TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 1- HÀ NỘI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: **801**/2025/QĐST-DS	

Hà nội, ngày 05 tháng 12 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
CÔNG NHẬN SỰ THỎA THUẬN CỦA CÁC ĐƯƠNG SỰ
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1- HÀ NỘI

-Căn cứ vào Điều 212 và Điều 213 của Bộ luật tố tụng dân sự;

-Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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;

-Căn cứ vào biên bản hoà giải thành ngày 31 tháng 11 năm 2025 về việc các đương sự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án Dân sự "Tranh chấp Hợp đồng thỏa thuận phân chia tài sản" thụ lý số: 553/2025/TLST-DS ngày 13/10/2025, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn**: **Bà Đ.T.T**, sinh năm 1954, CCCD số 00115402xxxx do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 10/7/2021;

Nơi cư trú: Tổ N, phường Đ, quận B (nay là phường B, thành phố Hà Nội)

*** Bị đơn**: **Bà N.N.T**, sinh năm 1980, CCCD số 00118002xxxx do cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 29/5/2021;

Nơi cư trú: Tổ N, phường Đ, quận B (nay là phường B, thành phố Hà Nội)

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông N.M.K, sinh năm 1985, CCCD số 00108500xxxx do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 25/07/2022;

Nơi cư trú: Tổ N, phường Đ, quận B, (nay là phường B, thành phố Hà Nội);

2. Ông L.H.H, sinh năm 1982, CCCD số 00108202xxx do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về Trật tự xã hội cấp ngày 25/04/2021;

Nơi cư trú: Cụm T, xã T, huyện Đ (nay là xã L), thành phố Hà Nội.

XÉT THẤY:

[1] Về tố tụng: Theo đơn khởi kiện ban đầu, nguyên đơn là bà Đ.T.T khởi kiện yêu cầu chia thừa kế đối với tài sản là nhà đất tại thửa đất số 26(1p), tờ bản đồ số 33) tại Tổ N, phường Đ, quận B, Hà Nội (nay là phường B, thành phố Hà Nội). Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án công nhận Văn bản thỏa thuận phân chia và tặng cho nhà đất đề ngày 28/3/2014. Tiêu đề của văn bản là Biên bản phân chia, tặng cho nhà đất, tuy nhiên nội dung là sự thỏa thuận giữa các bên về việc xác lập, thay

đổi quyền và nghĩa vụ dân sự đối với nhà đất thuộc sở hữu chung. Như vậy, đây là một trong những loại hợp đồng dân sự theo quy định tại Điều 385 Bộ luật Dân sự và quan hệ pháp luật trong vụ án là "Tranh chấp Hợp đồng thỏa thuận phân chia tài sản". Bị đơn có địa chỉ tại: Tổ N, phường Đ, quận B (nay là phường B, thành phố Hà Nội) nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 1- Hà nội theo khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông L.H.H có vợ là bà L.T.T.H, sinh năm 1987. Trong quá trình giải quyết vụ án bà L.T.T.H đã có văn bản gửi Tòa án xác nhận nhà đất tranh chấp trong vụ án là tài sản riêng của ông L.H.H, bà H đề nghị không đưa bà vào là người liên quan. Vì vậy, Tòa án nhân dân Khu vực 1- Hà nội xác định bà L.T.T.H không liên quan đến vụ án và không đưa bà H tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan".

[2] Về nội dung:

Theo tài liệu lưu trữ đã được UBND phường B cung cấp cho Tòa án có trong hồ sơ và do Tòa án thu thập được thể hiện:

Thửa đất số 26(1p), tờ bản đồ số 33 đo vẽ năm 1991 tại địa chỉ Tổ N, phường Đ, quận B, Hà Nội (địa chỉ hiện tại là: Tổ A, phường B, thành phố Hà Nội) do ông N.V.Đ (là bố chồng bà Đ.T.T) quản lý sử dụng từ trước năm 1990, có nguồn gốc đất vắng chủ do Nhà nước quản lý. Năm 1992 ông Đ cho lại con trai là ông N.N.C và vợ là bà Đ.T.T sử dụng với diện tích 32,09m². Bà Đ.T.T là người kê khai nộp thuế nhà đất từ năm 1993 đến nay. Ngày 11/11/1993, Sở Nhà đất Hà nội đã có Thông báo số 1811.BĐ.NĐ thông báo xác nhận về việc kê khai đăng ký nhà đất tại số Tổ A đường N, của Ông C, bà T. Quá trình sử dụng, gia đình bà T đã tôn tạo mở rộng diện tích đất, xây dựng công trình và ăn ở ổn định trên đất.

Năm 2004 UBND quận B tiến hành giải phóng mặt bằng, xây dựng cải tạo hạ tầng kỹ thuật xung quanh hồ Đ và hồ B đã xác nhận diện tích nhà đất gia đình bà Đ.T.T đang sử dụng là 285,31m² trong đó diện tích nằm trong chỉ giới giải phóng mặt bằng là 149,93m²; diện tích ngoài chỉ giới giải phóng mặt bằng là 135,38m².

Ngày 25/10/2006, UBND quận B đã ban hành Quyết định số 2317/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất của gia đình ông N.N.C và bà Đ.T.T để xây dựng cải tạo hạ tầng kỹ thuật xung quanh hồ Đ và hồ B, theo đó đã quyết định thu hồi 149,93m² nhà đất của gia đình Ông C, bà T. Diện tích nhà đất còn lại sau khi giải phóng mặt bằng là 135,38m².

Ngày 30/8/2008, gia đình Ông C, bà T lập giấy viết tay chuyển nhượng lại một phần diện tích đất là 50,9 m² cho ông Đ.T.T và bà V.T.T.H. Đến ngày

22/01/2009, Ông T và bà H đã được UBND quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 768146 với diện tích 50,5m².

Đối với diện tích đất còn lại, theo hồ sơ kê khai đóng thuế đất phi nông nghiệp do Thuế cơ sở 2 quản lý thì tại địa chỉ nhà đất tại Tổ A phố N do bà Đ.T.T đóng thuế đất phi nông nghiệp hàng năm với diện tích kê khai đóng thuế là 88m².

Tại Công văn số 111/KTHTĐT ngày 27/11/2025 của UBND phường B gửi Tòa án nhân dân Khu vực 1- Hà nội về việc cung cấp thông tin nhà đất thể hiện: "… Căn cứ vào hồ sơ địa chính do UBND phường Đ (trước đây) chuyển giao và hồ sơ đang quản lý của UBND phường B thì địa chỉ nhà đất tại Tổ A, phố N do bà Đ.T.T quản lý, sử dụng hiện không có tranh chấp về mốc giới sử dụng đất. Thửa đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất ở, đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng hiện chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lý do: chủ sử dụng chưa kê khai đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu; chưa hoạch định rõ được phần đất gia đình tự tôn tạo sử dụng sau năm 1993; gia đình chưa thống nhất việc phân chia quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về dân sự đối với trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận theo quy định pháp luật về đất đai".

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thống nhất khai: Ngày 28/3/2014, gia đình bà T gồm: ông N.N.C, bà Đ.T.T cùng các con là bà N.N.T và ông N.M.K đã thống nhất thỏa thuận phân chia cho bà N.N.T và ông N.M.K toàn bộ diện tích nhà đất Tổ N, phường Đ, quận B, Hà Nội. Trên cơ sở việc phân chia và tặng cho tài sản thì ngày 28/3/2024, ông N.M.K và bà N.N.T đã ký Hợp đồng chuyển nhượng lại toàn bộ nhà đất cho ông L.H.H (địa chỉ cư trú tại: Cụm T, xã T, huyện Đ, Hà nội). Bên bán và bên mua đã bàn giao tiền và tài sản cho nhau ngay sau khi ký hợp đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông L.H.H là người trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất cho đến nay.

Nguyên đơn là bà Đ.T.T khẳng định không tranh chấp đối với giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa bà T, ông K và ông L.H.H. Bị đơn- bà N.N.T và người liên quan là ông N.M.K, ông L.H.H đều thừa nhận nhà đất đã chuyển nhượng và bàn giao tài sản cho nhau, đến nay không ai tranh chấp, các đương sự thống nhất đề nghị Tòa án công nhận ông L.H.H là chủ sử dụng đối với nhà đất. Tuy nhiên, bà Đ.T.T cho rằng tại thời điểm thỏa thuận phân chia tài sản ngày 28/3/2014 thì nội bộ gia đình bà có thỏa thuận kèm theo văn bản khi phân chia nhà đất là: Khi có điều kiện thì bà N.N.T và ông N.M.K phải thanh toán cho vợ chồng bà khoản tiền bằng ¼ giá trị tài sản để ông bà dưỡng già. Bà khẳng định giấy tờ kèm theo này do bà N.N.T giữ nhưng không xuất trình cho Tòa án mà chỉ xuất trình mỗi biên bản phân chia tài sản. Đến nay, Ông C đã chết và nhà đất thì bà T, ông K đã chuyển nhượng cho người khác nhưng bị đơn lại không giao tiền cho bà như thỏa thuận nên buộc bà phải khởi kiện, bà đề nghị Tòa án nhân

dân Khu vực 1- Hà nội buộc bị đơn và người liên quan phải trả cho bà số tiền tương đương ¼ giá trị nhà đất.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy:

Tại Văn bản thỏa thuận phân chia và tặng cho nhà đất đề ngày 28/3/2014 giữa vợ chồng bà T và bà T, ông K có nội dung: "…Vợ chồng tôi thống nhất họp gia đình để chia nhà đất cho các con theo đó con N.N.T và con N.M.K, mỗi người được ½ diện tích nhà đất, mặt tiền bằng nhau". Tại văn bản này có chữ ký của 4 người trong gia đình bà T. Sau khi thỏa thuận phân chia nhà đất cho các con thì đến ngày 02/4/2016, ông N.N.C đã chết. Tại tòa án, các đương sự đều xác nhận ông N.N.C đã ký văn bản thỏa thuận phân chia tài sản ngày 28/3/2014.

Như vậy, nhà đất tại thửa đất số 26(1p), tờ bản đồ số 33 đo vẽ năm 1991, địa chỉ hiện tại là: Tổ A phố N, phường B, thành phố Hà Nội đã được ông N.N.C, bà Đ.T.T tặng cho lại cho bà N.N.T, ông N.M.K và phân chia mỗi người được ½ diện tích nên bà N.N.T và ông N.M.K có quyền tự mình định đoạt. Kể từ ngày 28/3/2024 là ngày bà N.N.T và ông N.M.K ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho ông L.H.H thì ông L.H.H là người có các quyền về tài sản đã nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều xác nhận nhà đất đã chuyển nhượng cho ông H, tuy nhiên đến nay chưa làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/11/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1- Hà nội thì ông L.H.H là người đang trực tiếp quản lý sử dụng nhà đất tại Tổ A phố N, phường B, Hà nội và đã cho thuê bán hàng cafe từ năm 2024 đến nay. Như vậy, giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa bà T, ông K và ông L.H.H là có thật, bên bán đã nhận đủ tiền và bàn giao nhà đất cho bên mua quản lý sử dụng, không phát sinh tranh chấp. Tại Hồ sơ kỹ thuật thửa đất của công ty CP dịch vụ tư vấn đo đạc địa chính Hà nội thể hiện: diện tích thửa đất theo hiện trạng đang sử dụng là 91,5m2, trên đất là nhà 01 nhà cấp 4.

Quá trình giải quyết vụ án, các bên đều thống nhất với nội dung Văn bản thỏa thuận phân chia và tặng cho tài sản ngày 28/3/2014; Bà N.N.T và ông N.M.K đồng ý thanh toán cho bà Đ.T.T một khoản tiền để thuốc thang khi già yếu, ốm đau, bệnh tật.

Về án phí: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông L.H.H tự nguyện chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Từ những nhận định trên, xét thấy:

-Các thoả thuận của các đương sự được ghi trong biên bản hoà giải thành về việc giải quyết toàn bộ vụ án là tự nguyện; nội dung thoả thuận giữa các đương sự không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội.

-Đã hết thời hạn 07 ngày, kể từ ngày lập biên bản hoà giải thành, không có đương sự nào thay đổi ý kiến về sự thoả thuận đó.

QUYẾT ĐỊNH:

I. Công nhận sự thoả thuận của các đương sự:

*** <u>Nguyên đơn</u>: Bà Đ.T.T**, sinh năm 1954, CCCD số 00115402xxxx do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 10/7/2021;

Nơi cư trú: Tổ N, phường Đ, quận B (nay là phường B, thành phố Hà Nội)

*** <u>Bị đơn</u>: Bà N.N.T**, sinh năm 1980, CCCD số 00118002xxxx do cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 29/5/2021;

Nơi cư trú: Tổ N, phường Đ, quận B (nay là phường B, thành phố Hà Nội)

*** <u>Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:</u>**

1. Ông N.M.K, sinh năm 1985, CCCD số 00108500xxxx do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 25/07/2022;

Nơi cư trú: Tổ N, phường Đ, quận B, (nay là phường B, thành phố Hà Nội);

2. Ông L.H.H, sinh năm 1982, CCCD số 00108202xxxx do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về Trật tự xã hội cấp ngày 25/04/2021;

Nơi cư trú: Cụm T, xã T, huyện Đ (nay là xã L), thành phố Hà Nội.

II. Sự thoả thuận của các đương sự cụ thể như sau:

Công nhận Thửa đất số 26 (1P), tờ bản đồ số 33 đo vẽ năm 1991, diện tích đo thực tế là 91,5m2, tại địa chỉ nhà Tổ A, quận B, nay là Tổ A, phố N, phường B, thành phố Hà nội là tài sản thuộc sở hữu chung của bà N.N.T và ông N.M.K, đã được chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho ông L.H.H theo Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 28/3/2024.

Bà N.N.T và ông N.M.K có trách nhiệm thanh toán cho bà Đ.T.T số tiền 2.000.000.000 đồng, kỷ phần thanh toán của mỗi người là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Số tiền này đã được các bên bàn giao cho nhau vào ngày ký biên bản hòa giải.

Kể từ ngày Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự có hiệu lực pháp luật, ông L.H.H có quyền và nghĩa vụ tiến hành các thủ tục liên quan đến việc đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất được chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

(Có sơ đồ nhà đất kèm theo)

Về án phí: Bà Đ.T.T được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Ông L.H.H tự nguyện chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm là 36.000.000 đồng (ba mươi sáu triệu đồng).

Quyết định này có hiệu lực pháp luật ngay sau khi được ban hành và không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm.

THẨM PHÁN

<u>Nơi nhận</u>:
- Các đương sự;
- VKSND Khu vực 1- Hà nội;
- Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(đã ký)

Đặng Thu Phương