TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN K
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Bản án số:73/2025/DS-ST
Ngày 21-5-2025
V/v: Đòi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN K, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Thái Thị Hà Thu

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông: Lương Văn Thoại

Bà: Nguyễn Thị Hồng Ninh

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Tiến Đạt – Thư ký Toà án nhân dân huyện K, thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện K, thành phố Hà Nội tham gia phiên toà: Bà Trần Thanh Hiếu **-** Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện K, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 194/2024/TLST-DS, ngày 28/11/2024 về việc: "Đòi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 35/2025/QĐXXST-DS, ngày 17/4/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 32/2025/QĐST-DS, ngày 05 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông T V T, sinh năm 1962

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Số Z phố H, phường T, quận B, thành phố Hà Nội

Nơi cư trú: Số X Tổ V, thị trấn Q, huyện K, thành phố Hà Nội

(Có mặt tại phiên tòa)

Bị đơn: 1. Ông H M Y, sinh năm 1977

2. Bà Đ T H, sinh năm 1974

Cùng cư trú tại: Thôn A, xã D, huyện K, thành phố Hà Nội

(Ông Y và bà H vắng mặt lần thứ hai không có lý do)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà N T Q, sinh năm 1968

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Số 73 phố H, phường T, quận B, thành phố Hà Nội

Nơi cư trú: Số 8 Tổ V, thị trấn Q, huyện K, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền của bà N T Q là ông T V T (theo văn bản ủy quyền số 8971 ngày 03/12/2024 lập tại Văn phòng Công chứng K).

2. Ông Đ V P, sinh năm 1976

3. Bà T T G, sinh năm 1981

Cùng cư trú tại: Thôn A, xã D, huyện K, thành phố Hà Nội.

(Ông P và bà G vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt)

4. Cháu H M Q, sinh năm 2012

Người đại diện theo pháp luật của cháu Q là ông H M Y và bà Đ T H (là bố mẹ của cháu)

Cùng cư trú tại: Thôn A, xã D, huyện K, thành phố Hà Nội

(Cháu Q vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại Đơn khởi kiện đề ngày 15 tháng 11 năm 2024 và quá trình giải quyết tại Tòa án, nguyên đơn – ông T V T trình bày:

Vào tháng 5/2020, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đ V P và bà T T G ở thôn A, xã D, K, Hà Nội thửa đất số 40(2), tờ bản đồ số 33, diện tích 99.27m^2 tại thôn A, xã D, K, Hà Nội, thửa đất đã được UBND huyện K cấp số AD 849461 ngày 22/12/2005 cho vợ chồng ông H M Y và bà Đ T H, và đã được Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện K đã xác nhận chuyển nhượng cho vợ chồng ông P, bà G ngày 27/3/2020 tại phần "Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất". Khi đó, trên thửa đất có một căn nhà 2 tầng 1 tum, không có ai đang sinh sống, vợ chồng ông P sinh sống ở nhà đất khác, không ở trên nhà đất này. đồng thời cam kết nhà đất không có tranh chấp. Hai bên thỏa thuận giá của mảnh đất 99.27m^2 là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng). Ngày 06/05/2022, tại Văn phòng công chứng K vợ chồng ông P và vợ chồng ông ký "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ thửa đất" số công chứng 1846/2022/HĐCNQSDĐ, quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐGD và thống nhất giá ghi trong hợp đồng là 700.000.000 đồng nhưng thực tế vợ chồng ông đã thanh toán cho vợ chồng ông P là 02 tỷ đồng bằng hình thức chuyển khoản ngân hàng.

Hai bên đã thực hiện bàn giao nhà đất và lập Biên bản bàn giao nhà, đất ngày 08/5/2022 có sự chứng kiến của ông H Đ H là trưởng thôn A, xã D. Thời

điểm bàn giao nhà, đất, cổng nhà khóa, vợ chồng ông P có nói là trước đó có cho vợ chồng ông Y (là chủ nhà cũ) thuê lại nhà trong thời gian xây nhà ở thôn L, xã P. Sau khi xây nhà xong vợ chồng ông Y đã chuyển đi trả lại vợ chồng ông nhà cùng chìa khóa nhưng vợ chồng ông chưa tìm được chìa để mở, nếu cần thiết thì phá khóa để vào trong. Vợ chồng ông thấy nhà, đất đã có sổ đỏ, không có tranh chấp, giá cả hợp lý nên thấy không cần thiết phải vào trong nhà xem mà sẽ phá khóa sau hoặc sẽ liên hệ với vợ chồng ông Y hỏi xem có giữ chìa khóa khác không. Sau khi nhận bàn giao nhà, đất, vợ chồng ông đã thực hiện việc sang tên chước bạ theo quy định của pháp luật. Ngày 19/5/2022 Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện K đã xác nhận chuyển nhượng cho vợ chồng ông là T V T và N T Q tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 849461 ngày 22/12/2005 .

Sau khi hoàn tất việc chuyển nhượng, vợ chồng ông có liên hệ với ông Y để hỏi xem ông Y có chìa khóa cổng không, ông Y nói có nhưng cứ hẹn hết lần này đến lần khác đến để mở cổng cho vợ chồng ông. Khi hẹn ông Y mãi không được, vợ chồng ông đã quyết định thay khóa cổng khác để quản lý tài sản của mình. Tuy nhiên, khi đến nơi, vợ chồng ông phát hiện ra nhà, đất có người ở (vì thấy có đồ đạc). Qua tìm hiểu, vợ chồng ông biết được là vợ chồng ông Y đã quay lại nhà, đất này để ở nhưng không hề thông báo lại cho vợ chồng ông, cũng không T báo lại cho vợ chồng ông P nhưng vì cổng khóa nên vợ chồng ông không vào nhà được để tìm vợ chồng ông Y nói chuyện. Vợ chồng ông đã tìm gặp vợ chồng ông Y nhiều lần nhưng vợ chồng ông Y đều không hợp tác và chửi bới vợ chồng ông. Vợ chồng ông đã yêu cầu công an xã D can thiệp, đề nghị vợ chồng ông Y chuyển ra khỏi nhà của vợ chồng ông nhưng vợ chồng ông Y không đồng ý và chửi bới cả cán bộ công an xã, công an xã có lập biên bản về việc này. UBND xã D đã tổ chức hòa giải hai lần theo đơn khởi kiện của vợ chồng ông nhưng cả hai lần vợ chồng ông Y đều vắng mặt.

Vì vậy, ông khởi kiện ông H M Y và vợ là bà Đ T H, yêu cầu ông Y và bà H phải trả lại vợ chồng ông nhà, đất tại thửa số 40(2), tờ bản đồ số 33 tại thôn A, xã D, K, Hà Nội cùng tài sản gắn liền với đất. Ngoài ra, ông không có bất cứ yêu cầu nào khác.

2. Bị đơn là ông H M Y và bà Đ T H không có lời khai tại Tòa án do quá trình giải quyết đều vắng mặt không có lý do, cũng không có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Tòa án đã tiến hành tống đạt trực tiếp cho ông Y và bà H các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng ông Y và bà H không nhận, không ký các biên bản tống đạt. Tòa án đã tiến hành niêm yết công khai các văn bản tố tụng của Tòa án để thông báo cho ông Y và bà H nhưng ông Y và bà H cũng không có văn bản ghi ý kiến về việc ông T khởi kiện gửi Tòa án.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà N T Q hoàn toàn nhất trí với yêu cầu, ý kiến của nguyên đơn – ông T V T và không bổ sung gì.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ông Đ V P và bà T T G thống nhất trình bày:

Vào năm 2020, vợ chồng ông có mua của vợ chồng ông H M Y và bà Đ T H một thửa đất số 40(2), tờ bản đồ số 33 tại thôn A, xã D, K, Hà Nội. Thửa đất đã được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 849461 ngày 22/12/2005 cho vợ chồng ông H M Y và bà Đ T H, diện tích 99.27m^2. Khi mua, trên đất đã có một căn nhà 3 tầng, diện tích mặt sàn tầng 1 là 70m^2 (là đã bao gồm cả sân) tầng 2 là 40m^2, tầng 3 là 20m^2 do vợ chồng ông Y đang ở. Khi mua, ban, hai bên đều tự nguyện, không bị ai ép buộc.

Hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng, nhà đất tại Văn phòng công chứng An Khánh, có trụ sở tại thị trấn Q, K, Hà Nội, vợ chồng ông đã thanh toán toàn bộ tiền cho vợ chồng ông Y theo giá thỏa thuận của hai bên. Sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán tiền xong, vợ chồng ông đã làm thủ tục sang tên chước bạ nhưng không làm sổ đỏ mới. Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện K đã xác nhận chuyển nhượng tại phần "Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" cho vợ chồng ông ngày 27/3/2020. Sau khi làm xong toàn bộ thủ tục sang tên, vợ chồng ông Y đã bàn giao nhà, đất cho vợ chồng ông. Tuy nhiên, thời điểm này vợ chồng ông Y đang làm nhà nên có nguyện vọng thuê lại chính nhà, đất này khoảng 5 tháng. Do nể nang và vợ chồng ông cũng chưa có nhu cầu ở luôn nên đồng ý cho vợ chồng ông Y thuê lại. Vì thế ngày 20/3/2020, vợ chồng ông và vợ chồng ông Y đã lập "Hợp đồng thuê nhà" có nội dung sau:

Bên cho thuê: (Bên A) là tên vợ chồng ông Đ V P và T T G

Bên thuê (Bên B): ông H M Y và vợ là bà Đ T H

Theo đó, bên A đồng ý cho bên B thuê tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của bên A là toàn bộ nhà ở 03 tầng có diện tích sàn tầng 1 (bao gồm cả công trình phụ) là 70m2; Tầng 2 là 40m2, tầng 3 là 20m2 được xây dựng trên thửa đất số 40(2), tờ bản đồ số 33, địa chỉ thôn A, xã D, K, Hà Nội, diện tích 99.27m^2

Thời hạn thuê: là 05 tháng kể từ ngày 20//2020

Mục đích thuê; để ở

Giá thuê và phương thức thanh toán: Giá thuê là 5.000.000 đồng/tháng

Thanh toán bằng tiền mặt

Và còn một số điều khoản về quyền, nghĩa vụ của bên A và bên B, phương thức giải quyết tranh chấp và cam đoan của hai bên…Vợ chồng ông đã ký, ghi rõ họ tên ở mục "Bên A"; vợ chồng ông Y cũng ký, ghị rõ họ tên ở mục "Bên B"

Hết thời hạn thuê do vợ chồng ông chưa có nhu cầu sử dụng nên đồng ý cho vợ chồng ông Y tiếp tục ở. Vì là người cùng làng, tin tưởng nên vợ chồng ông không ký tiếp hợp đồng thuê nhà mà chỉ thống nhất miệng là khi nào vợ chồng ông chuyển nhượng nhà, đất này cho người khác thì vợ chồng ông Y phải chuyển đi nơi khác để vợ chồng ông bàn giao lại nhà, đất cho chủ mới.

Tháng 5/2022, do cần tiền chữa bệnh nên vợ chồng ông đã chuyển nhượng toàn bộ, nhà đất này cho vợ chồng ông T V T và bà N T Q ở tổ dân phố V, thị trấn

Q, K, Hà Nội. Trước khi chuyển nhượng, vợ chồng ông đã thông báo cho vợ chồng ông Y để chuyển đi. Vợ chồng ông Y đã về nhà mới xây tại thôn L ở. Tại thời điểm chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, nhà, đất không có ai đang sinh sống, không có bất cứ tranh chấp nào. Ngày 06/05/2022, tại Văn phòng công chứng K, vợ chồng ông và vợ chồng ông T đã lập hợp đồng chuyển nhượng, nhà đất số thửa đất số 40(2), tờ bản đồ số 33 tại thôn A, xã D, K, Hà Nội, diện tích 99.27m^2. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng ông T đã làm thủ tục sang tên chước bạ theo đúng quy định của pháp luật. Vợ chồng ông cũng đã thực hiện việc bàn giao nhà, đất cho vợ chồng ông T (có lập biên bản bàn giao). Tại thời điểm bàn giao nhà, đất cho vợ chồng ông T, cổng nhà đang khóa, vợ chồng ông giữ 1 chìa, vợ chồng ông Y giữ 1 chìa nhưng chìa khóa của vợ chồng ông bị mất không tìm được. Vợ chồng ông có nói với vợ chồng ông T là phá khóa hoặc liên hệ với ông Y hỏi chìa khóa nhưng vợ chồng ông T nói không cần phá khóa sợ hàng xòm hiểu lầm, đứng ngoài quan sát cũng được và sẽ liên hệ với ông Y lấy chìa khóa sau. Vợ chồng ông T đã nhận nhà, đất đầy đủ. Hai bên không có ý kiến thắc mắc gì.

Sau khi vợ chồng ông T nhận nhà, đất thì sự việc tiếp theo giữa vợ chồng ông T và vợ chồng ông Y như thế nào thì vợ chồng ông không nắm được.

Nay ông T V T khởi kiện vợ chồng ông H M Y và bà Đ T H, yêu cầu trả lại nhà, đất trên cho vợ chồng ông T, vợ chồng ông có ý kiến như sau: Vợ chồng ông nhận chuyển nhượng đất và tài sản trên đất của vợ chồng ông Y là hoàn toàn hợp pháp, đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng cho vợ chồng ông Y cũng như đã nhận bàn giao nhà, đất từ vợ chồng ông Y xong. Vợ chồng ông đã thực hiện việc sang tên theo đúng quy định của pháp luật, giữa hai bên không có bất cứ tranh chấp nào. Sau đó vợ chồng ông đã chuyển nhượng nhà, đất này cho vợ chồng ông T theo quy định của pháp luật nên tài sản này thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng ông T, vợ chồng ông không có bất cứ tranh chấp nào, không có bất cứ yêu cầu nào. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Vì lý do sức khỏe và công việc nên vợ chồng ông xin được vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc tại Tòa án và tại phiên toà.

Ngoài ra, vợ chồng ông không có yêu cầu nào khác, không còn trình bày nội dung nào khác.

Đối với vụ án này, Toà án không hòa giải được vì vắng mặt bị đơn.

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không thay đổi, bổ sung gì.

Bị đơn - ông H M Y và bà Đ T H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa không có lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà N T Q, ông Đ V P và bà T T G vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Hội đồng xét xử đã công bố lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà N T Q, ông Đ V P, bà T T G vắng mặt và các tài liệu chứng cứ đã thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án, ông T có ý kiến gì khác.

Về lệ phí đo đạc, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Toà án đã thanh toán xong, nguyên đơn xin tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này và không có yêu cầu gì.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện K phát biểu quan điểm về việc chấp hành pháp luật tố tụng dân sự và quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:

- Toà án nhân dân huyện K thụ lý vụ án là đúng pháp luật, đúng thẩm quyền. Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên toà, Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ và đúng các thủ tục tố tụng. Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm trước khi Hội đồng xét xử nghị án, bị đơn không chấp hành nghiêm túc các quy định của pháp luật về Tố tụng dân sự thể hiện qua việc vắng mặt tại phiên tòa và quá trình tố tụng giải quyết vụ án không có lý do.

Quan hệ tranh chấp, đây là tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật dân sự.

Đề xuất quan điểm giải quyết vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông T V T, bà H T Q, buộc ông H M Y và bà Đ T H phải di dời toàn bộ đồ vật, tài sản và trả lại cho vợ chồng ông T V T, bà H T Q nhà đất tại thửa đất số 40(2), tờ bản đồ số 33, diện tích 99,27m^2 (diện tích hiện trạng là 99m^2) tại thôn A, xã D, K, Hà Nội.

- Về án phí: Theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. *Về tố tụng:*

- *Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật*: Bị đơn có hộ khẩu thường trú và cư trú tại xã D, K, Hà Nội. Căn cứ vào đơn khởi kiện, yêu cầu kèm theo các tài liệu liên quan của nguyên đơn trong suốt quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là Tranh chấp đòi quyền quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo khoản 2 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó Tòa án nhân dân huyện K giải quyết tranh chấp là đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về thẩm quyền lãnh thổ và thẩm quyền về loại việc.

Về việc vắng mặt bị đơn tại phiên toà: Ông H M Y và bà Đ T H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không phải vì lý do bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ vào khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227

của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là đúng quy định của pháp luật.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng đã có lời khai và có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào các Điều: 228, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử và giành quyền kháng cáo cho cho các đương sự vắng mặt theo thủ tục chung.

- *Về phạm vi yêu cầu khởi kiện và giải quyết vụ kiện*: Theo khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định về quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự: "*Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó".* Ông T V T khởi kiện yêu cầu ông H M Y và bà Đ T H trả lại vợ chồng ông nhà, đất tại thửa số 40(2), tờ bản đồ số 33 tại thôn A, xã D, K, Hà Nội, diện tích 99,27m^2. Trường hợp số đo thực tế của thửa đất không đủ 99,27m^2 thì vợ chồng ông cũng đồng ý, không có yêu cầu gì, trường hợp diện tích đất tăng thêm thì vợ chồng ông cũng chỉ nhận đủ 99,27m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập. Do vậy, Hội đồng xét xử chỉ xem xét trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Về thời hiệu khởi kiện*: Đây là tranh chấp về Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định tại khoản 2 Điều 26 BLTTDS. căn cứ vào Điều 155 Bộ luật Dân sự năm 2015, không áp dụng thời hiện khởi kiện.

- *Về việc đối chất lời khai giữa các đương sự*: Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đều vắng mặt nên Toà án không tiến hành đối chất được.

[2]. *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn*:

[2.1]. Nguồn gốc nhà đất tranh chấp: Thửa đất số 40(2), tờ bản đồ số 33 tại thôn A, xã D, K, Hà Nội do vợ chồng ông T, bà Q nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đ V P và vợ là bà T T G năm 2022. Vợ chồng ông P, bà G nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H M Y và bà Đ T H năm 2020.

[2.2]. Xét việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông H M Y và bà Đ T H cho ông Đ V P và bà T T G:

- Thửa đất số 40(2), tờ bản đồ số 33, diện tích 99.27m^2 tại thôn A, xã D, K, Hà Nội đã được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 849461 ngày 22/12/2005 cho vợ chồng ông H M Y và bà Đ T H. Ông Y và bà H đã chuyển nhượng cho ông Đ V P và vợ là bà T T G theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 975/2020/HĐCN lập ngày 20/3/2020 tại Văn phòng Công chứng An Khánh. Ngày 27/3/2020 Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện K đã xác nhận chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đ V P và bà T T G.

Quá trình giải quyết vụ án, Văn phòng Công chứng An Khánh gửi Văn bản ghi ý kiến số 112/VPCC, ngày 03/4/2025 phúc đáp Công văn của Tòa án về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Y, bà H với vợ chồng ông P, bà G và xác nhận Công chứng viên văn phòng Công chứng An Khánh, thành phố Hà Nội đã chứng nhận "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" số công chứng 975/2020/HĐCN ngày 20/3/2020 theo đúng trình tự, thủ tục được quy định tại Luật Công chứng 2014 và dảm bảo quy định tại Đều 117 của Bộ luật Dân sự 2015.

- Ông P và bà H trình bày: sau khi nhận chuyển nhượng, ông Y, bà H đã thuê lại nhà, đất này trong thời hạn 5 tháng kể từ 20/03/2020 với giá 5.000.000 đồng/tháng. Hai bên có lập hợp đồng thuê nhà ngày 20/3/2020 có đầy đủ chữ ký của vợ chồng ông P và vợ chồng ông Y. Quá trình giải quyết vụ án, ông Y, bà H không gửi ý kiến của mình bằng văn bản cho Tòa án trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như không đưa ra bất cứ ý kiến phản đối nào. Vì vậy, HĐXX xác định có việc vợ chồng ông Y thuê lại nhà, đất của vợ chồng ông P, bà H sau khi chuyển nhượng. Như vậy, mặc dù hai bên không lập biên bản bàn giao nhà đất nhưng việc vợ chồng ông Y thuê lại nhà, đất đã chuyển nhượng là thể hiện việc đã bàn giao đất và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng ông P khi chuyển nhượng.

- Như vậy, HĐXX căn cứ vào lời khai phía nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên qua và các tài liệu chứng cứ đã thu thập được, có căn cứ khẳng định: vợ chồng ông Y, bà H đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 40(2), tờ bản đồ số 33 cùng các tài sản trên đất cho vợ chồng ông P, bà G, các bên đều tự nguyện, không bị ai ép buộc. Hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng, nhà đất tại Văn phòng công chứng An Khánh hình thức hợp đồng phù hợp với quy định tại các Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015 nên có hiệu lực pháp luật và đã thực hiện bàn giao nhà, đất cho nhau xong.

[2.3]. Xét việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Đ V P và bà T T G cho ông T V T và bà N T Q:

Ngày 06/05/2022, vợ chồng ông P, bà G chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 40(2), tờ bản đồ số 33 diện tích 99.27m^2 cùng các tài sản trên đất cho vợ chồng ông T V T và bà N T Q. Hai bên đã lập Hợp đồng huyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ thửa đất" số công chứng 1846/2022/HĐCNQSDĐ, quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng K và lập biên bản bàn giao nhà, đất, có sự chứng kiến của ông H Đ H, trưởng thôn A. Ông P, bà G, ông T, bà Q đều có lời khai về việc chuyển nhượng này là hoàn toàn tự nguyện, các bên đã thực hiện việc thanh toán tiền, bàn giao tài sản cho nhau xong và không có bất cứ tranh chấp gì. Căn cứ các Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015, HĐXX xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ V P, bà T T G và vợ chồng ông T V T, bà N T Q có có hiệu lực pháp luật.

Ngày 19/5/2022 Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện K đã xác nhận chuyển nhượng cho vợ chồng ông T V T và bà N T Q tại mục "Những

thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, ông T, bà Q là chủ sở hữu hợp pháp của thửa đất số 40(2), tờ bản đồ số 33 tại thôn A, xã D, K, Hà Nội.

[2.4]. Quá trình giải quyết vụ án, ông H M Y và vợ bà Đ T H cũng không gửi bất cứ ý kiến gì trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có ý kiến phản đối cũng như không cung cấp tài liệu chứng cứ nào. Vì vậy, Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã thu thập để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Ông P, bà G và ông T đều có lời khai là: tại thời điểm chuyển nhượng cho vợ chồng ông T nhà đất trên không có ai sinh sống, không có tranh chấp, các bên đã lập Biên bản bàn giao nhà đất có sự chứng kiến của ông Hoan là trưởng thôn. Sau khi vợ chồng ông T làm thủ tục sang tên chước bạ, vợ chồng ông Y quay lại nhà đất này để ở (do vẫn giữ chìa khóa) mà không có sự đồng ý của vợ chồng ông T, bà Q. Vợ chồng ông T đã yêu cầu công an xã D can thiệp, nhưng vợ chồng ông Y không đồng ý trả lại nhà, đất và còn có lời lẽ xúc phạm cán bộ công an xã, công an xã có lập biên bản về việc này. UBND xã D đã tổ chức hòa giải hai lần nhưng cả hai lần vợ chồng ông Y đều vắng mặt là có căn cứ.

Như vậy có căn cứ xác định, việc ông Y, bà H chiếm hữu, sử dụng thửa đất số 40(2), tờ bản đồ số 33, diện tích 99,27m^2 (diện tích đo thực tế 99m^2) tại thôn A, xã D, K, Hà Nội và tài sản trên đất của ông T, bà Q không ngay tình. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là tranh chấp về quyền tài sản, không có đương sự nào có yêu cầu khác. Căn cứ các Điều 166, Điều 179 và Điều 181 của Bộ luật Dân sự năm 2015, cần buộc vợ chồng ông H M Y, bà Đ T H phải trả cho vợ chồng ông T, bà Q toàn bộ thửa đất số 40(2), tờ bản đồ số 33 tại thôn A, xã D, K, Hà Nội cùng tài sản gắn liến với đất là gồm: 01 nhà kiên cố 2 tầng 1 tum, Sân lát gạch đỏ, mái vẩy tường rào, cổng…

[5]. *Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện K* tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[6]. *Về án phí:* Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 24 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Hội đồng xét xử xác định đây là tranh chấp về quyền tài sản nên áp dụng án phí dân sự không giá ngạch. Do Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn là ông H M Y và bà Đ T H phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm.

- Về lệ phí đo đạc, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Toà án đã thanh toán xong, nguyên đơn xin tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này và không có yêu cầu gì nên HĐXX không xem xét.

[7]. *Về quyền kháng cáo*: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; các Điều: 147; 228; 235, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào các Điều: 155, 166, 179, 181, 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 24 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T V T đối với ông H M Y và bà Đ T H.

2. Xác nhận ông T V T và vợ là bà N T Q được quyền sử dụng thửa đất số 40(2), tờ bản đồ số 33, diện tích 99,27m^2 (diện tích hiện trạng là 99m^2) địa chỉ thôn A, xã D, K, Hà Nội đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 84946, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 0782, số QĐ: 1265/QĐ-UB, MS: 5710846, cấp ngày 22/12/2005 cho ông H M Y và bà Đ T H, Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội – chi nhánh huyện K đã xác nhận chuyển nhượng cho ông Đ V P và vợ là bà T T G ngày 27/03/2020 và ngày 19/5/2022 xác nhận chuyển nhượng cho ông T V T, bà N T Q tại mục "VI- Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" và "Trang bổ sụng giấy chứng nhận" và sở hữu các tài sản gắn liền với đất gồm: 01 nhà kiên cố 2 tầng 1 tum, Sân lát gạch đỏ, mái vẩy tường rào, cổng…

3. Buộc vợ chồng ông H M Y, bà Đ T H và những người đang sinh sống trên nhà, đất phải di dời tài sản là đồ vật, trả ông T V T và bà N T Q toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 40(2), tờ bản đồ số 33, diện tích hiện trạng 99m^2, địa chỉ thôn A, xã D, K, Hà Nội cùng các tài sản gắn liền với đất đất gồm: 01 nhà kiên cố 2 tầng 1 tum, Sân lát gạch đỏ, mái vẩy tường rào, cổng… đã xác định tại mục (2).

4. Về án phí: Ông H M Y và bà Đ T H phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: ông T V T tự nguyện chịu cả và đã giải quyết xong.

Trong 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 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 và 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.

6. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm. Nguyên đơn - ông T V T có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận tống đạt bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- Các Đương sự
- TANDTP. Hà Nội
- VKSND TP. Hà Nội
- VKSND huyện K
- Chi cục THADS H.K
- Lưu hồ sơ vụ án

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

Thái Thị Hà Thu