

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HẢI DƯƠNG  
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 54/2024/DS-ST.

Ngày: 20/9/2024.

*“V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất”.*

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI DƯƠNG-TỈNH HẢI DƯƠNG**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà:* Ông Phạm Thành Hưng

- *Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Lê Quang Khỏe và bà Nguyễn Thị Hà

- *Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà:* Bà Vũ Thị Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương tham gia phiên toà:* Bà Trần Thị Hải Yến - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 114/2023/TLST-DS ngày 16/10/2023 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 78/2024/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đình Ph, sinh năm 1979; Bà Trần Thị Ánh Ng, sinh năm 1979. Đều có địa chỉ: Phạm Hồng Thái, phường Quang Trung, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương. Đại diện theo ủy quyền của ông Ph, bà Ng là bà Phạm Thị D, sinh năm 1984. Địa chỉ: Số 147 Ngô Quyền, phường Tân Bình, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

- Bị đơn: Ông Đào Văn L, sinh năm 1967; Bà Lê Thị Hồng Ng, sinh năm 1971. Đều ĐKKHKT: Bùi Xương Trạch, phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Địa chỉ hiện nay: Tân Phú, phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

- Người làm chứng: Bà Đào Thị Th, sinh năm 1942. Địa chỉ: Nguyễn Lương Bằng, phường Bình Hàn, thành phố Hải Dương.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên toà nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày:*

Ngày 16/6/2009, trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, vợ chồng ông Đào Văn L và bà Lê Thị Hồng Ng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Đình Ph và bà Trần Thị Ánh Ng một phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 104, tờ bản đồ 39; địa chỉ: Khu tập thể khí tượng thủy văn phường Bình Hàn, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (nay là số nhà 3 ngõ 92 đường Nguyễn Lương Bằng, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương). Thời điểm đó vợ chồng ông L chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận QSD đất, nên hai bên không thực hiện thủ tục công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật được mà lập “Giấy bán nhà đất ngày 16/6/2009” có sự chứng kiến của ông Phạm Đăng Hưng là trưởng khu dân cư. Theo đó, diện tích đất chuyển nhượng là 45,0 m<sup>2</sup> (chiều dài 15m, chiều rộng 3m), trong tổng diện tích đất 90,8 m<sup>2</sup> của vợ chồng L. Tài sản trên đất có 01 ngôi nhà 01 tầng, mái bê tông và phần công trình phụ. Giá chuyển nhượng là 450.000.000đ chưa bao gồm thuế chuyển nhượng, chí phí tách đất.

Thực hiện thỏa thuận, ngày 22/6/2009 vợ chồng ông Ph trả cho vợ chồng ông L số tiền 400.000.000 đồng, lần thứ hai trả thêm 30.000.000 đồng. Số tiền còn lại đến khi nào thực hiện xong việc tách sổ sẽ thanh toán nốt. Cả hai lần đều giao tiền đều thông qua bà Đào Thị Th trú tại Nguyễn Lương Bằng, thành Hải Dương (là mẹ đẻ của bà Ng, được bà Ng ủy quyền nhận tiền).

Sau khi nhận nhà đất, vợ chồng ông Ph đã quản lý, sử dụng từ thời điểm đó cho đến nay đồng thời nhiều lần xây dựng, cải tạo công trình trên đất cho phù hợp nhu cầu sinh hoạt của cả gia đình. Cụ thể năm 2012, cải tạo đập thông phòng nhà tầng 1 phía trước, phá bỏ toàn bộ công trình phụ phía sau nhà, xây dựng lại công trình phụ, phía trên diện tích đất phía sau nhà làm sàn gỗ mái tầng 2 lợp tôn; đến năm 2020 phá bỏ sàn gỗ, thay bằng sàn bê tông, phá bỏ cầu thang sắt thay bằng cầu thang bê tông. Trải qua thời gian dài với nhiều lần cải tạo, nâng cấp công trình trên đất được thực hiện công khai, vợ chồng ông L cũng như gia đình bà Th ở cùng ngõ đều biết nhưng không có bất cứ ý kiến gì.

Ngày 07/11/2019 vợ chồng ông L được UBND thành phố Hải Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với toàn bộ thửa đất số thửa 104, tờ bản đồ 39, trong đó bao gồm cả phần nhà đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ph. Vợ chồng ông Ph đã nhiều lần trao đổi đề nghị vợ chồng ông L phối hợp để tách sổ nhưng đều không thực hiện được nên ông bà khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết: Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở được thể hiện bằng Giấy bán nhà đất ký ngày 16/6/2009 có hiệu lực pháp luật; vợ chồng ông có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đối với phần nhà đất đã nhận chuyển nhượng.

*Tại biên bản lấy lời khai bà Lê Thị Hồng Ng trình bày:* Vào năm 2009 vợ chồng bà có bán cho vợ chồng ông Ph một căn nhà. Hai bên có lập giấy bán nhà

đất ngày 16/6/2009. Theo đó diện tích chuyển nhượng khoảng 45m<sup>2</sup> trong tổng số hơn 90m<sup>2</sup> bao gồm nhà và cả công trình phụ. Giá thỏa thuận mua bán là 450.000.000 đồng, bên mua đã thanh toán được 430.000.000 đồng, còn giữ lại 20.000.000 đồng để làm thủ tục tách sổ. Khi bán hiện trạng chỉ có gian nhà ngoài sau đó vợ chồng ông Ph sửa chữa coi như hiện nay. Bà khẳng định chữ ký chữ viết trong Giấy bán nhà đất, biên bản giao tiền, giấy ủy quyền là chữ ký chữ viết của bà. Tại thời điểm chuyển nhượng, nhà đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên chỉ tiến hành đo đạc bằng tay. Đến năm 2019 ông bà nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản với đất mang tên vợ chồng bà tuy nhiên do một số vấn đề nên chưa tách được sổ cho vợ chồng ông Ph được. Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng bà đang giữ, không thể chấp tại Ngân hàng hay tổ chức tín dụng nào khác. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vợ chồng bà sẽ phối hợp tách sổ khi vợ chồng ông Ph thực hiện đầy đủ các điều kiện gồm: (1) Thanh toán nốt số tiền còn thiếu là 20.000.000 đồng và số tiền 130.000.000 đồng vợ chồng ông Ph nhiều lần thương lượng thỏa thuận trả thêm cho vợ chồng bà, tổng là 150.000.000 đồng; (2) Để lại bức tường chung dài khoảng hơn 8m cho gia đình bà quản lý, sử dụng; (3) Toàn bộ phí, lệ phí liên quan đến việc tách sổ nhà đất do bên mua chịu trách nhiệm; (4) Yêu cầu Tòa án không triệu tập những người khác trong gia đình gồm chồng bà là ông Đào Văn L và mẹ đẻ là bà Đào Thị Th lên làm việc. Nếu vợ chồng ông Ph không thực hiện được đủ các điều kiện trên thì Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án nhiều lần triệu tập ông Đào Văn L đến làm việc nhưng ông L không đến và cũng không có văn bản gửi ý kiến cho Tòa án, thông qua việc trao đổi nội dung vụ án qua điện thoại, ông L trình bày ủy quyền toàn bộ cho bà Ng để giải quyết vụ án.

*Tại biên bản lấy lời khai của ông Phạm Đăng Hưng trình bày:* Trước kia ông là trưởng khu dân cư nơi có tài sản hiện tranh chấp giữa các bên. Ông xác định đã chứng kiến đúng sự việc và nội dung theo Giấy chuyển nhượng nhà đất ngày 22/6/2009. Chữ ký chữ viết tại phần người làm chứng đúng là của ông viết ra, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Do tuổi cao, sức khỏe yếu nên ông xin vắng mặt tại phiên tòa.

*Tại các biên bản lấy lời khai của những người hàng xóm giáp ranh đều thống nhất trình bày:* Các ông bà không nắm được cụ thể việc mua bán chuyển nhượng giữa vợ chồng ông L và vợ chồng ông Ph nhưng đều xác nhận vợ chồng ông Ph đã đến ở nhà đất tại số 3 ngõ 92 đường Nguyễn Lương Bằng, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương từ lâu và nhiều lần sửa chữa nhà; không tranh chấp với các hộ giáp ranh.

*Tại biên bản lấy lời khai của bà Đào Thị Th là mẹ đẻ của Lê Thị Hồng Ng trình bày:* Bà là mẹ đẻ của Lê Thị Hồng Ng. Bà có ký vào Biên bản giao tiền, giấy ủy quyền nhận tiền nhưng do thời gian đã lâu bà không nhớ được sự việc cụ thể. Bà xác định không liên quan đến việc tranh chấp giữa hai gia đình nên từ chối ký nhận cũng như tham gia tố tụng tại Tòa án.

*Xác minh với ông Trần Tiến Dân – trưởng khu dân cư thể hiện:* Ông là trưởng khu dân cư số 15 phường Bình Hàn đồng thời cũng là hộ sinh sống lâu đời tại địa phương, nhà ông cùng ngõ với gia đình ông L. Năm 2009, vợ chồng ông L có chuyển nhượng một phần diện tích nhà đất cho vợ chồng ông Ph nay là số nhà 3/92 Nguyễn Lương Bằng, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương. Diện tích và giá cả mua bán cụ thể giữa hai bên như thế nào ông không nắm được. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông Ph đã đến sinh sống một thời gian và hiện tại làm kho chứa hàng để phục vụ kinh doanh. Phần diện tích đất còn lại của vợ chồng ông L cũng không ở mà hiện cho người khác thuê. Vợ chồng ông L chuyển lên Hà Nội sinh sống. Nay ông xác định việc mua bán giữa hai bên hoàn toàn có thật, người mua cũng đã ở ổn định và nhiều lần sửa chữa nhà từ năm 2009 đến nay không ai có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án căn cứ các quy định của pháp luật để giải quyết.

*Tại biên bản xác minh tại UBND phường Bình Hàn xác định:* Thửa đất 104, tờ bản đồ 39; diện tích 90,9m<sup>2</sup>, địa chỉ: Khu tập thể khí tượng thủy văn phường Bình Hàn, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương có nguồn gốc nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Ngày 07/11/2019 ông Đào Văn L và bà Lê Thị Hồng Ng được UBND thành phố Hải Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS894711, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH-00813 đứng tên ông bà. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản trên đất là nhà 03 tầng mái BTCT, diện tích sàn 231,0m<sup>2</sup>, mái tôn xây dựng năm 2004. Kết quả đo đạc thực tế có sự thay đổi với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do sai số đo đạc và do chủ sử dụng đất tự mua bán chuyển nhượng không qua chính quyền địa phương, người mua coi nói, sửa chữa tôn tạo thành hiện trạng sử dụng như hiện nay. Nhà đất phù hợp với quy hoạch không thuộc dự án, đủ điều kiện để tách thửa. Đến thời điểm hiện tại địa phương không nhận được hồ sơ xin tách đất của các đương sự trong vụ án.

*Kết quả thẩm định, định giá tài sản:* Phần diện tích vợ chồng ông Ph nhận chuyển nhượng theo hiện trạng là 43,2 m<sup>2</sup> trong tổng số 90,9m<sup>2</sup> tại thửa đất số thửa 104, tờ bản đồ 39; địa chỉ: Khu tập thể khí tượng thủy văn phường Bình Hàn, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương. Giá trị quyền sử dụng đất là 45.00.000đ/m<sup>2</sup>. Ngôi nhà do vợ chồng ông L quản lý sử dụng có kết cấu phía trước 3 tầng, phía sau 2 tầng. Tầng 1 xây dựng năm 1993, đến năm 1998 nâng lên tầng 2 và tầng 3, móng BTCT cọc tre, mái BTCT, tường gạch 20, chịu lực, giá trị còn lại 150.707.040 đồng. Nhà 02 tầng do vợ chồng ông Ph quản lý sử dụng: Phần trước nhà xây dựng

năm 1993 có giá trị 49.838.560 đồng; phần công trình phụ bếp cầu thang sau nhà xây dựng năm 2012 có giá 45.946.784 đồng. Tổng giá trị là 95.785.344 đồng. Giữa hai nhà có 01 bức tường chung dài 8,44m, cao 3,4m, xây gạch chỉ 20, xây dựng năm 1993 có giá trị 2.272.490 đồng.

Tại phiên tòa nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn bà Lê Thị Hồng Ng có mặt giữ nguyên quan điểm tại các buổi làm việc trước với tòa án và xác định bức tường 20 thuộc quản lý sử dụng chung của hai gia đình.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 40, Điều 147; Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, 117, khoản 2 Điều 129, Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 27 Luật đất đai năm 2024. Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc Hội quy định về thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình Ph và bà Trần Thị Ánh Ng.

Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 43,2m<sup>2</sup> đất ở và tài sản trên đất nằm trong thửa 104, tờ bản đồ 39; địa chỉ: Khu tập thể khí tượng thủy văn phường Bình Hàn, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (nay là số nhà 3 ngõ 92 đường Nguyễn Lương Bằng, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương). Thửa đất đã được UBND thành phố Hải Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS894711, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH-00813 đứng tên ông Đào Văn L và bà Lê Thị Hồng Ng. Công nhận ông Nguyễn Đình Ph và bà Trần Thị Ánh Ng được quyền quản lý sử dụng phần diện tích đất 43,2m<sup>2</sup> và sở hữu toàn bộ các tài sản gắn liền với phần diện tích đất. Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất cho các đương sự theo quy định. Ông Nguyễn Đình Ph và bà Trần Thị Ánh Ng phải liên đới thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho ông Đào Văn L và bà Lê Thị Hồng Ng số tiền còn lại là 20.000.000 đồng. Ghi nhận sự thỏa thuận của hai bên đối với bức tường chung dài 8,44m, cao 3,4 m, tường xây gạch chỉ 20, xây dựng năm 1993 thuộc quyền quản lý sử dụng chung của hai gia đình; bức tường chung không được phá dỡ, cắt xẻ (trừ trường hợp có sự thỏa thuận phù hợp khác của hai bên sở hữu,

sử dụng tài sản cùng thống nhất). Ông Đào Văn L, bà Lê Thị Hồng Ng phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về tố tụng:

- Nguyên đơn đề nghị Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng nhà đất thể hiện tại “Giấy bán nhà đất ngày 16/6/2009”. Hợp đồng chuyển nhượng được các bên xác lập, ký kết tại thành phố Hải Dương, nguyên đơn đã có văn bản lựa chọn Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương giải quyết vụ án. Do vậy xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn ông Đào Văn L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa (có đơn xin xét xử vắng mặt), căn cứ khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt ông L.

- Xem xét giao dịch chuyển nhượng nhà đất ngày 16/6/2009 thấy rằng về nội dung và hình thức phù hợp quy định Bộ luật dân sự 2015, đây là giao dịch đang được thực hiện, HĐXX căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015 áp dụng các quy định Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết.

- Đối với bà Đào Thị Th là người được bà Ng ủy quyền nhận tiền chuyển nhượng, trong quá trình giải quyết các bên đều không tranh chấp về khoản tiền đã thanh toán cho nhau, sự vắng mặt của bà Th không ảnh hưởng đến bản chất vụ án nên xác định bà Th là người làm chứng.

[2] Xem xét hợp đồng chuyển nhượng thể hiện tại “Giấy bán nhà đất ngày 16/6/2009” giữa ông Đào Văn L, bà Lê Thị Hồng Ng với ông Nguyễn Đình Ph, bà Trần Thị Ánh Ng:

[2.1]. Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/6/2009, diện tích đất chuyển nhượng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên không thực hiện được các thủ tục công chứng, chứng thực tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Hai bên đã có thỏa thuận sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ cùng nhau đi làm thủ tục tách đất và chuyển nhượng cho nhau. Tuy nhiên, nhiều lần vợ chồng ông Ph đề nghị vợ chồng ông L phối hợp đi làm thủ tục chuyển nhượng nhưng không được chấp thuận. Vợ chồng ông Ph đã thanh toán cho bên bán tổng số 430.000.000 đồng (tương đương 96% nghĩa vụ phải thanh toán), nên căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 “*Một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu*

*của một bên hoặc các bên, Tòa án ra Quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó... ”.*

[2.2]. Về chủ thể giao kết hợp đồng: Chủ thể tham gia ký kết hợp đồng đều có đủ năng lực hành vi dân sự. Sự tự nguyện của các bên được cụ thể hóa tại “Giấy bán nhà đất ngày 16/6/2009”, trong đó quy định rõ về diện tích, kích thước, số tiền, phương thức thanh toán và dự liệu trước các tình huống tránh những tranh chấp về bức tường chung sau này. Nội dung thỏa thuận “*Bên bán cam kết đất và nhà được sử dụng hợp pháp do nhà nước quy định, không thuộc diện tranh chấp...đảm bảo lô đất được tách thành hai hộ sử dụng độc lập*”, điều này một lần nữa nhấn mạnh thiện chí bên chuyên nhượng muốn “mua đứt bán đoạn” với bên nhận chuyển nhượng, sau khi thực hiện xong các nghĩa vụ thì các bên không còn bị ràng buộc với nhau.

[2.3]. Xét tính pháp lý về phần đất tranh chấp chuyển nhượng và nghĩa vụ còn lại phải thanh toán: Phần đất chuyển nhượng có diện tích đo đạc thực tế 43,2m<sup>2</sup>, là loại đất ở, chiều rộng mặt tiền 3m; nằm trong tổng diện tích 90,9m<sup>2</sup> đất đã được UBND thành phố Hải Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 894711, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH-00813 đứng tên ông Đào Văn L và bà Lê Thị Hồng Ng. Phần đất trên không nằm trong quy hoạch, dự án nên được phép tách thửa và đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Theo thỏa thuận, vợ chồng ông Ph đã thanh toán được 430.000.000 đồng, còn giữ lại 20.000.000 đồng để khi nào tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong sẽ trả nốt. Các bên không tranh chấp về nội dung này; vợ chồng ông Ph có trách nhiệm phải thanh toán nốt số tiền còn lại cho vợ chồng ông L.

Từ những phân tích tại mục [2.1], [2.2], [2.3] HĐXX thấy rằng, Hợp đồng chuyển nhượng thể hiện tại “Giấy bán nhà đất ngày 16/6/2009” đáp ứng đủ các điều kiện của một giao dịch dân sự có hiệu lực, mục đích nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Mặc dù các bên không tuân thủ quy định về hình thức theo quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự nhưng bị đơn đã thực hiện xong nghĩa vụ giao tài sản; nguyên đơn đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ phải thanh toán, đã sửa chữa và cải tạo nhiều hạng mục và ở ổn định từ khi mua cho đến nay. Căn cứ Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 công nhận hiệu lực giao dịch chuyển nhượng phần diện tích đất 43,2 m<sup>2</sup> nằm trong thửa đất số thửa 104, tờ bản đồ 39; địa chỉ: Khu tập thể khí tượng thủy văn phường Bình Hàn, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (nay là số nhà 3 ngõ 92 đường Nguyễn Lương Bằng, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương). Do vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[5]. Đối với bức tường chung dài 8,44m, cao 3,4 m, tường xây gạch chỉ 20, xây dựng năm 1993, trong Giấy bán nhà đất đã nêu rõ “*Nếu ông Ph bà Ng xây thêm tầng hai thì hai bên được sử dụng chung, còn ông Ph bà Ng phá dỡ đi hoặc bán nhà thì phải để lại bức tường cho nhà ông L Ng sử dụng*”. Tại phiên tòa, hai bên đều xác định nếu trong trường hợp một bên phá dỡ (xẻ) ½ bức tường thì sẽ ảnh hưởng đến chất lượng và an toàn công trình còn lại, vì vậy cả hai bên nguyên đơn và bị đơn đều yêu cầu Tòa án ghi nhận bức tường nói trên là bức tường chung, không được phá dỡ, cắt xẻ (trừ trường hợp có sự thỏa thuận phù hợp khác của hai bên sở hữu, quản lý, sử dụng tài sản cùng thống nhất). Xét đặc điểm và kết cấu bức tường như hiện nay nằm trên ranh giới giữa hai nhà, xác định bức tường thuộc quyền quản lý sử dụng chung của hai bên gia đình là phù hợp với hiện trạng sử dụng cũng như thỏa thuận của các bên, cần được chấp nhận.

[3] Về chi phí thẩm định, định giá: Nguyên đơn ông Ph, bà Ng tự nguyện chịu cả không yêu cầu Tòa án giải quyết nên HĐXX không xem xét.

[4] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của ông Ph, bà Ng được chấp nhận nên không phải chịu án phí; ông L, bà Hồng Ng phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 40; Điều 147; Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, 117; khoản 2 Điều 129, Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 27 Luật đất đai năm 2024; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc Hội quy định về thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình Ph và bà Trần Thị Ánh Ng.

Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 43,2m<sup>2</sup> đất ở và tài sản trên đất nằm trong tổng diện tích 90,9 m<sup>2</sup>, thửa 104, tờ bản đồ 39; địa chỉ: Khu tập thể khí tượng thủy văn phường Bình Hàn, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (nay là số nhà 3 ngõ 92 đường Nguyễn Lương Bằng, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương). Thửa đất đã được UBND thành phố Hải Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS894711, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH-00813 đứng tên ông Đào Văn L và bà Lê Thị Hồng Ng.

Công nhận ông Nguyễn Đình Ph và bà Trần Thị Ánh Ng được quyền quản lý sử dụng phần diện tích đất 43,2m<sup>2</sup> và sở hữu toàn bộ các tài sản gắn liền với



phần diện tích đất trên (diện tích thửa đất được giới hạn bởi các điểm 1-2-8-9 theo (có sơ đồ kèm theo).

Ông Nguyễn Đình Ph, bà Trần Thị Ánh Ng và ông Đào Văn L, bà Lê Thị Hồng Ng phối hợp với nhau và được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đình Ph, bà Trần Thị Ánh Ng và ông Đào Văn L, bà Lê Thị Hồng Ng theo quy định. **Lệ phí cấp, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bên nào thì bên đó tự chịu trách nhiệm.**

Ông Nguyễn Đình Ph và bà Trần Thị Ánh Ng phải liên đới thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho ông Đào Văn L và bà Lê Thị Hồng Ng số tiền còn lại là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

2. Ghi nhận sự thỏa thuận của hai bên đối với bức tường chung dài 8,44m, cao 3,4 m, tường xây gạch chỉ 20, xây dựng năm 1993 thuộc quyền quản lý sử dụng chung của gia đình ông Đào Văn L, bà Lê Thị Hồng Ng và gia đình Nguyễn Đình Ph và bà Trần Thị Ánh Ng; bức tường chung không được phá dỡ, cắt xẻ (trừ trường hợp có sự thỏa thuận phù hợp khác của hai bên sở hữu, quản lý, sử dụng tài sản cùng thống nhất).

3. Về án phí: Ông Nguyễn Đình Ph và bà Trần Thị Ánh Ng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả ông Ph, bà Ng số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số AA/2023/0000586 ngày 11/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hải Dương. Ông Đào Văn L, bà Lê Thị Hồng Ng phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, đương sự vắng mặt kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

*Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày ông L, bà Hồng Ng có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền trên, nếu ông Ph, bà Ánh Ng chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Khoản 1 Điều 357 Bộ luật Dân sự. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại Khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.*

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.*

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND TP Hải Dương;
- Chi cục THADS TP Hải Dương;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Phạm Thành Hưng**