

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

Số: 306/2026/DS - PT.

Ngày: 17/04/2026

*V/v tranh chấp: Hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và đòi tài sản.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Với thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: *Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh.*

Các Thẩm phán : *Ông Đỗ Minh Hoàng*

Bà Ngô Tuyết Băng

Thư ký ghi biên bản phiên tòa : *Bà Nguyễn Thục Anh*

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội : *Bà Nguyễn Bách Thiện Linh – KSV*

Ngày 17 tháng 04 năm 2026 , tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội, xét xử công khai vụ án Dân sự phúc thẩm thụ lý số 141/DSPT ngày 12/02/2026 về Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi tài sản.

Bản án Dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS – ST ngày 18/07/2025 của Toà án nhân dân Khu vực 7, Thành phố Hà Nội.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 200/2026/QĐXX-PT ngày 13/03/2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 251/2026/QĐHPT-PT ngày 31/03/2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: *Ông Nguyễn Ngọc V*, sinh năm 1976

CCCD số 001076060197 Do Cục QLHC về TTXH - Bộ C2 cấp ngày 22/11/2021.

Nơi cư trú: Số B, ngõ B, H, phường N, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo uỷ quyền của ông V: ông Nguyễn Anh D, sinh năm 1982, CCCD số 066082000804; Do Cục Q về TTXH - Bộ C2 cấp ngày 18/9/2022.

Địa chỉ: Số A L, tổ A, phường B, thành phố Hà Nội.

Bị đơn: *Ông Nguyễn Hữu K*, sinh năm 1978.

CCCD số 001078006341 Do Cục QLHC về TTXH – Bộ C2 cấp ngày 29/4/2021.

Nơi cư trú: Khu bê tông, Thôn C, xã V, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông K: ông Nguyễn Tuấn A

Nơi cư trú: Thôn C, xã V, Thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- **Ông Nguyễn Tuấn A**, sinh năm 1977.

CCCD số 001077001234 Do Cục QLHX về TTXH – Bộ C2 cấp ngày 19/4/2021.

Nơi cư trú: Thôn C, xã V, Thành phố Hà Nội.

- **Bà Nguyễn Thị B**, sinh năm 1969.

CMND số 001384368 do Công an thành phố H cấp ngày 01/8/1995.

Nơi cư trú: Thôn C, xã V, Thành phố Hà Nội.

- **Ông Trần Thế P**, sinh năm 1936.

CCCD số 027036003633 Do Cục QLHC về TTXH – Bộ C2 cấp ngày 04/5/2021.

- **Bà Trần Thị T**, sinh năm 1939.

CCCD số 030139005901 Do Cục QLHC về TTXH – Bộ C2 cấp ngày 12/01/2022.

Cùng trú tại: P nhà C, phường L, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo uỷ quyền của ông P, bà T: ông Đỗ Việt D, sinh năm 1975. CCCD số 001075038170 Do Cục QLHC về TTXH – Bộ C2 cấp ngày 10/7/2021. Trú tại: số D, ngõ A, H, phường Ô, thành phố Hà Nội.

- **Ủy ban nhân dân xã V, Thành phố Hà Nội**

Ông Đ, ông D có mặt, các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc V trình bày:

Năm 2001, qua sự giới thiệu của ông Nguyễn Năng T1, ông V thực hiện mua bán và nhận chuyển nhượng một thửa đất ở có diện tích 125m² của Bà Nguyễn Thị B (CMND số 011384368 do công an Thành phố H cấp ngày 01/8/1995; HKTT: Thôn C, xã H, huyện Đ, thành phố Hà Nội) bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là Hợp đồng) được UBND xã H xác nhận ngày 08/4/2001 (kèm theo Sơ đồ vị trí tỉ lệ 1/500 có ký đóng dấu xác nhận của UBND xã H).

Thửa đất có tứ cận thể hiện phía Đông giáp đường rộng 5,1m, phía Tây giáp đất ông Nguyễn Hữu K (H), phía Nam giáp đất ông A, phía Bắc giáp đất bà Trần Thị T (thửa đất số 74 tờ bản đồ số 1); Địa chỉ thửa đất nhận chuyển nhượng: thôn C, xã H, huyện Đ, thành phố Hà Nội. Tài sản trên đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng có nhà cấp 4 rộng 40m. Việc chuyển nhượng có sự chứng kiến của ông Nguyễn Năng T1 tại Xã H và bàn giao đất tại thực địa dưới sự chứng kiến của người làm chứng (ông T1); Thửa

đất được thể hiện trong Sơ đồ tỷ lệ 1/500 mang tên Nguyễn Ngọc V với diện tích 122,4m², số thửa 75, tờ bản đồ số 01 được xác nhận của đại diện UBND xã và cán bộ địa chính Lê Hữu S (nay là một phần Thửa đất số 101, Tờ bản đồ số 47, Bản đồ tổng thể 364 do UBND xã H cung cấp thông tin và xác nhận trong các Biên bản làm việc).

Khi nhận chuyển nhượng, ông V đã sử dụng ổn định không có tranh chấp và có cải tạo xây tường bao bảo vệ ô đất vào năm 2011 (ông Nguyễn Năng T1 giúp thực hiện).

Năm 2020, do điều kiện công việc và đúng thời điểm cách ly theo quy định của Nhà nước do dịch Covid, cách xa với thửa đất, ông V không quản lý thửa đất trên thường xuyên liên tục, nên vào thời điểm cuối tháng 5/2020 đã bị ông Nguyễn Hữu K chiếm giữ trái phép, phá hủy tài sản là ngôi nhà cấp 4 và bức tường rào bảo vệ phía trước nhà; sau đó ông K xây nhà trái phép lên thửa đất này của ông V và cho Công ty TNHH T6 mượn sử dụng đến nay.

Bên cạnh đó, năm 2021, ông V đã làm đơn trình báo và tố giác hành vi có dấu hiệu công nhiên chiếm đoạt và phá hoại tài sản của ông Nguyễn Hữu K (và anh trai là ông Nguyễn Tuấn A1, CCCD số 001077001234, có hộ khẩu thường trú tại Thôn C, xã H, huyện Đ) đến Cơ quan điều tra Công an huyện Đ. Công an huyện Đ đã thực hiện xác minh điều tra, làm việc cùng với U, các đương sự (ông Nguyễn Hữu K và ông Nguyễn Tuấn A) và các bên liên quan (bà Nguyễn Thị B, ông Lê Hữu S - nguyên cán bộ địa chính, đại diện thôn C, các hàng xóm lân cận...) để tiến hành xác minh về nguồn gốc thửa đất mà ông Nguyễn Ngọc V đã nhận chuyển nhượng từ bà B, Hợp đồng và xác nhận hợp đồng mua bán (đã giám định chữ ký và con dấu), vị trí thửa đất tranh chấp (có bản đồ đo đạc và xác nhận của đại diện UBND xã H theo biên bản làm việc ngày 02/3/2022) và đồng thời điều tra làm rõ hành vi có dấu hiệu phá hoại tài sản và công nhiên chiếm đoạt tài sản của các đương sự có tên nêu trên theo đơn Tố giác.

Ngoài ra, ông V cũng đã gửi Đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất tại thửa đất nêu trên đến UBND xã H. UBND xã H đã tiến hành tổ chức nhiều buổi làm việc mời các đương sự và các bên liên quan để xác minh nguồn gốc đất, lịch sử sử dụng đất của thửa đất tranh chấp và xác nhận các nội dung về con dấu, người ký xác nhận trên Hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/4/2001.

Ngày 19/9/2024 và ngày 02/10/2024, UBND xã H đã 2 lần thực hiện tổ chức mời các đương sự, các bên liên quan, người làm chứng, đại diện Tổ dân phố, đại diện Lãnh đạo các thời kỳ và các bên liên quan và Tổ chức hội nghị hòa giải (2 lần). Kết quả là

UBND xã và Hội nghị đã công bố việc hòa giải không thành và đồng thời xác định các nội dung như sau:

1. Việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B1 với ông Trần Thế P1, bà Trần Thị T, ông Nguyễn Ngọc V theo ý kiến của bà Nguyễn Thị B thời điểm tháng 4/2001 là đúng.

2. Chữ ký của ông Lê Năng H1 - Nguyên PCT UBND xã giai đoạn 2000- 2004, Ông Lê Hữu S- Nguyên cán bộ địa chính giai đoạn 2000-2007 trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B với ông Nguyễn Ngọc V và Sơ đồ tỷ lệ 1/500 là thửa đất số 75, diện tích 122,4m², bà Trần Thị T, Ông Trần Thế P là thửa đất số 74, diện tích 122,4m² là đúng.

3. Vị trí thửa đất số 74, 75 tờ bản đồ số 1 thực tế trước đây là sân, hội trường của nhà máy B2. Sau khi Nhà máy chuyển đi (năm 1987) là quỹ đất do Liên hợp xí nghiệp C3 bàn giao lại cho địa phương quản lý.

Theo Bản đồ 364, vị trí thửa đất số 74, 75 được quy hoạch làm đất giãn dân là thửa đất số 53, tờ bản đồ số 02 thôn C. Năm 1996, UBND xã thực hiện giao đất giãn dân cho 125 suất tại làn 1, làn 2 của khu Bê Tông, KDC T theo quyết định của UBND thành phố.

- Hiện trạng 2 thửa đất có 01 nhà cấp 4, nhà vệ sinh, sân bê tông, tường bao phía Đông thửa đất. Vị trí giáp ranh: Phía Đông giáp đường bê tông; phía Tây giáp đất ông Nguyễn Quốc C, Nguyễn Văn H2, Nguyễn Năng T2; phía Nam giáp đất ông Nguyễn Ngọc A2; phía Bắc giáp đất ông Đỗ Cao K1. Theo bản đồ tổng thể (bản đồ 364) là thửa đất số 101, tờ bản đồ số 47, diện tích là 230,24m². Ranh giới thửa đất nhà bà Trần Thị T (P) với ông Nguyễn Ngọc V không có mốc cụ thể, tạm được phân định bởi dấu mốc tạm trên tường rào và tường nhà.

4. UBND xã ghi nhận các hợp đồng sử dụng, các văn bản vi bằng ông Nguyễn Ngọc V và bà Trần Thị T, ông Trần Thế P cung cấp cho UBND xã là đúng.

5. UBND xã H không cấp phép xây dựng công trình nhà ở trên thửa đất số 74, 75, tờ bản đồ số 01, tại khu Bê Tông. Việc xem xét xử phạt đối với chủ xây dựng công trình trên thửa đất số 74, 75, tờ bản đồ số 01, tại khu Bê Tông không có hồ sơ lưu trữ tại UBND xã do cán bộ Thanh tra xây dựng thường xuyên luân chuyển, trụ sở U và tu sửa.

6. Trong thời gian qua, UBND xã H chưa xác nhận việc đề nghị đăng ký đất đai lần đầu, nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, đơn đề nghị cấp GCNQS đất cho ông

Nguyễn Hữu C1, ông Nguyễn Hữu K hoặc bất kỳ tổ chức, cá nhân nào tại thửa đất số 74, 75 khu Bê Tông, thôn T nói trên.

7. Hội nghị hòa giải kết luận hòa giải không thành vụ việc tranh chấp đất đai thửa đất số 74, 75, tờ bản đồ số 01 theo Bản đồ tổng thể hồ sơ địa chính khu vực Bê Tông, thôn K giữa ông Trần Thê P2, bà Trần Thị T, ông Nguyễn Ngọc V với ông Nguyễn Hữu K.

Bên cạnh đó, UBND huyện Đ cũng đã cùng UBND xã H kiểm tra, xác minh, xác định hành vi vi phạm hành chính của ông Nguyễn Hữu K (biên bản số 47/BB- VPHC do UBND xã H lập ngày 03/10/2024 trong lĩnh vực đất đai). Ngày 09/10/2024, UBND huyện Đ đã ban hành Quyết định số 10233/QĐ-XPHC xử phạt ông Nguyễn Hữu K (CCCD số 001078006341) về hành vi vi phạm hành chính Chiếm đất phi nông nghiệp tại khu vực nông thôn (diện tích 230,2m² tại Khu bê tông, KDC T, xã H, huyện Đ nêu trên).

Ngày 07/11/2024, Chủ tịch UBND huyện Đ đã ban hành Quyết định cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 11411/QĐ-CCXP trong lĩnh vực đất đai đối với ông Nguyễn Hữu K về hành vi vi phạm: chiếm đất phi nông nghiệp tại Khu Bê tông, KDC T, thôn C, xã H, huyện Đ.

Nguyên đơn đề nghị Tòa Án nhân dân huyện Đông Anh thụ lý và giải quyết những nội dung sau đây:

1. Xác định quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại (Thửa đất số 75 Tờ bản đồ số 01 tại Khu Bê tông, xã H, huyện Đ, TP Hà Nội (nay là một phần Thửa đất số 101, Tờ bản đồ số 47, Bản đồ tổng thể 364) là tài sản hợp pháp của ông Nguyễn Ngọc V, có nguồn gốc từ việc ông V nhận chuyển nhượng hợp pháp tháng 4/2001 từ bà Nguyễn Thị B (CMND số 011384368 do công an Thành phố H cấp ngày 01/8/1995 - Hộ khẩu thường trú: thôn C, xã H, huyện Đ, TP Hà Nội). Hợp đồng chuyển nhượng có xác nhận của UBND xã H; quá trình sử dụng đất thường xuyên ổn định, đến thời điểm năm 2020 thì bị ông Nguyễn Hữu K lấn chiếm, phá hủy tài sản và xây dựng công trình trái phép trên thửa đất này.

2. Yêu cầu bị đơn trả lại thửa đất hoặc yêu cầu các Cơ quan hữu quan thực hiện cưỡng chế hành vi lấn chiếm đất, trả lại cho ông V quyền sử dụng thửa đất số 75 Tờ bản đồ số 01 tại Khu Bê tông, xã H, huyện Đ, TP Hà Nội (nay là một phần Thửa đất số 101, Tờ bản đồ số 47, Bản đồ tổng thể 364).

Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải ngày 12/3/2025, nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án giải quyết các nội dung như sau:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 75 Tờ bản đồ số 01 tại Khu Bê tông, xã H, huyện Đ, TP Hà Nội (nay là một phần Thửa đất số 101, Tờ bản đồ số 47, Bản đồ tổng thể 364) giữa ông Nguyễn Ngọc V và bà Nguyễn Thị B là hợp pháp.

2. Xác định quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 75 Tờ bản đồ số 01 tại Khu Bê tông, xã H, huyện Đ, TP Hà Nội (nay là một phần Thửa đất số 101, Tờ bản đồ số 47, Bản đồ tổng thể 364) là tài sản hợp pháp của ông Nguyễn Ngọc V, có nguồn gốc từ việc ông V nhận chuyển nhượng hợp pháp từ tháng 4/2001 từ bà Nguyễn Thị B, Hợp đồng chuyển nhượng có xác nhận của UBND xã H.

3. Đối với yêu cầu về việc đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Hữu K và ông Nguyễn Tuấn A trả lại quyền sử dụng thửa đất số 75 Tờ bản đồ số 01 tại Khu Bê tông, xã H, huyện Đ, TP Hà Nội (nay là một phần Thửa đất số 101, Tờ bản đồ số 47, Bản đồ tổng thể 364) cho ông V thì tại buổi làm việc ngày 21/01/2025 tại UBND xã H, ông Nguyễn Ngọc V, ông Nguyễn Hữu K và ông Nguyễn Tuấn A đã đưa ra được phương án hòa giải với nhau về việc giải quyết các tranh chấp, cụ thể như sau:

- Ông Nguyễn Hữu K, ông Nguyễn Tuấn A có trách nhiệm bàn giao toàn bộ công trình trên thửa đất số 75, tờ bản đồ số 01 khu B thôn C (nay là một phần Thửa đất số 101, Tờ bản đồ số 47 theo Bản đồ tổng thể hồ sơ địa chính) cho ông Nguyễn Ngọc V xong trước ngày 21/01/2025.

- Ông Nguyễn Ngọc V có trách nhiệm hỗ trợ chi phí cho ông Nguyễn Hữu K và ông Nguyễn Tuấn A đã có công trông nom, tu sửa công trình trên thửa đất số 75, tờ bản đồ số 01 khu B thôn C (nay là một phần thửa đất số 101, tờ bản đồ số 47 theo Bản đồ tổng thể hồ sơ địa chính tại Khu dân cư T) xong trước ngày 21/01/2025.

4. Đối với các công trình trên thửa đất của ông V trước đó đã bị ông K và ông Tuấn A phá hủy do không có giá trị cao nên ông V không yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông K và ông Tuấn A phải đền bù cho ông V.

5. Đối với các vấn đề liên quan đến mốc giới, diện tích và các công trình tài sản xây dựng chung trên hai thửa đất của ông V và ông P2, bà T thì các bên sẽ tự thống nhất thỏa thuận với nhau và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

2. Bị đơn ông Nguyễn Hữu K trình bày:

Ông K được biết trong vụ án này, ông Nguyễn Ngọc V khởi kiện yêu cầu:

- Xác định quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 75, tờ bản đồ số 01 tại khu Bê tông, xã H, huyện Đ, thành phố Hà Nội (nay là một phần thửa đất số 101, tờ bản đồ số 47, bản đồ tổng thể 364) là tài sản hợp pháp của ông Nguyễn Ngọc V, có nguồn gốc từ việc ông V nhận chuyển nhượng hợp pháp vào tháng 4/2001 từ bà Nguyễn Thị B, Hợp đồng chuyển nhượng có xác nhận của UBND xã H, quá trình sử dụng đất thường xuyên ổn định, đến thời điểm năm 2020 thì bị ông Nguyễn Hữu K lấn chiếm phá hủy tài sản và xây dựng công trình trái phép trên thửa đất này.

- Yêu cầu ông Nguyễn Hữu K trả lại quyền sử dụng đất thửa đất số 75, tờ bản đồ số 01 tại khu Bê tông, xã H, huyện Đ, thành phố Hà Nội (nay là một phần thửa đất số 101, tờ bản đồ số 47, bản đồ tổng thể 364) cho ông Nguyễn Ngọc V.

Ông K không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc V, bởi lẽ:

Ngày 20/5/1988, cụ Nguyễn Hữu C1 (bố đẻ ông K) được UBND xã H giao 100 m² đất tại khu ao bê tông, xã H (Ông K xin được cung cấp cho Tòa án Giấy bản sao xác nhận đề ngày 20/5/1988 của UBND xã H). Diện tích đất trên nằm liền kề với sân, hội trường của nhà máy B2.

Sau khi nhà máy B2 chuyển đi, bố ông K có đồ đất, cải thêm đối với diện tích 100 m² đất tại khu ao bê tông nói trên, nên diện tích đã tăng lên thành khoảng 230 m². Diện tích 230 m² này thuộc thửa đất số 101, tờ bản đồ số 47, bản đồ tổng thể 364 được bố ông K quản lý sử dụng ổn định liên tục từ thời điểm được UBND xã H giao đất. Trong quá trình quản lý, sử dụng diện tích 230 m² nói trên, bố ông K có xây dựng 01 căn nhà cấp 4 trên đất (có rất nhiều người sống tại Khu bê tông làm chứng cho quá trình bố ông K quản lý sử dụng, xây dựng căn nhà cấp 4).

Sau khi bố ông K mất, ông K được bố giao lại quản lý diện tích đất 230 m² nói trên. Quá trình ông K quản lý sử dụng, do căn nhà cấp 4 đã xuống cấp, sụt lún, năm 2020, ông K đã sửa sang lại căn nhà cấp 4 nêu trên, căn nhà cấp 4 cũ là do bố ông K xây dựng nên ông V nói ông K phá hủy tài sản là căn nhà cấp 4 của ông V là không đúng. Việc UBND huyện Đ xử phạt theo Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 10223/QĐ-XPHC ngày 09/10/2024 là chưa đủ căn cứ.

Từ những lý do nêu trên, ông K không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc V. Kính đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết các vấn đề sau:

- Không chấp thuận yêu cầu khởi kiện nêu trên của ông Nguyễn Ngọc V.

- Xác định, ông K là người sở hữu hợp pháp đối với diện tích đất khoảng 230m² thuộc thửa đất số 101, tờ bản đồ số 47, bản đồ tổng thể 364.

- Yêu cầu UBND huyện Đ, UBND xã H tạm dừng thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 10223/QĐ-XPHC ngày 09/10/2024 của UBND huyện Đ cho đến khi vụ án được giải quyết xong.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị B:

Bà Nguyễn Thị B đã được triệu tập hợp lệ đến Tòa án tiến hành lấy lời khai và giao nộp chứng cứ. Tòa án đã tiến hành đến nhà lấy lời khai nhưng bà B thường xuyên vắng nhà, do vậy nên không tiến hành lấy được lời khai của bà B.

4. Tại bản tự khai, đơn yêu cầu độc lập, bà Trần Thị T, ông Trần Thế P và người đại diện theo uỷ quyền của bà T, ông P trình bày:

1-Nguồn gốc đất: Thửa đất số 74 tờ bản đồ số 01 (nay là một phần Thửa đất số 101, Tờ bản đồ số 47, Bản đồ tổng thể 364) tại khu dân cư T, xã H, huyện Đ, Hà Nội có nguồn gốc là do bà T nhận chuyển nhượng lại của bà Nguyễn Thị B vào năm 2001, giữa hai bên có viết giấy tờ mua bán và được chính quyền địa phương xã H xác nhận chứng thực.

Diện tích bà T nhận chuyển nhượng của bà B là 122,4 m², tại thời điểm bà T nhận chuyển nhượng của bà B thì ông Nguyễn Ngọc V cũng nhận chuyển nhượng của bà B diện tích 122,4m² (Thửa đất số 75 tờ bản đồ số 01) giáp bên cạnh thửa đất của bà T. Hai thửa đất số 74, tờ bản đồ số 01 và thửa đất số 75 tờ bản đồ số 01 nay được ghi nhận chung là theo Bản đồ tổng thể 364 là Thửa đất số 101, Tờ bản đồ số 47, tại khu dân cư T, xã H, huyện Đ, Hà Nội.

2- Quá trình sử dụng đất: Sau khi nhận chuyển nhượng, vì có quan hệ quen biết ông Nguyễn Năng T1 là người ở xã H, nên vợ chồng bà T đã đưa 10 triệu đồng cho ông Nguyễn Năng T1 vào thời điểm 2010 để thuê ông T1 đổ đất san lấp tôn nền và xây tường nhà cấp bốn chưa lợp mái ở vị trí phía mặt tiền để giữ đất cho cả 2 thửa đất số 74 và số 75 nói trên từ 2010 đến nay.

Quá trình quản lý sử dụng liên tục, ổn định từ năm 2001 thì đến đầu năm 2021 bà T phát hiện ra việc 2 thửa đất (của nhà bà T và nhà ông Nguyễn Ngọc V) bị ông Nguyễn Hữu K và ông Nguyễn Tuấn A lấn chiếm. Đến nay, bà T đã vận động ông Nguyễn Tuấn A và ông Nguyễn Hữu K tự nguyện bàn giao lại ô đất và tài sản trên đất cho gia đình bà T.

Nay ông Nguyễn Ngọc V có đơn khởi kiện với ông Nguyễn Hữu K và ông Nguyễn Tuấn A thì bà T đề nghị Tòa án giải quyết theo đơn khởi kiện của ông V và đảm bảo quyền lợi liên quan của gia đình bà T.

3. Về các vấn đề liên quan đến mốc giới, diện tích giữa hai thửa đất và các công trình, tài sản xây dựng chung trên hai thửa đất của bà T, ông P và ông V thì bà T có ý kiến và yêu cầu như sau:

3.1. Bà T và ông V đã thuê Công ty Đ1 để đo vẽ Hồ sơ trích đo thửa đất, đã cùng ký công nhận mốc giới và ranh giới giữa hai thửa đất 74 và 75 nêu trên với nhau, đã có chữ ký xác nhận của T3 khu dân cư vào ngày 21/01/2025 và đã nộp cho UBND xã H để đóng dấu xác nhận hoàn thiện hồ sơ.

3.2. Khi tòa án giải quyết Đơn khởi kiện của ông V, bà T có đề nghị Tòa án cũng xem xét xác định quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 74, tờ bản đồ số 01 tại khu Bê tông, xã H, huyện Đ, thành phố Hà Nội (nay là một phần Thửa đất số 101, Tờ bản đồ số 47, Bản đồ tổng thể 364 tại khu dân cư T, xã H, huyện Đ, Hà Nội) là tài sản hợp pháp của bà Trần Thị T và chồng là ông Trần Thế P, có nguồn gốc từ việc bà Trần Thị Thanh N chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị B từ thời điểm năm 2001, đã được UBND xã H đóng dấu công nhận Sơ đồ tỷ lệ 1/500 thửa đất 74 đứng tên bà Trần Thị T do Phó chủ tịch UBND xã H là ông Lê Năng H1 ký xác nhận, đóng dấu. Việc này bà T có các bằng chứng là vi bằng của ông Nguyễn Năng T4, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Năng T1, ngoài ra còn có biên bản cuộc họp giữa bà Nguyễn Thị B và đại diện gia đình bà T tại UBND xã H theo đó bà Nguyễn Thị B thừa nhận có bán thửa đất số 74 nói trên cho bà T, những hồ sơ vụ việc này rất mong Tòa án thu thập từ UBND xã H.

3.3. Bà T có yêu cầu anh V là chủ thửa đất số 75 liên kết trả bà T phần công sức tôn tạo, tiền bạc đã bỏ ra để thuê tôn nền đất, xây tường nhà để bảo vệ hai thửa đất 74 và 75 (nay là Thửa đất số 101, Tờ bản đồ số 47, Bản đồ tổng thể 364 tại khu dân cư T, xã H, huyện Đ, Hà Nội) từ năm 2010. Số tiền bà T yêu cầu là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Việc thuê tôn nền, xây tường nhà bảo vệ đất này bà T có các vi bằng của ông Nguyễn Năng T1 xác nhận.

3.4. Do vợ chồng bà T ông P là người cao tuổi (ông P 89 tuổi và bà T 86 tuổi) nên đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đông Anh cho bà T và ông Phở M nộp tạm ứng án phí và án phí nếu có theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/3/2025, bà T có đơn yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

Thứ nhất, bà T đề nghị Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị B, bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị T, ông Trần Thế P, diện tích 125m² đất ở; ranh giới thửa đất đông giáp đường 5,1m, tây giáp anh H, nam giáp ông V, bắc giáp anh; công nhận Sơ đồ tỷ lệ 1/500 chủ sử dụng thửa đất Trần Thị T, thửa đất số 74, diện tích 122,4m². Hiện nay, thửa đất nay là một phần Thửa đất số 101, Tờ bản đồ số 47, theo Bản đồ tổng thể 364 tại khu dân cư T, xã H, huyện Đ, Hà Nội.

Thứ hai, Xác định thửa đất của bà Trần Thị T và chồng là ông Trần Thế P hiện nay là một phần Thửa đất số 101, Tờ bản đồ số 47, theo Bản đồ tổng thể 364 tại khu dân cư T, xã H, huyện Đ, Hà Nội

Thứ ba, Công nhận sự thỏa thuận bàn giao lại thửa đất số 74 nói trên (nay là một phần Thửa đất số 101, Tờ bản đồ số 47, theo Bản đồ tổng thể 364 tại khu dân cư T, xã H, huyện Đ, Hà Nội) giữa ông Nguyễn Tuấn A, ông Nguyễn Hữu K và bà Trần Thị T, theo đó ông Nguyễn Tuấn A và ông Nguyễn Hữu K bàn giao lại toàn bộ diện tích đất đang sử dụng của bà T và tài sản trên đất (35m² nhà cấp 4, sân gạch, tường rào) cho bà T. Bà T đã trả tiền hỗ trợ và ông Nguyễn Tuấn A, ông Nguyễn Hữu K đã nhận của bà T 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng). Hai bên không còn tranh chấp gì về nhà, đất nói trên.

Thứ tư, bà T yêu cầu ông V là chủ thửa đất số 75 liền kề trả bà T phần công sức tôn tạo, tiền bạc đã bỏ ra để thuê tôn nền đất, xây tường nhà để bảo vệ hai thửa đất 74 và 75 (nay là Thửa đất số 101, Tờ bản đồ số 47, Bản đồ tổng thể 364 tại khu dân cư T, xã H, huyện Đ, Hà Nội) từ năm 2010. Số tiền yêu cầu là 100,000,000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Ngày 10/4/2025, bà Trần Thị T đã có Đơn rút yêu cầu độc lập.

5. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Tuấn A trình bày:

Ông Tuấn A xác nhận toàn bộ nội dung liên quan đến vụ án được ghi nhận trong biên bản làm việc ngày 21/01/2025 tại Ủy ban nhân dân xã H giữa ông Nguyễn Ngọc V và ông Nguyễn Hữu K và ông Tuấn A. Các bên đã thỏa thuận với nhau ông V tự nguyện hỗ trợ số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) trong thời gian quản lý, trông nom tài sản. Đề nghị Toà án ghi nhận sự thỏa thuận của các bên, ông Tuấn A đồng ý bàn giao tài sản cho ông Nguyễn Ngọc V. Do bận công việc nên đề nghị Tòa án cho được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án, ông Tuấn A không có yêu cầu, ý kiến gì khác

và không cung cấp tài liệu chứng cứ gì khác. Ông Tuấn A cũng là đại diện ủy quyền của ông K, ông K thống nhất ý kiến của ông Tuấn A đã trình bày.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn do ông Nguyễn Anh Đ là đại diện ủy quyền trình bày:

- Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 75 Tờ bản đồ số 01 tại Khu Bê tông, xã H, huyện Đ, Hà Nội (nay là một phần Thửa đất số 101, Tờ bản đồ số 47, Bản đồ tổng thể 364) giữa ông Nguyễn Ngọc V và bà Nguyễn Thị B là hợp pháp.

Xác định quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 75 Tờ bản đồ số 01 tại Khu Bê tông, xã H, huyện Đ, TP Hà Nội (nay là một phần Thửa đất số 101, Tờ bản đồ số 47, Bản đồ tổng thể 364) là tài sản hợp pháp của ông Nguyễn Ngọc V, có nguồn gốc từ việc ông V nhận chuyển nhượng hợp pháp từ tháng 4/2001 từ bà Nguyễn Thị B.

- Đối với yêu cầu về việc đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Hữu K và ông Nguyễn Tuấn A trả lại quyền sử dụng thửa đất số 75 Tờ bản đồ số 01 tại Khu Bê tông, xã H, huyện Đ, TP Hà Nội (nay là một phần Thửa đất số 101, Tờ bản đồ số 47, Bản đồ tổng thể 364) cho ông V thì tại buổi làm việc ngày 21/01/2025 tại UBND xã H, ông Nguyễn Ngọc V, ông Nguyễn Hữu K và ông Nguyễn Tuấn A đã đưa ra được phương án hòa giải với nhau về việc giải quyết các tranh chấp, cụ thể như sau:

- Ông Nguyễn Hữu K, ông Nguyễn Tuấn A có trách nhiệm bàn giao toàn bộ công trình trên thửa đất số 75, tờ bản đồ số 01 khu B thôn C (nay là một phần Thửa đất số 101, Tờ bản đồ số 47 theo Bản đồ tổng thể hồ sơ địa chính) cho ông Nguyễn Ngọc V xong trước ngày 21/01/2025.

- Ông Nguyễn Ngọc V có trách nhiệm hỗ trợ chi phí cho ông Nguyễn Hữu K và ông Nguyễn Tuấn A đã có công trông nom, tu sửa công trình trên thửa đất số 75, tờ bản đồ số 01 khu B thôn C (nay là một phần thửa đất số 101, tờ bản đồ số 47 theo Bản đồ tổng thể hồ sơ địa chính tại Khu dân cư T) xong trước ngày 21/01/2025.

Giữa ông Nguyễn Ngọc V và ông Nguyễn Hữu K, ông Nguyễn Tuấn A đã thực hiện xong các nội dung thỏa thuận nêu trên do đó nguyên đơn xin rút yêu cầu khởi kiện này, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

- Ông Đỗ Việt D là đại diện ủy quyền của bà T, ông P trình bày: giữ nguyên các ý kiến đã trình bày trong đơn kiến nghị hoãn phiên tòa và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của ông đã nộp cho Tòa án ngày 11/7/2025 về việc đề nghị Tòa án chấp

nhận các yêu cầu độc lập trước đây đã yêu cầu và bổ sung yêu cầu độc lập về việc đề nghị Tòa án xác định và công nhận ranh giới thửa đất giáp ranh giữa hai thửa đất của bà Trần Thị T và ông Nguyễn Ngọc V.

Bản án Dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS – ST ngày 18/07/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 7, Thành phố Hà Nội đã quyết định như sau:

Xử: 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc V, cụ thể:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 75 Tờ bản đồ số 01 tại Khu Bê tông, xã H, huyện Đ, TP Hà Nội (nay là một phần Thửa đất số 101, Tờ bản đồ số 47, Bản đồ tổng thể 364) giữa ông Nguyễn Ngọc V và bà Nguyễn Thị B là hợp pháp và xác định quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 75 Tờ bản đồ số 01 tại Khu Bê tông, xã H, huyện Đ, TP Hà Nội (nay là một phần Thửa đất số 101, Tờ bản đồ số 47, Bản đồ tổng thể 364) là tài sản hợp pháp của ông Nguyễn Ngọc V, có nguồn gốc từ việc ông V nhận chuyển nhượng hợp pháp từ tháng 4/2001 từ bà Nguyễn Thị B.

Ông Nguyễn Ngọc V có quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi đủ các điều kiện quy định.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc V về việc về buộc Ông Nguyễn Hữu K, ông Nguyễn Tuấn A có trách nhiệm bàn giao toàn bộ công trình trên thửa đất số 75, tờ bản đồ số 01 khu B thôn C (nay là một phần Thửa đất số 101, Tờ bản đồ số 47 theo Bản đồ tổng thể hồ sơ địa chính) cho ông Nguyễn Ngọc V xong trước ngày 21/01/2025. Ông Nguyễn Ngọc V có trách nhiệm hỗ trợ chi phí cho ông Nguyễn Hữu K và ông Nguyễn Tuấn A đã có công trông nom, tu sửa công trình trên thửa đất số 75, tờ bản đồ số 01 khu B thôn C (nay là một phần thửa đất số 101, tờ bản đồ số 47 theo Bản đồ tổng thể hồ sơ địa chính tại Khu dân cư T) xong trước ngày 21/01/2025.

3. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T5: do bà T5 đã có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập.

4. Về án phí: bị đơn phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Ngọc V được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại biên lai số 00716 ngày 15/11/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đông Anh (nay là Phòng thi hành án dân sự số 7 - Hà Nội)

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 các qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm :

- Bà Trần Thị T, ông Nguyễn Thế P3 kháng cáo đề nghị: Huỷ bản án sơ thẩm do Toà án cấp sơ thẩm không đưa UBND xã H, nay là UBND xã V vào tham gia tố tụng với tư cách là Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Toà án cấp sơ thẩm không giải quyết 03 yêu cầu độc lập là không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà T và ông P3, yêu cầu Toà án giải quyết 03 yêu cầu độc lập liên quan đến thửa đất số 74 tờ bản đồ số 01 khu B thôn C (nay là một phần Thửa đất số 101, Tờ bản đồ số 47 theo Bản đồ tổng thể hồ sơ địa chính) vì có liên quan đến nhau.

Ủy ban nhân dân xã V có quan điểm:

1. Không có kháng cáo hay khiếu nại gì đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DSST ngày 18/7/2025 của Toà án nhân dân khu vực 7 – Thành phố Hà Nội.
2. Không yêu cầu tham gia tố tụng trong vụ án từ cấp sơ thẩm;
3. Không có ý kiến gì về việc tham gia tố tụng từ cấp sơ thẩm;
4. Không có ý kiến gì về việc ông Nguyễn Ngọc V là nguyên đơn đang trực tiếp quản lý và sử dụng đối với diện tích là 1 phần thửa đất số 101 tờ bản đồ số 47 (thuộc mảnh Bản đồ địa chính dự án tổng thể thành phố Hà Nội);
5. Không có ý kiến đối với việc Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội đưa Ủy ban nhân dân xã V vào tham gia tố tụng với tư cách là Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Do điều kiện công việc đề nghị Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử vắng mặt Ủy ban nhân dân xã V.

Đối với diện tích đất có tranh chấp tại thửa đất “số 75 tờ bản đồ số 01” (nay là 1 phần thửa đất số 101 tờ bản đồ số 47 - thuộc mảnh Bản đồ địa chính dự án tổng thể thành phố Hà Nội), Ủy ban nhân dân xã V đề nghị Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội giải quyết theo pháp luật.

Tại phiên toà phúc thẩm :

Nguyên đơn trình bày : Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên các lời khai tại Toà án cấp sơ thẩm, tự nguyện chịu tiền án phí cho bị đơn đề nghị Toà án ghi nhận.

Bà Trần Thị T, ông Nguyễn Thế P3 do người đại diện theo uỷ quyền trình bày :
Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị huỷ bản án sơ thẩm và chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T, ông P3.

Tại phiên tòa vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội có quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội tiến hành thụ lý và giải quyết vụ án theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đơn kháng cáo của bà Trần Thị T, ông Nguyễn Thế P3 trong thời hạn Luật định và hợp lệ.

+ Nguyên đơn và bà Trần Thị T, ông Nguyễn Thế P3 không có tranh chấp với nhau đối với thửa đất số 74 tờ bản đồ số 01 (nay là 1 phần thửa đất số 101 tờ bản đồ số 47 - thuộc mảnh Bản đồ địa chính dự án tổng thể thành phố Hà Nội).

+ Các bên tranh chấp không liên quan đến UBND xã V do vậy kháng cáo của ông P3 và bà T về việc đưa UBND xã V vào tham gia tố tụng là không có căn cứ.

+ Bà T đã có đơn rút yêu cầu độc lập, Toà án sơ thẩm đình chỉ yêu cầu độc lập của bà T là có căn cứ.

Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị T, ông Nguyễn Thế P3, căn cứ khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm : Bà Trần Thị T, ông Nguyễn Thế P3 được miễn án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

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

*** Về thủ tục tố tụng:**

Đơn kháng cáo của bà Trần Thị T, ông Nguyễn Thế P3 trong thời hạn Luật định và hợp lệ.

- Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi tài sản do vậy Toà án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật của vụ án là Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi tài sản theo khoản 3, 9 điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Điểm c khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 quy định: “ *Đối tượng tranh chấp là bất động sản thì chỉ Tòa án nơi có bất động sản có thẩm quyền giải quyết*”. Các đương sự tranh chấp về quyền sử dụng đất tại Thôn C, xã V do vậy Tòa án nhân dân Khu vực 7 thụ lý và giải quyết vụ án theo đúng quy định tại khoản 3,9 điều 26, điểm c khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội đưa Ủy ban nhân dân xã V vào tham gia tố tụng với tư cách là Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án, Ủy ban nhân dân xã V có quan điểm đồng ý với việc tham gia tố tụng tại Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội, không kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 7 và không đề nghị tham gia tố tụng từ cấp sơ thẩm, thấy rằng quan điểm nêu trên của Ủy ban nhân dân xã V là phù hợp pháp luật, nên chấp nhận, do vậy không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị T, ông Nguyễn Thế P3 về việc đề nghị hủy bản án sơ thẩm do thiếu người tham gia tố tụng.

*** Về nội dung vụ án:**

-Về nguồn gốc thửa đất: Theo các tài liệu chứng cứ Tòa án thẩm tra, xác minh thu thập được tại UBND xã H (Bút lục A) xác nhận về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của các đương sự như sau:

Thửa đất số 75, tờ bản đồ số 01 (nay là một phần thửa đất số 101 Tờ bản đồ số 47 theo Bản đồ tổng thể hồ sơ địa chính 364) tại thôn C (nay là thôn K), xã H thực tế trước đây là sân, hội trường của nhà máy B2.

Sau khi Nhà máy chuyển đi (năm 1987) là quỹ đất do Liên hợp xí nghiệp C3 bàn giao lại cho địa phương quản lý (Do tồn tại lịch sử, việc bàn giao này chỉ thực hiện trên giấy tờ, không có bản vẽ và bàn giao thực địa). Bà Nguyễn Thị B (công dân sinh sống tại địa phương) đã tự san lấp, cải tạo và sử dụng ô đất trên để xây nhà cấp 4.

Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B với ông Nguyễn Ngọc V có xác nhận của UBND xã H ngày 08/4/2001 kèm theo Sơ đồ tỷ lệ 1/500 thửa đất số 75, tờ bản đồ số 01, 122,4m² là đúng) do ông Nguyễn Ngọc V cung cấp cho UBND xã có chữ ký của ông Lê Năng H1 - Nguyên phó chủ tịch UBND xã giai đoạn 2000-2004 và ông Lê Hữu S- Nguyên cán bộ địa chính giai đoạn 2000-2007 là đúng.

-Theo Công văn số 607/QLĐT – XD1 ngày 28/02/2025 của Phòng quản lý đô thị-UBND huyện Đ trả lời Công văn số 65/CV – TA ngày 20/2/2025 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh (bút lục 164) như sau: Theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu vực dân cư thôn C, xã K; khu dân cư T xã H, huyện Đ đã được UBND huyện Đ phê duyệt tại

Quyết định số 15475/QĐ-UBND ngày 27/12/2024; thửa đất nêu trên thuộc ô quy hoạch LX-28, được định hướng chức năng là đất ở làng xóm hiện có với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tầng tối đa 5 tầng (có sơ đồ vị trí kèm theo).

Căn cứ vào những trích dẫn nêu trên, Toà án cấp sơ thẩm xác định: Nguồn gốc đất là do Bà Nguyễn Thị B đã tự san lấp, cải tạo, sử dụng và thửa đất nêu trên thuộc ô quy hoạch LX-28 phù hợp với quy hoạch đất ở là có căn cứ.

Các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 08/4/2001 giữa bà Nguyễn Thị B với ông Nguyễn Ngọc V được hai bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện giao kết, có xác nhận của UBND xã H ngày 08/4/2001 kèm theo Sơ đồ tỷ lệ 1/500 thửa đất số 75, tờ bản đồ số 01, 122,4m²) có chữ ký của ông Lê Năng H1 - Nguyên phó chủ tịch UBND xã giai đoạn 2000-2004 và ông Lê Hữu S- Nguyên cán bộ địa chính giai đoạn 2000-2007, việc Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 08/4/2001 giữa bà Nguyễn Thị B với ông Nguyễn Ngọc V là có căn cứ, phù hợp với khoản 2 điều 101 Luật đất đai.

Tại cấp sơ thẩm ông Nguyễn Hữu K và ông Nguyễn Tuấn A và ông Nguyễn Ngọc V đã thỏa thuận được với nhau về việc quản lý và sử dụng thửa đất số 75 Tờ bản đồ số 01 tại Khu Bê tông, xã H, huyện Đ, Hà Nội (nay là một phần Thửa đất số 101, Tờ bản đồ số 47, Bản đồ tổng thể 364), ông Nguyễn Hữu K và ông Nguyễn Tuấn A đã bàn giao cho ông Nguyễn Ngọc V quản lý, sử dụng thửa đất số 75 Tờ bản đồ số 01 tại Khu Bê tông, xã H, huyện Đ, Hà Nội (nay là một phần Thửa đất số 101, Tờ bản đồ số 47, Bản đồ tổng thể 364), ông Nguyễn Hữu K và ông Nguyễn Tuấn A không có bất kỳ yêu cầu gì đối với thửa đất số 75 Tờ bản đồ số 01 tại Khu Bê tông, xã H, huyện Đ, TP Hà Nội (nay là một phần Thửa đất số 101, Tờ bản đồ số 47, Bản đồ tổng thể 364).

Sau khi xét xử sơ thẩm ông Nguyễn Ngọc V, ông Nguyễn Hữu K, ông Nguyễn Tuấn A, bà Nguyễn Thị B không kháng cáo, nên phần bản án sơ thẩm liên quan đến ông Nguyễn Ngọc V, ông Nguyễn Hữu K, ông Nguyễn Tuấn A, bà Nguyễn Thị B có hiệu lực pháp luật.

* Xét yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị T, ông Nguyễn Thế P3.

Ngày 06/11/2024 nguyên đơn có Đơn khởi kiện yêu cầu:

1. Xác định quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại (Thửa đất số 75 Tờ bản đồ số 01 tại Khu Bê tông, xã H, huyện Đ, TP Hà Nội (nay là một phần Thửa đất số 101, Tờ bản đồ số 47, Bản đồ tổng thể 364) là tài sản hợp pháp của ông Nguyễn Ngọc V, có

nguồn gốc từ việc ông V nhận chuyển nhượng hợp pháp tháng 4/2001 từ bà Nguyễn Thị B (CMND số 011384368 do công an Thành phố H cấp ngày 01/8/1995 - Hộ khẩu thường trú: thôn C, xã H, huyện Đ, TP Hà Nội). Hợp đồng chuyển nhượng có xác nhận của UBND xã H; quá trình sử dụng đất thường xuyên ổn định, đến thời điểm năm 2020 thì bị ông Nguyễn Hữu K lấn chiếm, phá hủy tài sản và xây dựng công trình trái phép trên thửa đất này.

2. Yêu cầu bị đơn trả lại thửa đất hoặc yêu cầu các Cơ quan hữu quan thực hiện cưỡng chế hành vi lấn chiếm đất, trả lại cho ông V quyền sử dụng thửa đất số 75 Tờ bản đồ số 01 tại Khu Bê tông, xã H, huyện Đ, TP Hà Nội (nay là một phần Thửa đất số 101, Tờ bản đồ số 47, Bản đồ tổng thể 364).

Ngày 12/3/2025 bà Trần Thị T có Đơn yêu cầu độc lập yêu cầu:

Thứ nhất, bà T đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị B, bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị T, ông Trần Thế P, diện tích 125m² đất ở; ranh giới thửa đất đông giáp đường 5,1m, tây giáp anh H, nam giáp ông V, bắc giáp anh; công nhận Sơ đồ tỷ lệ 1/500 chủ sử dụng thửa đất Trần Thị T, thửa đất số 74, diện tích 122,4m². Hiện nay, thửa đất nay là một phần Thửa đất số 101, Tờ bản đồ số 47, theo Bản đồ tổng thể 364 tại khu dân cư T, xã H, huyện Đ, Hà Nội.

Thứ hai, Xác định thửa đất của bà Trần Thị T và chồng là ông Trần Thế P hiện nay là một phần Thửa đất số 101, Tờ bản đồ số 47, theo Bản đồ tổng thể 364 tại khu dân cư T, xã H, huyện Đ, Hà Nội

Thứ ba, Công nhận sự thỏa thuận bàn giao lại thửa đất số 74 nói trên (nay là một phần Thửa đất số 101, Tờ bản đồ số 47, theo Bản đồ tổng thể 364 tại khu dân cư T, xã H, huyện Đ, Hà Nội) giữa ông Nguyễn Tuấn A, ông Nguyễn Hữu K và bà Trần Thị T, theo đó ông Nguyễn Tuấn A và ông Nguyễn Hữu K bàn giao lại toàn bộ diện tích đất đang sử dụng của bà T và tài sản trên đất (35m² nhà cấp 4, sân gạch, tường rào) cho bà T. Bà T đã trả tiền hỗ trợ và ông Nguyễn Tuấn A, ông Nguyễn Hữu K đã nhận của bà T 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng). Hai bên không còn tranh chấp gì về nhà, đất nói trên.

Thứ tư, bà T yêu cầu ông V là chủ thửa đất số 75 liền kề trả bà T phần công sức tôn tạo, tiền bạc đã bỏ ra để thuê tôn nền đất, xây tường nhà để bảo vệ hai thửa đất 74 và 75 (nay là Thửa đất số 101, Tờ bản đồ số 47, Bản đồ tổng thể 364 tại khu dân cư T,

xã H, huyện Đ, Hà Nội) từ năm 2010. Số tiền yêu cầu là 100,000,000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Điều 210 Bộ luật tố tụng dân sự quy định: “ *Quyền yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*

1. Trường hợp người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không tham gia tố tụng với bên nguyên đơn hoặc với bên bị đơn thì họ có quyền yêu cầu độc lập khi có các điều kiện sau đây:

- a) Việc giải quyết vụ án có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của họ;*
- b) Yêu cầu độc lập của họ có liên quan đến vụ án đang được giải quyết;*
- c) Yêu cầu độc lập của họ được giải quyết trong cùng một vụ án làm cho việc giải quyết vụ án được chính xác và nhanh hơn.”*

Thấy rằng:

- Ông Nguyễn Ngọc V khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc V và bà Nguyễn Thị B và đề nghị công nhận Thửa đất số 75 Tờ bản đồ số 01 tại Khu Bê tông, xã H, huyện Đ, Hà Nội (nay là một phần Thửa đất số 101, Tờ bản đồ số 47, Bản đồ tổng thể 364) thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Ngọc V.

- Bà Trần Thị T, ông Trần Thế P có yêu cầu độc lập yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị T, ông Trần Thế P và bà Nguyễn Thị B và đề nghị công nhận Thửa đất số 74 Tờ bản đồ số 01 tại Khu Bê tông, xã H, huyện Đ, TP Hà Nội (nay là một phần Thửa đất số 101, Tờ bản đồ số 47, Bản đồ tổng thể 364) thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thị T, ông Trần Thế P.

Căn cứ vào các trích dẫn nêu trên thấy Thửa đất số 74 và thửa đất số 75 Tờ bản đồ số 01 tại Khu Bê tông, xã H, huyện Đ, Hà Nội (nay là một phần Thửa đất số 101, Tờ bản đồ số 47, Bản đồ tổng thể 364) là hai thửa đất hoàn toàn khác nhau, chủ thể nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hai cá nhân khác nhau được giao dịch bởi 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn khác nhau. Hai thửa đất nêu trên không có liên quan gì với nhau về tài sản hoặc các công trình trên đất, do vậy yêu cầu của bà T và ông P về việc yêu cầu Tòa án công nhận thửa đất số 74 Tờ bản đồ số 01 tại Khu Bê tông, xã H, huyện Đ, Hà Nội (nay là một phần Thửa đất số 101, Tờ bản đồ số 47, Bản đồ tổng thể 364) thuộc quyền sử dụng của bà T và ông P và yêu cầu buộc ông K và ông Tuấn A bàn giao thửa đất số 74 cho bà T, ông P không liên quan đến việc Tòa án cấp sơ thẩm đang thụ lý giải quyết vụ án về việc công nhận giao dịch và công nhận

quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Ngọc V đối với Thửa đất số 75 Tờ bản đồ số 01 tại Khu Bê tông, xã H, huyện Đ, Hà Nội (nay là một phần Thửa đất số 101, Tờ bản đồ số 47, Bản đồ tổng thể 364) theo quy định tại điểm a khoản 1 điều 210 Bộ luật tố tụng dân sự. Do vậy việc Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Thông báo số 131/TB-TA ngày 19/3/2025 về việc không thụ lý yêu cầu độc lập nêu trên của bà T ông P (bút lục 255) là có căn cứ, và ngay tại Thông báo nêu trên Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã yêu cầu bà T, ông P khởi kiện vụ án khác theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, do vậy không chấp nhận kháng cáo của bà T và ông P về việc Tòa án cấp sơ thẩm đã không thụ lý yêu cầu độc lập nêu trên của bà T và ông P.

Mặc dù bà Nguyễn Thị B là người quản lý và sử dụng thửa đất số 74 và thửa đất số 75, tuy nhiên 2 thửa đất nêu trên đã được tách ra làm 2 thửa đất có khuôn viên rõ ràng, ông Nguyễn Ngọc V và bà Trần thị T là hai chủ sử dụng khác nhau, đều đã đóng thuế đất phi nông nghiệp hàng năm đối với các thửa đất do mình đang quản lý, do vậy việc bà Trần Thị T cho rằng Tòa án phải giải quyết tranh chấp thửa đất số 74 và thửa đất số 75 trong cùng 1 vụ án do có liên quan với nhau là không có căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm đã ra Thông báo số 23/2025/TB-TLVA ngày 03/03/2025 (Bút lục số 260) thụ lý yêu cầu của bà T về việc yêu cầu ông V là chủ thửa đất số 75 liên kết trả bà T phần công sức tôn tạo, tiền bạc đã bỏ ra để thuê tôn nền đất, xây tường nhà để bảo vệ hai thửa đất 74 và 75 (nay là Thửa đất số 101, Tờ bản đồ số 47, Bản đồ tổng thể 364 tại khu dân cư T, xã H, huyện Đ, Hà Nội) từ năm 2010 với số tiền là 100,000,000 đồng (Một trăm triệu đồng), tuy nhiên ngày 10/4/2025 bà Trần Thị T có Đơn rút yêu cầu phản tố nêu trên (Bút lục 264) do vậy Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ đối với yêu cầu nêu trên của bà Trần Thị T là có căn cứ nên chấp nhận.

Bà Trần Thị T, ông Trần Thế P có quyền khởi kiện vụ án khác liên quan đến thửa đất số 75 Tờ bản đồ số 01 tại Khu Bê tông, xã H, huyện Đ, Hà Nội (nay là một phần Thửa đất số 101, Tờ bản đồ số 47, Bản đồ tổng thể 364) nếu có yêu cầu.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Nguyễn Ngọc V có đề nghị tự nguyện nộp tiền án phí cho ông Nguyễn Hữu K, thấy rằng sự tự nguyện nêu trên phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

Từ những phân tích trên căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị T, ông Trần Thế P sửa bản án sơ thẩm về án phí.

Về án phí phúc thẩm: bà Trần Thị T, ông Trần Thế P được miễn án phí phúc thẩm.

Quan điểm của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với pháp luật.

Từ những nhận định trên!

Căn cứ Điều 691, 692, 693, 696 Bộ luật dân sự 1995.

Căn cứ điều 147, 148, khoản 2 điều 308, điều 313, 349 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Khoản 3 điều 100, khoản 2 điều 101 Luật đất đai 2013

Căn cứ điểm đ khoản 1 điều 12, điều 26, 29 Nghị quyết số 326/2016 UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH

Xử: Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị T, ông Trần Thế P.

Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS – ST ngày 18/07/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 7, Thành phố Hà Nội và quyết định như sau:

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc V, cụ thể:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 75 Tờ bản đồ số 01 tại Khu Bê tông, xã H, huyện Đ, Thành phố Hà Nội (nay là một phần Thửa đất số 101, Tờ bản đồ số 47, Bản đồ tổng thể 364, xã V, Thành phố Hà Nội) giữa ông Nguyễn Ngọc V và bà Nguyễn Thị B là hợp pháp và xác định quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 75 Tờ bản đồ số 01 tại Khu Bê tông, xã H, huyện Đ, Thành phố Hà Nội (nay là một phần Thửa đất số 101, tờ bản đồ số 47, Bản đồ tổng thể 364, xã V, Thành phố Hà Nội) diện tích 115,5 m² được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4 (theo sơ đồ hiện trạng kèm theo bản án) thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Ngọc V, có nguồn gốc từ việc ông Nguyễn Ngọc V nhận chuyển nhượng hợp pháp từ tháng 4/2001 từ bà Nguyễn Thị B.

Ông Nguyễn Ngọc V có quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi đủ các điều kiện quy định.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc V về việc về buộc ông Nguyễn Hữu K, ông Nguyễn Tuấn A có trách nhiệm bàn giao toàn bộ công trình trên thửa đất số 75, tờ bản đồ số 01 khu B thôn C (nay là một phần Thửa đất số 101, Tờ bản đồ số 47 theo Bản đồ tổng thể hồ sơ địa chính) cho ông Nguyễn Ngọc V xong trước ngày 21/01/2025. Ông Nguyễn Ngọc V đã thực hiện xong trách nhiệm hỗ trợ chi phí cho

ông Nguyễn Hữu K và ông Nguyễn Tuấn A về công trông nom, tu sửa công trình trên thửa đất số 75, tờ bản đồ số 01 khu B thôn C (nay là một phần thửa đất số 101, tờ bản đồ số 47 theo Bản đồ tổng thể hồ sơ địa chính tại Khu dân cư T).

3. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T5: do bà T5 đã có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập.

4. Về án phí: Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Ngọc V chịu án phí 300.000 đồng thay cho ông Nguyễn Hữu K được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại biên lai số 0071615 ngày 15/11/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đông Anh (nay là Phòng thi hành án dân sự số 7 - 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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày 17/04/2026.

Nơi nhận:

- Tòa án ND Khu vực 7, Hà Nội
- Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội
- Viên kiểm sát ND TP Hà Nội;
- Đường sự. Lưu.

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

Nguyễn Thị Hồng Hạnh

