

QUYẾT ĐỊNH
CÔNG NHẬN SỰ THỎA THUẬN CỦA CÁC ĐƯƠNG SỰ

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11 – HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tự Hiếu

Hội thẩm nhân dân: Ông Hoàng Văn Long và bà Nguyễn Thị Thắm

Căn cứ vào Điều 212, Điều 213, Điều 235 và Điều 246 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ hồ sơ vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 359/2025/TLST- DS ngày 16/10/2025

XÉT THẤY:

Tại phiên tòa các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án và sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Bùi Văn T, sinh năm 1965

Trú tại: Thôn Đ, xã H, TP. Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hoàng Thị B1, sinh năm 1964

Địa chỉ: Số X phố P, phường C, TP. Hà Nội

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông T: Luật sư Hoàng Mậu Thành - Văn phòng luật sư Phú Thành thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội

*** Bị đơn: Ông Nguyễn Văn B**, sinh năm 1949

Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1953

Trú tại: Số nhà X, ngõ Y, thôn N, xã H, TP. Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B, bà H: Anh Nguyễn Văn A, sinh năm 1981

Trú tại: Thôn N, xã H, TP. Hà Nội.

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

1. Anh Nguyễn Văn A, sinh năm 1981

2. Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1986

3. Cháu Nguyễn Việt H, sinh năm 2009

4. Cháu Nguyễn Đăng D, sinh năm 2012

Chị Thoa ủy quyền cho anh Văn A

Người đại diện hợp pháp của cháu H và anh cháu D: Anh Nguyễn Văn A và chị Nguyễn Thị T

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho anh Văn Anh: Luật sư Nguyễn Văn Định – Công ty Luật TNHH Hà Nội Sài Gòn DRAGON thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội

5. Anh Nguyễn Văn B, sinh năm 1976

6. Chị Trần Thị T, sinh năm 1980

7. Anh Nguyễn Hồng S, sinh năm 2000

8. Chị Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 2006

9. Anh Nguyễn Văn P, sinh năm 1973

10. Chị Nguyễn Thị C, sinh năm 1974

11. Anh Nguyễn Văn B, sinh năm 1997

12. Chị Nguyễn Thị Lan H, sinh năm 2005

Cùng trú tại: Thôn N, xã H, Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền của anh B, chị T, anh S, chị T, anh P, chị C, anh B, chị H: Anh Nguyễn Văn A, sinh năm 1981 và chị Nguyễn Thị Minh T, sinh năm 1995

2. Sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

2.1. Về quá trình vay nợ: Hai bên đều xác nhận, ngày 06/08/1999 âm lịch 9 (tức ngày 15/09/1999), ông Nguyễn Văn B có viết Giấy chứng nhận vay tiền với nội dung: Tên tôi là Nguyễn Văn B ở đội sản xuất số 9 thôn Nội Thôn, xã Vân Tảo có vay của chú

T thôn Đông Thai số tiền **16.500.000 đồng** (Mười sáu triệu năm trăm nghìn đồng) với thời hạn một tháng kể từ ngày vay với lãi suất 1,5%/tháng. Vậy số tiền vay này được thỏa thuận của vợ chồng chúng tôi. Vậy tôi làm đơn này xin cam kết với chú Thạo đúng ngày tôi sẽ giả cả gốc và lãi, nếu sai không giả được thì sẽ thế chấp sổ đỏ của gia đình thuộc đất thổ canh ở cửa đình là 10 mét mặt sâu 70 mét đông giáp Vĩnh Lộc nam giáp anh Toàn, bắc giáp của tôi đông giáp đường làng. Vậy tôi cam kết hoàn toàn là đúng nếu sai tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

2.2. Về nguồn gốc đất:

Theo văn bản số 196/UBND-KT ngày 30/01/2026 của UBND xã Hồng Vân, TP. Hà Nội cung cấp: Thửa đất số 97, tờ bản đồ số 09 (bản đồ năm 1992 xã Vân Tảo cũ):

- Theo bản đồ và sổ mục kê năm 1987: Thửa đất số 139, diện tích 7.533m², loại đất là đầm, người sử dụng: không thể hiện tên người sử dụng.

- Theo bản đồ và sổ mục kê năm 1992: Thửa đất số 97, tờ bản đồ số 09, diện tích 1.395m², loại đất là đất ao, người sử dụng đất Nguyễn Văn B.

3.2. Quá trình chuyển nhượng đất

Theo Giấy nhượng đất thổ canh ngày 05/03/2000 âm lịch (tức ngày 08/04/2000) có nội dung: Ông Nguyễn Văn B, vợ là Nguyễn Thị H ở Nội Thôn vì điều kiện gia đình gặp nhiều khó khăn nên nhượng lại cho vợ Bùi Thị Năm, chồng Bùi Văn T ở thôn Đông Thai với số tiền **16.500.000 đồng** (Mười sáu triệu năm trăm nghìn đồng) với diện tích mặt đông giáp đường thôn mười mét, dài bảy mươi mét giáp làng, lệch chiều ngang 10 mét, nam giáp anh Toàn, bắc giáp phần còn lại của tôi với diện tích là một phẩy tám sào tám bắc bộ...Giấy chuyển nhượng có chữ ký, chữ viết Nguyễn Văn B, chữ ký H; chữ ký B; người làm chứng là ông Nguyễn Văn C, Nguyễn Văn T. Ông B xác nhận những người làm chứng trên là đúng. Trưởng thôn là ông Nguyễn Văn T có xác nhận vào giấy chuyển nhượng đất với nội dung “Đơn chuyển nhượng đất trên của ông Nguyễn Văn B chuyển nhượng cho ông Bùi Văn T là đúng vậy kính chuyển UBND xã”. Ngày 14/12/2000, ông Nguyễn Văn Đ địa chính đã xã xác nhận vào giấy chuyển nhượng trên với nội dung: “ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị H đang sử dụng 1.395m² đất ao (thổ canh) tại thửa đất số 97, tờ bản đồ số 9 thôn Nội Thôn, nay có nhu cầu chuyển nhượng QSD đất cho ông Bùi Văn T công dân thôn Đông Thai với diện tích là 700m² (bảy trăm mét vuông). Kính chuyển các cấp thẩm quyền xem xét”. Ông Nguyễn Hữu H- Phó chủ

tịch UBND xã Vân Tảo đã xác nhận “giấy nhượng đất của ông B cho ông T là sự thật, yêu cầu ông T sử dụng đất đúng mục đích, kính đề nghị các cấp xét giải quyết”.

Xét Giấy nhượng đất thổ canh ngày 05/03/2000 âm lịch (tức ngày 08/04/2000), giữa ông T, ông B và bà H, Hội đồng xét xử nhận thấy việc chuyển nhượng này đã vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 31 Luật Đất đai năm 1993 (sửa đổi bổ sung năm 1998): Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nông thôn làm tại UBND huyện...”. Mặt khác theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị định số 17/1999/NĐ- CP ngày 29/03/1999 của Chính phủ quy định: “Người sử dụng đất khi thực hiện các quyền của mình phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp...”. Ngoài ra theo quy định tại điểm a.4 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao ngày 10/08/2004 quy định về điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: “Đất chuyển nhượng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003”. Như vậy, thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông B và bà H chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được UBND huyện xác nhận chỉ được UBND cấp xã xác nhận do đó giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/03/2000 âm lịch (tức ngày 08/04/2000 dương lịch), giữa ông T, ông B và bà H vi phạm các quy định về điều kiện và thủ tục chuyển nhượng.

Tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay, hai bên thống nhất thỏa thuận hủy Giấy nhượng đất thổ canh ngày 05/03/2000 âm lịch (tức ngày 08/04/2000) giữa ông Bùi Văn T và ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị H. Ông B và bà H có trách nhiệm thanh toán trả cho ông T số tiền **2.000.000.000 đồng** (Hai tỷ đồng). Sau khi ông B và bà H thanh toán số tiền **2.000.000.000 đồng** (Hai tỷ đồng), ông T không còn bất cứ quyền lợi gì liên quan đến 700m² đất tại thửa đất số 97, tờ bản đồ số 9 tại thôn Nội Thôn, xã Vân Tảo, huyện Thường Tín nay là xã Hồng Vân, TP. Hà Nội

Việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên cần được chấp nhận

Sau khi thanh toán xong số tiền **2.000.000.000 đồng** (Hai tỷ đồng), ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị H có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê

khai thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Về phương thức thanh toán, hai bên thống nhất thỏa thuận: Ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị H thanh toán cho ông Bùi Văn T số tiền **2.000.000.000 đồng** (Hai tỷ đồng) chậm nhất vào ngày 15/10/2026.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, người phải thi hành án còn phải trả số tiền lãi trên số tiền phải thanh toán cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số tiền trên theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Trường hợp 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 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, 8, 36, 71 và 72 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 34 Luật Thi hành án dân sự.

4. Về án phí: Theo quy định tại điểm đ Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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: Ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị H được miễn án phí dân sự sơ thẩm vì là người cao tuổi.

5. 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.

Nơi nhận:

- TAND TP HN.
- VKSND khu vực 11 – Hà Nội
- Phòng THADS khu vực 11 – Hà Nội
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ vụ án; VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm Phán – Chủ tọa phiên tòa

Trần Tự Hiếu