

Bản án số: 113/2024/DS-ST

Ngày: 24/7/2024

V/v: Tranh chấp về giao dịch dân sự  
liên quan đến quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN LONG BIÊN, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà:** Bà Nguyễn Hoàng Thùy Dương Ngọc Anh

**Các Hội thẩm nhân dân:**

1. Ông Bùi Văn Bình

2. Bà Bùi Thị Hảo

**- Thư ký phiên toà:** Bà Vũ Ngọc Huyền - Thư ký TAND quận Long Biên.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Long Biên tham gia phiên toà:** Bà Nguyễn Hoàng Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 24/7/2024, tại trụ sở Toà án nhân dân quận Long Biên, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 145/2023/TLST-DS ngày 11/10/2023, về việc “*Tranh chấp về giao dịch dân sự liên quan đến quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 198/2024/QĐXXST-DS ngày 12/6/2024 và Quyết hoãn phiên toà số 35/2024/QĐST-DS ngày 04/7/2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị H**

Địa chỉ: phường Ngọc Lâm, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

(Có mặt tại phiên toà)

**- Bị đơn: 1. Bà Nguyễn Thị T1**

**2. Anh Chu Nhân C**

Cùng địa chỉ: phường Ngọc Lâm, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

(Bà T1 và anh C vắng mặt tại phiên toà)

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:**

1) **Anh Võ Tiến H**

2) **Chị Phạm Thuỳ L**

Cùng địa chỉ: phường Chương Dương, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội

(Có mặt tại phiên toà)

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị T;** địa chỉ: phường Ngọc Lâm, quận Long Biên, thành phố Hà Nội

(Vắng mặt tại phiên tòa)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Tại đơn khởi kiện ghi ngày 02/10/2023, văn bản ý kiến về việc sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ghi ngày 14/5/2024 và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, Nguyên đơn là bà Phạm Thị H trình bày:**

Ngày 09/03/2021, bà H có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Chu Tiến B và bà Nguyễn Thị T1 tại Văn phòng Luật sư Bùi Đình U để đặt cọc mua thửa đất có nội dung cụ thể như sau:

- Đối tượng chuyển nhượng là thửa đất có diện tích 78m<sup>2</sup> được đánh ký hiệu các mốc 2,3,4,5,6,6a; có địa chỉ tại phường Đức Giang, Long Biên, Hà Nội và nằm trong thửa đất được đánh ký hiệu các mốc 2,3,4,5,6,7,8,9,10 thể hiện trong hồ sơ kỹ thuật thửa đất đính kèm hợp đồng.

- Giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận là 5.000.000.000 đồng.

Thời điểm ký kết, ông B, bà T1 cam kết tài sản là quyền sử dụng đất với thửa đất trên là thuộc quyền sở hữu của ông bà, đã được TAND Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm tại Bản án số 32/2021/DS-PT ngày 20/01/2021. Ông bà cam kết ngay sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ ký Hợp đồng chuyển nhượng và làm thủ tục sang tên cho bà H.

Tại thời điểm đặt cọc, bà H đã thanh toán trước cho vợ chồng ông B và bà T1 số tiền 1.500.000.000 đồng bằng tiền mặt. Sau đó vào ngày 23/11/2021, bà H tiếp tục thanh toán thêm số tiền 320.000.000 đồng và chuyển tiền thêm một vài lần nữa. Tổng số tiền bà H đã thanh toán là 3.189.000.000 đồng. Kể từ khi ký kết hợp đồng đến nay, bà H là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất.

Ngày 07/03/2023, TAND quận Long Biên đã ra bản án sơ thẩm số 14/2023/DS-ST về việc “Tranh chấp về giao dịch dân sự liên quan đến quyền sử dụng đất và phân chia tài sản chung” liên quan đến thửa đất trên. Theo đó, Bản án đã xác định: Tổng diện tích đất vợ chồng ông Chu Tiến B và bà Nguyễn Thị T1 được quản lý, sử dụng là 81,9m<sup>2</sup> bao gồm 02 thửa đất có ký hiệu số thửa (6+7)-2 và ký hiệu (6+7)-3, tờ bản đồ số B, tại phường Đức Giang, Long Biên, Hà Nội; được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,5,10,9,1 trên sơ đồ kèm theo bản án. Toàn bộ diện tích đất trên theo bản án chính là số diện tích đất mà vợ chồng ông Chu Tiến B và bà Nguyễn Thị T1 đã ký đặt cọc mua bán với bà H theo hợp đồng ngày 09/03/2021. Bản án phúc thẩm số 487/2023/DS-PT ngày 26/09/2023 của Thành phố Hà Nội giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm đối với phần Quyết định đã giao đất cho bà T1, ông B.

Sau khi bản án có hiệu lực, bà H đã nhiều lần yêu cầu bà T1 thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ký hợp đồng chuyển nhượng

thừa đất như những nội dung mà các bên đã thỏa thuận. Tuy nhiên, bà T1 nhiều lần khất lần, chậm chễ ký hợp đồng chuyển nhượng với bà H.

Vì vậy, nguyên đơn là bà Phạm Thị H yêu cầu Toà án giải quyết những vấn đề sau đây:

1) Buộc ông Chu Tiến B và bà Nguyễn Thị T1 phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc đã ký kết ngày 09/03/2021, cụ thể: thực hiện việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. (Hiện nay ông B đã mất, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông B là bà T1 và con trai là Chu N.C)

2) Công nhận quyền sử dụng hợp pháp của bà H đối với thửa đất có diện tích 78m<sup>2</sup> tại địa chỉ phường Đức Giang, Long Biên, Hà Nội. Quá trình giải quyết vụ án, qua đo đạc thực tế, bà H hiện chỉ đang quản lý sử dụng phần đất có diện tích 44,7m<sup>2</sup> nên đã sửa đổi nội dung yêu cầu đối với diện tích đất này theo diện tích thực tế.

3) Công nhận bà H được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được nộp toàn bộ phí, thuế, lệ phí liên quan trong quá trình làm thủ tục.

\* **Anh Võ Tiến H và chị Phạm Thùy L** là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ***có yêu cầu độc lập*** trình bày: Ngày 23/12/2018, anh chị ký Hợp đồng chuyển nhượng tài sản với vợ chồng bà Nguyễn Thị T1 và ông Chu Tiến B, đối tượng nhận chuyển nhượng là một phần thửa đất có diện tích là 45m<sup>2</sup> trong tổng số 77,8m<sup>2</sup> tại phường Đức Giang, Long Biên, Hà Nội với giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng. Các bên đã thực hiện xong việc giao nhận tiền và bàn giao việc sử dụng, quản lý thửa đất, trên đất có một nhà cấp 4 khoảng 20m<sup>2</sup>. Tại thời điểm chuyển nhượng, bà T1 đưa cho vợ chồng anh xem Văn tự bán nhà lập với ông L1, phương án bồi thường giải phóng mặt bằng của UBND quận Long Biên lập theo đó thể hiện chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị T1, bà T1 cho biết đang làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cam kết sau khi được cấp sổ với toàn bộ thửa đất sẽ tiến hành tách thửa và cùng ký Hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng, làm thủ tục sang tên cho anh chị theo quy định.

Sau khi nhận bàn giao đất từ bà T1, anh chị đã quây tôn lợp mái trên toàn bộ thửa đất bên trong có nhà cấp 4 cũ, quá trình sử dụng sau này đã phá bỏ tường cũ của nhà cấp 4 và xây ốp gạch 110cm bên trong lớp tôn trên toàn bộ diện tích đất. Quá trình thực hiện hợp đồng không có vấn đề gì khúc mắc giữa các bên.

Khoảng giữa năm 2023, anh chị có thông tin là giữa bà T1 và một số người có tranh chấp, khi được hỏi thì bà T1 nói là người ta kiện không có căn cứ và vẫn cam kết sẽ đảm bảo việc chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh chị. Quá trình giải quyết vụ án, sau khi Tòa án thông báo và đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, anh chị xác nhận vụ

án do bà H khởi kiện là đối với phần đất khác với phần đất mà vợ chồng anh chị nhận chuyển nhượng.

Anh chị được biết vợ chồng bà T1 được TAND thành phố Hà Nội xác định được quyền sử dụng và liên hệ với cơ quan nhà nước để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích gần 80m<sup>2</sup> trong đó có phần đất đã chuyển nhượng cho anh H chị L, nhưng bà T1 vẫn không thực hiện nghĩa vụ làm thủ tục cấp sổ đỏ, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của anh chị.

Do vậy, anh Võ Tiến H và chị Phạm Thùy L yêu cầu độc lập đề nghị Toà án: Buộc bà Nguyễn Thị T1, anh Chu N.C tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng 45m<sup>2</sup> đất tại địa chỉ phường Đức Giang, Long Biên, Hà Nội theo nội dung cam kết tại Hợp đồng chuyển nhượng tài sản ngày 23/12/2018. Công nhận quyền sử dụng hợp pháp của anh H, chị L đối với phần đất nêu trên; diện tích được công nhận theo thực tế đo đạc.

**\* Bị đơn là bà Nguyễn Thị T1 và anh Chu N.C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T:** đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt, không có lời khai tại Tòa án.

#### **Tại phiên tòa:**

\* **Nguyên đơn** trình bày thực tế bà nhận chuyển nhượng QSD đất của ông B, bà T1 từ ngày 30/5/2020, được thể hiện tại “Giấy cam kết nhận tiền bán nhà đất” đối với diện tích 78m<sup>2</sup> nằm trong tổng diện tích 178m<sup>2</sup> tại thửa số A tờ bản đồ số B tại địa chỉ quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Tại thời điểm đó thì bà T1, ông B đã đưa cho bà H xem Văn tự bán nhà năm 1995 giữa ông L1 và bà T1, quyết định thu hồi một phần đất và bồi thường giải phóng mặt bằng thể hiện bà T1 là chủ sử dụng đất. Thực tế bà nhận nhà đất từ năm 2020. Đến năm 2021 thì hai bên lập Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tiêu đề là đặt cọc nhưng trên thực tế ngoài việc đặt cọc thì các bên đã nhiều lần tiếp tục giao-nhận tiền là giá trị chuyển nhượng QSD đất. Nay ông B đã chết, bà T1 và con trai ông B là anh Chu N.C không làm sổ đỏ để ký hợp đồng công chứng nên bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

1) Do phía bị đơn không hợp tác nên tôi xin rút yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị T1 và anh Chu N.C là người thừa kế của ông Chu Tiến B tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung cam kết giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị T1 và ông Chu Tiến B.

2) Đề nghị Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng QSD đất tại phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội phát sinh từ Giấy cam kết nhận tiền bán nhà đất ngày 30/5/2020 và Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/3/2021 cùng phụ lục hợp đồng được lập giữa bà Phạm Thị H với bà Nguyễn Thị T1 và ông Chu Tiến B là có hiệu lực.

3) Yêu cầu công nhận quyền sử dụng hợp pháp của Tôi (Nguyễn Thị H) đối với diện tích theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày

24/01/2024 là **44,7m<sup>2</sup>** tại địa chỉ phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội nhận chuyển nhượng của ông Chu Tiến B và bà Nguyễn Thị T1.

4) Vì số tiền chuyển nhượng ghi trong hợp đồng giữa tôi và vợ chồng ông B, bà T1 là đối với diện tích 78m<sup>2</sup> và bao gồm cả các khoản thuế, phí, phạt (nếu có). Nay xác định diện tích thực tế tôi nhận chuyển nhượng là 44,7m<sup>2</sup> nên đề nghị tính giá chuyển nhượng tương ứng với tỷ lệ QSD đất còn lại. Trường hợp số tiền tôi đã thanh toán vượt quá giá trị quyền sử dụng đất tôi được nhận thì tôi yêu cầu bà T1, anh Chính có nghĩa vụ thanh toán lại cho tôi tương ứng với số tiền đã thanh toán thừa.

5) Đề nghị Toà án tuyên cho tôi được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để cấp GCNQSDĐ và được nộp toàn bộ thuế, phí, lệ phí trong quá trình cấp GCNQSDĐ.

**\* Anh H (đồng thời đại diện cho chị L) trình bày:**

1) Xin rút một phần yêu cầu độc lập đối với yêu cầu bị đơn là bà Nguyễn Thị T1 và anh Chu N.C tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng 45m<sup>2</sup> đất tại địa chỉ phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội theo nội dung cam kết giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị T1 và ông Chu Tiến B với bên nhận chuyển nhượng là anh Võ Tiến H và chị Phạm Thùy L tại Hợp đồng chuyển nhượng tài sản ngày 23/12/2018.

2) Các yêu cầu còn lại giữ nguyên quan điểm như trong quá trình giải quyết vụ án, đề nghị HĐXX xem xét chấp nhận.

**\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Long Biên phát biểu:**

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án: đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân quận Long Biên thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền, xác minh thu thập chứng cứ, gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, cấp tổng đạt các văn bản tố tụng cho VKS và đương sự đúng quy định. Tại phiên tòa đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: các đương sự chấp hành nghĩa vụ tố tụng theo quy định.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Điều 26, 35, 39 BLTTDS năm 2015; Điều 129 BLDS 2015; Nghị quyết 326 về lệ phí, án phí tòa án,

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H: Công nhận quyền sử dụng của bà H đối với diện tích đất 44,7m<sup>2</sup> Đức Giang, Long Biên, Hà Nội. Vị trí, mốc giới thửa đất theo bản đồ đo vẽ, xác định tại Biên bản thẩm định tài sản ngày 24/01/2024. Bà H được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

+ Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Võ Tiến H và chị Phạm Thùy L: Công nhận quyền sử dụng của anh H, chị L đối với diện tích đất 37,2m<sup>2</sup> tại

Đức Giang, Long Biên, Hà Nội. Vị trí, mốc giới thửa đất theo bản đồ đo vẽ, xác định tại Biên bản thẩm định tài sản ngày 24/01/2024. Anh H, chị L được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

+ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà H, đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của anh H, chị L về việc buộc bà Nguyễn Thị T1 và anh Chu N.C (là người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Chu Tiến B) tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng.

+ Bà T1 được miễn án phí theo quy định đối với người cao tuổi. Anh Chính có nghĩa vụ nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

#### **[1] Về tố tụng:**

[1.1] *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền thụ lý, giải quyết vụ án:* Nguyên đơn khởi kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và người liên quan với bị đơn. Đây là vụ án dân sự về tranh chấp giao dịch dân sự liên quan đến QSD đất, thửa đất có tranh chấp cũng chính là nơi thực hiện hợp đồng và bị đơn trong vụ án đều có địa chỉ cư trú tại quận Long Biên, thành phố Hà Nội nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Long Biên theo quy định tại Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a, c Khoản 1 Điều 39 và Điểm g Khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] *Về thời hiệu khởi kiện:* Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người liên quan phát sinh từ hợp đồng, thời điểm nguyên đơn và người liên quan biết được quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm hại kể từ sau khi có thông tin về bản án phúc thẩm số 487/2023/DS-PT ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã đề nghị bà T1 xúc tiến việc làm sổ đỏ để chuyển nhượng tại phòng công chứng nhưng bà T1 không thể hiện thiện chí hợp tác. Do vậy, xác định đơn khởi kiện và yêu cầu độc lập làm trong thời hiệu khởi kiện. Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án đến trước khi ban hành bản án sơ thẩm các đương sự không có ý kiến, yêu cầu gì về thời hiệu khởi kiện.

[1.3] Bị đơn là bà Nguyễn Thị T1 và anh Chu N.C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa mà không có lý do. Do vậy, căn cứ vào Khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt họ .

[2] **Về nguồn gốc quyền sử dụng đất tranh chấp:** Theo các bản án số 32/2021/DS-PT ngày 20/01/2021 của TAND Thành phố Hà Nội; bản án số

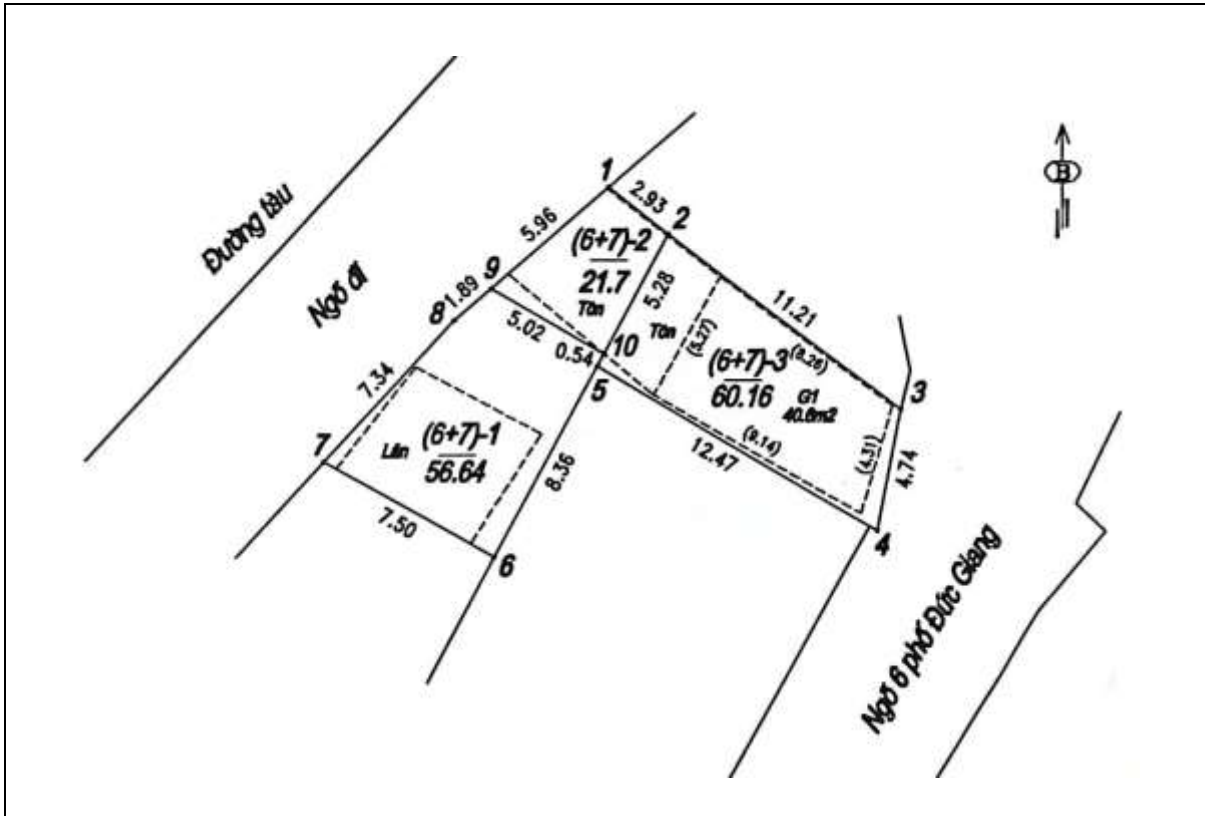
14/2023/DS-PT ngày 07/03/2023 của TAND quận Long Biên; bản án số 487/2023/DS-PT ngày 26/09/2023 của TAND Thành phố Hà Nội và hồ sơ địa chính do UBND phường Đức Giang cung cấp, xác định:

*Thửa đất số A tờ bản đồ số B phường Đức Giang, theo hồ sơ quản lý lưu trữ tại phường thể hiện có nguồn gốc của gia đình ông Lê Văn L1 sử dụng trên đất ao xâm canh của UBND phường Thượng Thanh năm 1993. Đến năm 1995 ông L1 chuyển nhượng cho bà T1 một căn nhà cấp 4 diện tích 20m<sup>2</sup> trên diện tích đất 216m<sup>2</sup> đã được UBND thị trấn Đức Giang xác nhận. Theo bản đồ địa chính thể hiện thửa đất hiện gia đình bà T1 đang quản lý, sử dụng có một phần thuộc thửa số 6 và một phần thuộc thửa số 7, tờ bản đồ B.*

*Năm 2014 UBND quận Long Biên thu hồi 106,2m<sup>2</sup> đất của bà T1 để thực hiện dự án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy hoạch các khu đất dọc đường tàu phường Đức Giang. Trong số 106,2m<sup>2</sup> đất bị thu hồi có 90,7m<sup>2</sup> thuộc diện tích nhận chuyển nhượng của ông L1 và 15,5m<sup>2</sup> đất do gia đình bà T1 tự sử dụng ra phần đất công.*

*Hiện trạng gia đình bà T1 đang sử dụng 138,5m<sup>2</sup> bao gồm 78,3m<sup>2</sup> thuộc phần chuyển nhượng năm 1995 và 60m<sup>2</sup> thuộc phần do gia đình tự sử dụng ra đất công vào mục đích đất ở sau ngày 01/7/2004 đến trước ngày 01/7/2014.*

Đối với phần đất 78,3m<sup>2</sup> nhận chuyển nhượng từ năm 1995, xác định là tài sản chung của bà T1 với các ông bà Q, G, N và bà T1 được hưởng một phần tài sản chung này (là 15,66m<sup>2</sup>). Phần đất 60m<sup>2</sup> là phần đất thuộc quyền sử dụng của gia đình bà T1. Theo đó, căn cứ vào hiện trạng đất và tài sản trên đất, bản án số 487/2023/DS-PT ngày 26/09/2023 đã quyết định “*Tổng diện tích đất bà T1 được quyền quản lý, sử dụng là 81,9m<sup>2</sup> tại thửa A+7 tờ bản đồ số B phường Đức Giang, được giới hạn mới các điểm 1,2,3,4,5,10,9,1*”, cụ thể theo sơ đồ sau:



### [3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Phạm Thị H:

[3.1] Ngày 09/03/2021, bà H cùng vợ chồng ông B, bà T1 ký Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích 78m<sup>2</sup> tại phường Đức Giang. Hợp đồng được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, có người làm chứng là LS.Bùi Đình U – Trưởng VPLS Bùi Đình U. Hợp đồng có nêu cụ thể số thửa đất, vị trí, có sơ đồ kèm theo. Thực tế bà H với bà T1, ông B đã thỏa thuận hứa mua – hứa bán 78m<sup>2</sup> nằm trong tổng diện tích 178m<sup>2</sup> tại thửa số A tờ bản đồ số B từ ngày 30/5/2020 được thể hiện tại “Giấy cam kết nhận tiền bán nhà đất”. Tại thời điểm đó thì bà T1 đã đưa cho bà H xem Văn tự bán nhà năm 1995 giữa ông L1 và bà T1, quyết định thu hồi một phần đất và bồi thường giải phóng mặt bằng thể hiện bà T1 là chủ sử dụng đất. Ngay từ tháng 5/2020 bà H đã nhận phần quyền sử dụng đất trên có nhà cấp 4 và quản lý sử dụng đến nay. Đến năm 2021 sau khi có bản án phúc thẩm (lần 1) thì hai bên lập Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do tại thời điểm giao dịch, thửa đất được xác định thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông B, bà T1 qua Bản án số 32/2021/DS-PT ngày 20/01/2021 của TAND thành phố Hà Nội nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên chỉ Hợp đồng đặt cọc, để sau khi được “cấp sổ” thì mới ký Hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng và làm thủ tục sang tên theo quy định. Tuy nhiên trong nội dung của hợp đồng đặt cọc các bên đã xác định “*Ký hợp đồng đặt cọc này để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận tiền đặt cọc để bán đứt thửa đất như mô tả trong hợp đồng*”. Tuy tiêu đề của hợp đồng là đặt cọc nhưng trên thực tế ngoài việc đặt cọc thì các bên đã nhiều lần tiếp tục giao-nhận tiền là giá trị chuyển nhượng QSD đất.



[3.2] *Về diện tích nhận chuyển nhượng*: theo HĐ giữa bà H và vợ chồng ông B, bà T1 thì diện tích chuyển nhượng là 78m<sup>2</sup>, các bên có bàn giao mốc giới nhưng không tiến hành đo đạc, nay thực tế diện tích vợ chồng ông B bà T1 chuyển nhượng cho bà H có một phần chồng lấn với diện tích ông B bà T1 chuyển nhượng cho vợ chồng anh H, chị L. Bản thân bà H cũng xác nhận từ trước đến nay chỉ được bàn giao phần nhà đất như hiện trạng đang quản lý sử dụng và có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng và quyền sử dụng hợp pháp đối với 44,7m<sup>2</sup> đã thực tế nhận bàn giao từ ông B, bà T1 (theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/01/2024).

[3.3] *Về giá trị giao dịch*: Trong hợp đồng các bên thoả thuận giá trị chuyển nhượng là 5 tỷ đồng cho diện tích 78m<sup>2</sup> đất, theo đó đơn giá QSD đất là 64.102.564đồng/m<sup>2</sup>. Nay diện tích thực tế nhận chuyển nhượng không đủ 78m<sup>2</sup> mà chỉ là 44,7m<sup>2</sup> nên giá trị nhận chuyển nhượng QSD đất là 64.102.564đồng/m<sup>2</sup> x 44,7m<sup>2</sup> = 2.865.384.615 đồng (*hai tỷ, T trăm sáu mươi lăm triệu, ba trăm T mươi tư nghìn, sáu trăm mười lăm đồng*).

[3.4] *Số tiền bà H đã thanh toán cho bà T1, ông B như sau*:

Ngày, tháng, năm	Số tiền (Đồng)	Người nhận	Văn bản, tài liệu, nội dung
30/05/2020	200.000.000	bà T1, ông B	Giấy cam kết nhận tiền bán nhà ngày 30/5/2020
12/06/2020	50.000.000		
19/06/2020	200.000.000		
02/07/2020	200.000.000		
09/03/2021	1.500.000.000		
23/11/2021	320.000.000		
27/01/2022	300.000.000		
09/03/2021	20.000.000	bà T1	nộp án phí thay bà T1
<b>Tổng (1):</b>	<b>2.790.000.000</b>		
06/03/2021	155.000.000	bà T1 nhận	Ghi vào sổ, người lấy tiền là T, chốt cuối trang thì bà T1 viết và ký với nội dung “Tôi đã lấy hết số tiền trên dùng vào việc nhà đất bán cho cô H”
01/06/2021	20.000.000		
07/06/2021	15.000.000		
22/06/2021	30.000.000		
23/06/2021	10.000.000		
08/07/2021	40.000.000		
04/08/2021	4.000.000		
<b>Tổng (2):</b>	<b>274.000.000</b>		
04/10/2021	25.000.000	bà T1 nhận	Ghi vào sổ, người lấy tiền là bà T1
22/10/2021	1.000.000		
<b>Tổng (3):</b>	<b>26.000.000</b>		

<b>(1)+(2)+(3)</b>	<b>3.090.000.000</b>	<i>(Ba tỷ, không trăm chín mươi triệu đồng)</i>
--------------------	----------------------	---

Trong số 3.090.000.000 đồng bà H cho rằng đã thanh toán cho bà T1, ông B để nhận chuyển nhượng QSD đất, chỉ có căn cứ chấp nhận đối với **2.790.000.000 đồng (1)** là do bà T1, ông B trực tiếp nhận và **274.000.000 đồng (2)** là số tiền bà T1 ký nhưng có xác nhận của bà T1 về việc đã lấy và sử dụng vào việc bán nhà đất cho bà H. **Tổng (1) + (2) = 3.064.000.000 đồng (ba tỷ không trăm sáu mươi bốn triệu đồng).**

[3.5] Bà H đã thực tế thanh toán cho ông B, bà T1 tổng số tiền 3.064.000.000 đồng, giá trị nhà đất nhận chuyển nhượng là 2.865.384.615 đồng, như vậy bà H đã thanh toán thừa 198.615.385 đồng.

Đối với số tiền 26.000.000 đồng bà H giao cho bà T1 vào các ngày 04 và 22/10/2021 không có cơ sở xác định đây là số tiền giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà T1, ông B nên không được công nhận. Giành quyền khởi kiện đối với số tiền nêu trên cho bà H đối với bà T1 khi có yêu cầu, khởi kiện.

[3.6] Hợp đồng giữa bà H với bà T1, ông B có tiêu đề là đặt cọc, nhưng xét về bản chất và nội dung của hợp đồng chính là thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo quy định của pháp luật về đất đai thì việc chuyển nhượng QSD đất phải lập thành hợp đồng và phải công chứng, tuy nhiên trên thực tế bà H đã trả đủ tiền (thậm chí trả thừa), bà T1 và ông B đã bàn giao nhà đất cho bà H quản lý, sử dụng từ thời điểm giao dịch.

Căn cứ Khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự và áp dụng Án lệ số 55/2022/AL của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao thông qua ngày 07/9/2022 được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14/10/2022 của Chánh án Toà án nhân dân tối cao, thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị T1, ông Chu Tiến B có hiệu lực.

**[4] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Võ Tiến H và chị Phạm Thuỳ Linh:**

[4.1] Hợp đồng chuyển nhượng tài sản lập ngày 23/12/2018 giữa bên chuyển nhượng là ông Chu Tiến B, bà Nguyễn Thị T1 với bên nhận chuyển nhượng là anh Võ Tiến H, chị Phạm Thuỳ L, trong đó thoả thuận đối tượng chuyển nhượng là một phần thửa đất có diện tích là 45m<sup>2</sup> trong tổng số 77,8m<sup>2</sup> tại phường Đức Giang, Long Biên, Hà Nội với giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng.

Thời điểm giao dịch thì trên thửa đất có 01 căn nhà cấp 4 cũ sau này anh H, chị L sửa lại như hiện nay. Theo sơ đồ và xác minh tại hồ sơ vụ án dân sự thụ lý số 102/2021/TLST-DS ngày 04/10/2021 của Toà án nhân dân quận

Long Biên thì đây chính là căn nhà cấp 4 nằm trên thửa đất ao được ông L1 xây dựng và chuyển nhượng cho bà T1 vào năm 1995.

Hợp đồng giữa anh H, chị L với bà T1, ông B không được công chứng nên không phù hợp với quy định pháp luật về đất đai, tuy nhiên trên thực tế anh H, chị L đã trả đủ tiền, bà T1 và ông B đã bàn giao nhà đất cho anh H, chị L quản lý, sử dụng từ thời điểm giao dịch.

Căn cứ Khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự và áp dụng Án lệ số 55/2022/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07/9/2022 được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14/10/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Võ Tiến H, chị Phạm Thùy L với bà Nguyễn Thị T1, ông Chu Tiên B có hiệu lực.

[4.2] *Về diện tích nhận chuyển nhượng*: theo HĐ giữa vợ chồng anh H chị L và vợ chồng ông B, bà T1 thì diện tích chuyển nhượng là 45m<sup>2</sup>, anh H, chị L đã nhận bàn giao nhà cấp 4 và quyền sử dụng đất từ năm 2018, hai bên có bàn giao mốc giới nhưng không tiến hành đo đạc nên khi xem xét, thẩm định và đo đạc thì diện tích vợ chồng ông B bà T1 chuyển nhượng cho anh H, chị L có một phần chồng lấn với diện tích ông B bà T1 chuyển nhượng cho bà H. Bản thân anh H, chị L cũng xác nhận từ trước đến nay chỉ được bàn giao phần nhà đất như hiện trạng đang quản lý sử dụng và có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng và quyền sử dụng hợp pháp đối với 37,2m<sup>2</sup> đã thực tế nhận bàn giao từ ông B, bà T1 (theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/01/2024).

[4.3] *Về giá trị giao dịch*: Trong hợp đồng các bên thoả thuận giá trị chuyển nhượng là 600.000.000 đồng đã được thanh toán xong tại thời điểm giao dịch. Nay diện tích thực tế nhận chuyển nhượng không đủ theo thoả thuận trong hợp đồng nên giá trị nhận chuyển nhượng QSD đất sẽ giảm theo, tuy nhiên anh H, chị L tự nguyện không yêu cầu bà T1 và những người thừa kế của ông B thanh toán lại.

[5] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và xác minh, kết quả thể hiện:

- Thửa đất tranh chấp có vị trí thuộc một phần thửa số 06 và một phần thửa số 07 tờ bản đồ số B phường Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội, tổng diện tích là 81,9m<sup>2</sup> trong đó:

+ Trong số 44,7m<sup>2</sup> hiện do bà H đang quản lý, sử dụng:

✓ Có 41,5m<sup>2</sup> phù hợp quy hoạch đất ở thuộc ô quy hoạch N0-02b, có nguồn gốc gia đình bà T1 tự sử dụng ra phần đất công sau ngày 01/7/2004;

✓ 0,1m<sup>2</sup> nằm trong mở đường quy hoạch nội bộ cũng thuộc vị trí gia đình tự sử dụng ra phần đất công sau ngày 01/7/2024;

✓ 3,1m<sup>2</sup> thuộc ô quy hoạch HLDS-04 có chức năng hành lang an toàn đường sắt.

+ Toàn bộ diện tích 37,2m<sup>2</sup> hiện do vợ chồng anh H, chị L quản lý, sử dụng thuộc ô quy hoạch HLDS-04 có chức năng hành lang an toàn đường sắt, trên đó có 01 nhà cấp 4 xây dựng trước thời điểm ông L1 chuyển nhượng cho bà T1 vào năm 1995.

- Định giá:

+ Quyền sử dụng đất:

✓ Phần diện tích đất tự sử dụng ra đất công: không định giá

✓ Phần diện tích đất có nguồn gốc là đất ao, không phù hợp với quy hoạch đất ở: 252.000đồng/m<sup>2</sup>;

+ Tài sản trên đất:

✓ Nhà cấp 4 tường gạch 110 tiếp giáp phố Đức Giang (do bà H xây dựng năm 2020 có giá trị còn lại là 54.988.640 đồng;

✓ Công trình tạm quây tôn và cải tạo nhà vệ sinh trên cơ sở nhà cấp 4 cũ xây trước năm 1995, có giá trị còn lại là 22.276.384 đồng.

[6] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là bà Phạm Thị H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là anh Võ Tiến H và chị Phạm Thùy Lvề công nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với nhà đất nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T1 và ông Chu Tiến B.

[7] Giao dịch chuyển nhượng QSD đất tranh chấp được bà Phạm Thị H, anh Võ Tiến H và chị Phạm Thùy Lký được kết và thực hiện với bà Nguyễn Thị T1 và chồng là ông Chu Tiến B. Ngày 21/01/2024, ông Chu Tiến B chết. Qua xác minh thu thập chứng cứ cũng như nội dung Bản án dân sự phúc thẩm số 487/2023/DS-PT ngày 26/09/2023 của TAND Thành phố Hà Nội xác định những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông B gồm có bà Nguyễn Thị T1 (vợ ông B) và anh Chu N.C (con đẻ của ông B). Do vậy, bà H và anh H, chị L khởi kiện và xác định bà T1 và anh Chính là người bị kiện là có căn cứ.

[8] Việc tranh chấp quyền sử dụng đất tại thửa số A+ 7 tờ bản đồ số B, thuộc phường Đức Giang đã trải qua nhiều năm, đã nhiều lần bà T1 nộp hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ nhưng đều bị dừng giải quyết do có tranh chấp. Quá trình giải quyết các vụ án trước đây (Bản án số 29/2020/DS-ST ngày 01/6/2020 và số 14/2023/DS-ST ngày 07/3/2023 của Tòa án nhân dân quận Long Biên, Bản án số 32/2021/DS-PT ngày 20/01/2021 và số 487/2023/DS-PT ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội), Tòa án đã xác minh và được cơ quan quản lý đất đai tại địa phương khẳng định “*thửa đất trên nếu không có tranh chấp thì đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho bà T1*”, do vậy bản án có hiệu lực pháp luật đã tuyên cho bà T1 được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp GCNQSDĐ.

Từ đó, có căn cứ để tuyên cho bà Phạm Thị H, anh Võ Tiến H và chị Phạm Thùy L được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp GCNQSDĐ.

[9] Ghi nhận sự tự nguyện của bà Phạm Thị H, anh Võ Tiến H và chị Phạm Thùy L không yêu cầu bà T1 và những người thừa kế của ông B có nghĩa vụ hoàn trả số tiền đã thanh toán thừa so với diện tích thực tế được nhận chuyển nhượng.

[10] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan rút một phần yêu cầu độc lập đối với yêu cầu buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng, do vậy căn cứ vào Khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu nêu trên.

[11] Về án phí:

- Bà Phạm Thị H, anh Võ Tiến H và chị Phạm Thùy L không phải chịu án phí;

- Bà Nguyễn Thị T1 và anh Chu N.C phải chịu án phí không có giá ngạch. Bà T1 là người trên 60 tuổi nên được miễn án phí.

[12] Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm a, c Khoản 1 Điều 39, Điểm g Khoản 1 Điều 40 và các Điều 147, 227, 244, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 116 và Khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự;

- Khoản 3 Điều 100, Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013;

- Điều 18 Nghị định số 43/2014 ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

- Án lệ số 55/2022/AL của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao;

- Điều 26, Điều 27, Điểm đ Khoản 1 Điều 12, Điều 14 của Nghị quyết số 326/2015/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy 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.

**Xử:**

**1.** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Phạm Thị H đối với bị đơn là bà Nguyễn Thị T1 và anh Chu N.C.

**1.1)** Công nhận hiệu lực của Giấy cam kết nhận tiền bán nhà đất ngày 30/5/2020 và Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng QSD đất ngày 09/3/2021 giữa bà Phạm Thị H với bà Nguyễn Thị T1, ông Chu Tiến B.

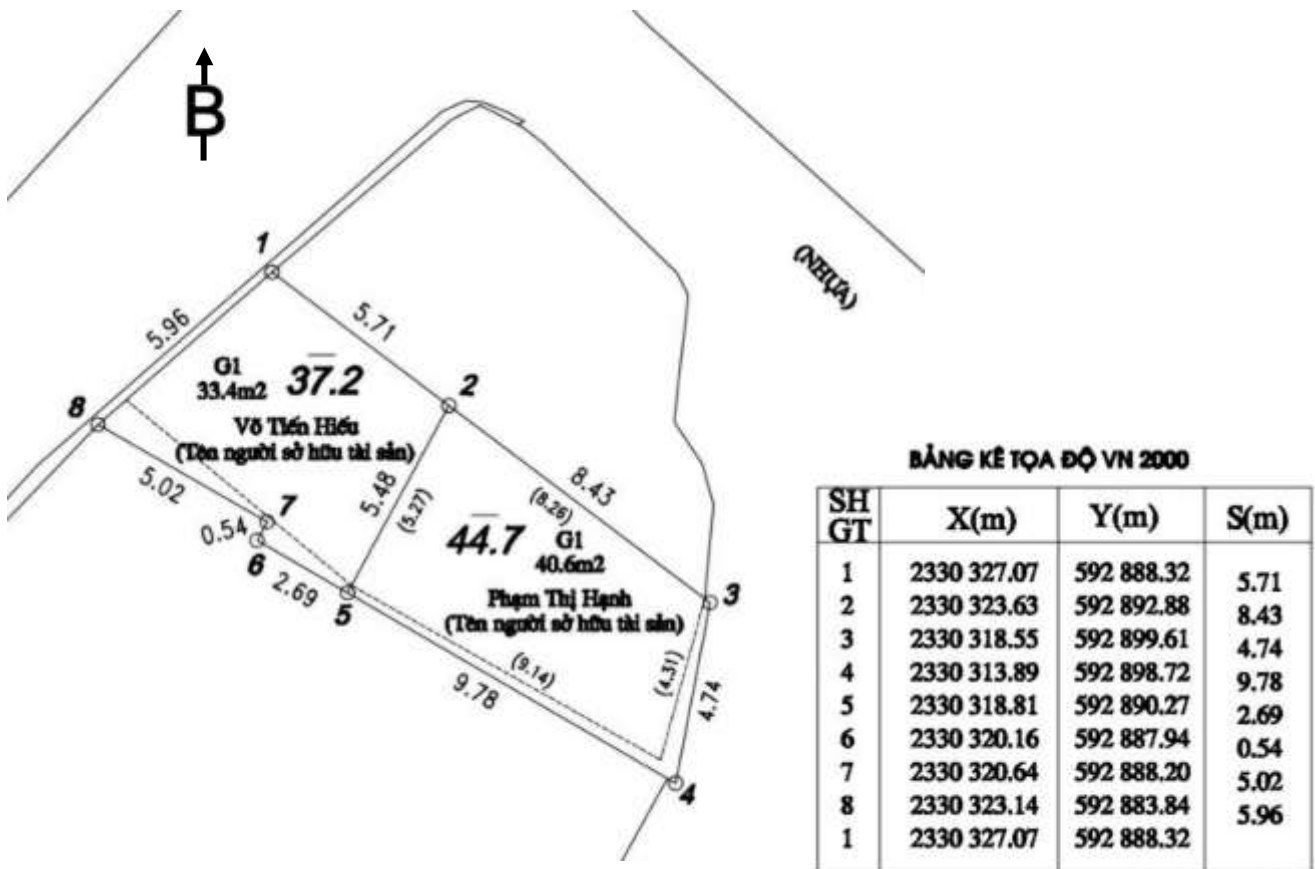
1.2) Công nhận bà Phạm Thị H được quyền sử dụng diện tích **44,7m<sup>2</sup>** đất (trên có một căn nhà cấp 4 diện tích 40,6m<sup>2</sup>) tại một phần thửa số A và một phần thửa số 7 tờ bản đồ số B phường Đức Giang, được giới hạn bởi các điểm 2-3-4-5-2 (có sơ đồ và toạ độ VN:2000 kèm theo).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Võ Tiến H và chị Phạm Thùy Linh, đối với bị đơn là bà Nguyễn Thị T1 và anh Chu N.C.

2.1) Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng tài sản ngày 23/12/2018 giữa bên chuyển nhượng là ông Chu Tiến B, bà Nguyễn Thị T1 với bên nhận chuyển nhượng là anh Võ Tiến H, chị Phạm Thùy L.

2.2) Công nhận anh Võ Tiến H và chị Phạm Thùy L được quyền sử dụng diện tích **37,2m<sup>2</sup>** đất (trên có một căn nhà cấp 4 tường 110 bên ngoài vây tôn) tại thửa số A tờ bản đồ số B phường Đức Giang, được giới hạn bởi các điểm 1-2-5-6-7-8-1 (theo sơ đồ và toạ độ VN:2000 kèm theo).

Sơ đồ và toạ độ cụ thể như sau:



3. Bà Phạm Thị H, anh Võ Tiến H và chị Phạm Thùy L có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trong quá trình kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất, bà H, anh H và chị L có quyền, nghĩa vụ thực hiện việc nộp thuế, phí, phạt... (nếu có).

4. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Phạm Thị H, anh Võ Tiến H và chị Phạm Thùy L không yêu cầu bà Nguyễn Thị T1 và anh Chu N.C phải thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng vượt quá giá trị tài sản chuyển nhượng.

5. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H và yêu cầu độc lập của anh Võ Tiến H, chị Phạm Thùy L về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị T1 và anh Chu N.C tiếp tục thực hiện hợp đồng.

6. 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 6,7,7a,7b 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.

**7. Về án phí:**

- Bà Nguyễn Thị T1 được miễn án phí;
- Anh Chu N.C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm;
- Hoàn trả bà Phạm Thị H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0066248 ngày 10/10/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Long Biên;

- Hoàn trả anh Võ Tiến H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0018539 ngày 15/3/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Long Biên;

- Hoàn trả chị Phạm Thùy L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0018540 ngày 15/3/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Long Biên.

8. Bà Phạm Thị H, anh Võ Tiến H và chị Phạm Thùy L có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bà Nguyễn Thị T1, anh Chu N.C và Nguyễn Thị T có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án./.

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

**Nơi nhận :**

- TAND Tp. Hà Nội;
- VKS Q. Long Biên,
- VKS Tp. Hà Nội;
- Chi cục THADS Q. Long Biên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu văn phòng.

**Nguyễn Hoàng Thùy Dương Ngọc Anh**