ý giao đất cho anh Thuận.

Tại bản tự khai, người liên quan bà Nguyễn Thị Thành trình bày: Vì gia đình cần tiền trả nợ nên có tìm hiểu và được biết ông Nguyễn Viết Tuấn ở xã Tân Lập cũ nên ngày 27/12/2022 bà cùng con gái có đến nhà ông Tuấn vay số tiền 200.000.000 đồng, số tiền lãi là 3.500.000 đồng/ 1 trăm triệu. Ông Tuấn có yêu cầu bà đưa lại sổ đỏ, đến khi nào trả tiền thì lấy lại. Một thời gian sau con gái bà có vay thêm của ông Tuấn tổng số tiền là 1,1 tỷ đồng, ông Tuấn có nói sau này không có khả năng trả ông sẽ lấy một phần đất phù hợp với số tiền đã vay, nếu có khả năng thì bao giờ trả cũng được.

Ngày 13/3/2025 ông Tuấn có gọi bà lên Văn phòng công chứng Hà Tây ký giấy uỷ quyền cho ông Phương đứng ra làm giấy tờ hộ, bà không biết ông Thuận là ai và không ký thêm giấy tờ gì hay bán đất nào cho ông Thuận. Nay ông Nguyễn Văn Thuận có đơn khởi kiện đòi tài sản bà không đồng ý.

Tại phiên toà:

- Nguyên đơn đề nghị Toà án buộc anh Phạm Bá Bình tháo dỡ, dọn dẹp các tài sản thuộc quyền quản lý của mình ra khỏi thửa đất 895, tờ bản đồ số 31 và thửa đất số 894, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: Thôn Bá Nội, xã Hồng Hà, huyện Đan Phượng (nay là xã Ô Diên), thành phố Hà Nội. Đồng thời bàn giao quyền sử dụng 02 thửa đất trên cho anh Thuận quản lý, sử dụng hợp pháp.

- Bị đơn anh Phạm Bá Bình và người liên quan chị Thiều Thị Hoà và bà Nguyễn Thị Thành vắng mặt.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu: Quá trình giải quyết vụ án, Toà án xác định các cháu Phạm Quỳnh Anh, sinh năm 2013; cháu Phạm Phương Vy, sinh năm 2015; cháu Phạm Bá Minh, sinh năm 2017; cháu Phạm Bá Cường,

sinh năm 2019 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tuy nhiên, tại thông báo và biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên Toà không đưa các cháu Quỳnh Anh, Phương Vy, Bá Minh, Bá Cường vào thành phần tham gia tố tụng là chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự theo quy định tại Điều 70; Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm c Điều 259 Bộ luật Tố tụng dân sự tạm ngừng phiên Toà để tiến hành cấp, tổng đạt các Thông báo, Quyết định tố tụng cho các cháu có tên trên và bổ sung vào thành phần tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan 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 Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đây là vụ án Kiện đòi tài sản giữa anh Nguyễn Văn Thuận với anh Phạm Bá Bình, anh Bình có địa chỉ tại: Cụm 4, Hồng Hà, xã Ô Diên, thành phố Hà Nội. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Hà Nội theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Tại phiên Toà, bị đơn anh Phạm Bá Bình; người liên quan chị Thiều Thị Hoà và bà Nguyễn Thị Thành đã được Toàn án tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên Toà nhưng vắng mặt nên căn cứ vào khoản 2 Điều 227 xét xử vắng mặt bị đơn anh Phạm Bá Bình và chị Thiều Thị Hoà và bà Nguyễn Thị Thành.

Ngày 24/4/2026 Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 – Hà Nội có công văn yêu cầu xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ với nội dung: “*Đưa các cháu Phạm Quỳnh Anh, Phạm Phương Vy, Phạm Bá Minh, Phạm Bá Cường vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*”. Đồng thời tại phiên Toà, đại diện Viện kiểm sát đề nghị tạm ngừng phiên Toà để tiến hành cấp, tổng đạt các Thông báo, Quyết định tố tụng cho các cháu có tên trên và bổ sung vào thành phần tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định.

Hội đồng xét xử nhận thấy, ngày 17/12/2025 Toà án nhân dân khu vực 8 – Hà Nội có thông báo đưa người tham gia tố tụng trong vụ án dân sự với chị Thiều Thị Hoà, sinh năm 1994, cháu Phạm Quỳnh Anh, sinh năm 2013, cháu

Phạm Phương Vy, sinh năm 2015, cháu Phạm Bá Minh, sinh năm 2017 và cháu Phạm Bá Cường, sinh năm 2019 vào tham gia tố tụng. Do các con đều chưa đủ 18 tuổi nên anh Bình, chị Hoà đương nhiên là người đại diện theo pháp luật của các con. Toà án đã triệu tập anh Bình, chị Hoà lên làm việc nhưng anh chị nhiều lần không có mặt, không tham gia tố tụng tại Toà án. Do đó, Toà án đã tổng đạt, niêm yết các văn bản tố tụng đối với anh Bình, chị Hoà theo đúng quy định của pháp luật. Việc anh Bình, chị Hoà không tham gia tố tụng là từ bỏ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình nên yêu cầu của Viện kiểm sát không có căn cứ để chấp nhận.

[2] Về nội dung:

Ngày 18/3/2025 tại Văn phòng công chứng Hà Tây, anh Nguyễn Văn Thuận và bà Nguyễn Thị Thành có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, bà Thành đồng ý chuyển nhượng cho anh Thuận diện tích 82,8m² và 95,2m² thuộc thửa đất số 348, tờ bản đồ số 31 tại thôn Bá Nội, xã Hồng Hà, huyện Đan Phượng (nay là xã Ô Diên), thành phố Hà Nội. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán số tiền theo Hợp đồng, anh Thuận đã hoàn tất thủ tục tách thửa, đăng ký biến động và được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay thửa đất tranh chấp được tách thành 03 thửa gồm thửa số 895, tờ bản đồ 31, diện tích 82,8m² tại thôn Bá Nội, xã Hồng Hà, huyện Đan Phượng (nay là xã Ô Diên), thành phố Hà Nội đứng tên anh Nguyễn Văn Thuận; thửa đất số 894, tờ bản đồ số 31 diện tích 95,2m² tại thôn Bá Nội, xã Hồng Hà, huyện Đan Phượng (nay là xã Ô Diên), thành phố Hà Nội đứng tên anh Nguyễn Văn Thuận; thửa đất số 893, tờ bản đồ số 31, diện tích 110m² tại thôn Bá Nội, xã Hồng Hà, huyện Đan Phượng (nay là xã Ô Diên), thành phố Hà Nội, đứng tên bà Nguyễn Thị Thành.

Sau khi nhận chuyển nhượng, anh Thuận có đến tiến hành cải tạo, dọn dẹp để xây dựng nhà mới trên đất nhưng anh Phạm Bá Bình là con trai bà Thành ngăn cản nên anh Thuận làm đơn khởi kiện yêu cầu anh Phạm Bá Bình phải tiến hành tháo dỡ, dọn dẹp, di chuyển toàn bộ các tài sản thuộc sở hữu của mình nằm trên diện tích đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của anh Thuận, đồng thời yêu cầu anh Bình trả lại quyền sử dụng đối với 02 thửa đất số 894 và 895 nói trên.

Quá trình giải quyết vụ án, Toà án có quyết định xem xét thẩm định và định giá tài sản đối với 03 thửa đất trên. Tuy nhiên, khi Toà án tiến hành các thủ tục tố tụng, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chống đối,

không hợp tác. Do đó, Toà án tiến hành thủ tục thẩm định trực quan và định giá theo quy định của pháp luật.

Xét yêu cầu của nguyên đơn, nhận thấy: Nguồn gốc thửa đất trên là của ông Phạm Bá Phụng, sau khi ông Phạm Bá Phụng chết, bà Nguyễn Thị Thành thực hiện thủ tục khai nhận di sản thừa kế, đã được UBND xã Hồng Hà làm thủ tục và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Thành. Tại thời điểm thực hiện việc cấp giấy chứng nhận cho bà Thành, các đương sự không có khiếu nại, tranh chấp nên việc cấp giấy này là phù hợp với quy định của pháp luật, xác định đây là tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của bà Thành.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Nguyễn Thị Thành đã chuyển nhượng diện tích đất 82,8m² và 95,2m² cho anh Nguyễn Văn Thuận bằng Hợp đồng chuyển nhượng có công chứng tại Văn phòng công chứng Hà Tây theo đúng hình thức luật định. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật theo quy định tại các Điều 117, 119, 500, 502 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 27, Điều 45 Luật đất đai năm 2024.

Đối với ý kiến của bà Nguyễn Thị Thành cho rằng thực tế bà có vay của ông Tuấn số tiền 1.100.000.000 đồng và giao sổ đỏ cho ông Tuấn để cầm cố, sau đó ông Tuấn yêu cầu bà lên văn phòng công chứng để làm uỷ quyền chứ bà không mua bán, chuyển nhượng đất cho ông Thuận. Toà án đã quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ đối với bà Thành. Tuy nhiên, bà không xuất trình được tài liệu chứng cứ nào xác định bà có vay tiền của ông Tuấn, hơn nữa bà Thành cũng thừa nhận chữ ký tại các Hợp đồng chuyển nhượng là của bà. Quá trình giải quyết vụ án bà Thành không có yêu cầu độc lập đề nghị tuyên bố Hợp đồng vô hiệu và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có căn cứ xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và anh Thuận là giả tạo hoặc vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Đối với việc anh Phạm Bá Bình, chị Thiều Thị Hoà cùng các con hiện đang sinh sống trên thửa đất tranh chấp, Hội đồng xét xử thấy rằng sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và đăng ký sang tên, quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 894 và thửa đất số 895, tờ bản đồ số 31 đã thuộc về anh Nguyễn Văn Thuận. Việc anh Bình và gia đình tiếp tục quản lý, sử dụng, cản

trở anh Thuận sử dụng đất là hành vi xâm phạm quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản hợp pháp của anh Thuận được pháp luật bảo vệ theo quy định tại các Điều 158, 163, 164, 166 Bộ luật dân sự năm 2015.

Đối với lời khai của chị Thiều Thị Hoà trình bày gia đình có sửa chữa, cải tạo một phần tài sản trên đất, tuy nhiên anh Bình, chị Hoà không có yêu cầu phản tố hoặc yêu cầu độc lập đề nghị giải quyết giá trị tài sản, công sức đóng góp, chi phí sửa chữa cải tạo đối với nhà đất nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết trong vụ án này, các đương sự có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác theo quy định pháp luật nếu có căn cứ.

Từ những nhận định trên, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn Thuận, cần buộc anh Phạm Bá Bình, chị Thiều Thị Hoà cùng các thành viên khác của gia đình đang cư trú trên thửa đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của anh Thuận phải chấm dứt việc quản lý, sử dụng trái pháp luật. Đồng thời, phải tháo dỡ, di dời toàn bộ các tài sản thuộc quyền quản lý, sử dụng của mình ra khỏi thửa đất và bàn giao quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Văn Thuận.

Về án phí, do yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn Thuận được chấp nhận nên anh Phạm Bá Bình phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và hoàn trả cho anh Nguyễn Văn Thuận số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 26; Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; khoản 2 Điều 227; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 158, 163, 164, 166, 500, 502, 503 Bộ luật dân sự; Điều 26, 45, 223, 236 Luật đất đai năm 2024; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn Thuận đối với anh Phạm Bá Bình.

2. Buộc anh Phạm Bá Bình, chị Thiều Thị Hoà cùng các thành viên khác của gia đình đang cư trú, quản lý, sử dụng tài sản trên thửa đất số 894, tờ bản đồ số 31 diện tích 95,2m² và thửa đất số 895, tờ bản đồ số 31 diện tích 82,8m² tại thôn Bá Nội, xã Ô Diên, thành phố Hà Nội phải chấm dứt việc quản lý, sử

dụng trái pháp luật đối với hai thửa đất nêu trên. Đồng thời phải tháo dỡ, di chuyển toàn bộ tài sản thuộc quyền quản lý, sử dụng của mình ra khỏi 02 thửa đất nói trên và bàn giao quyền sử dụng đất, hiện trạng đất cho anh Nguyễn Văn Thuận quản lý, sử dụng hợp pháp.

Trường hợp anh Phạm Bá Bình, chị Thiều Thị Hoà không tự nguyện hành án thì anh Nguyễn Văn Thuận có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền cưỡng chế thi hành án theo quy định của Luật Thi hành án dân sự.

3. Anh Phạm Bá Bình phải chịu **300.000 đồng** (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho anh Nguyễn Văn Thuận số tiền **300.000 đồng** (*Ba trăm nghìn*) đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 0003171 ngày 05/8/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.

4. Án xử công khai, sơ thẩm nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn anh Phạm Bá Bình, người liên quan chị Thiều Thị Hoà, bà Nguyễn Thị Thành có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt hợp lệ bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- TAND thành phố Hà Nội;
- VKS KV 8 – Hà Nội;
- P THSDS KV 8 – Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Sơn Hà