

Bản án số: 02/2026/DS-ST

Ngày: 14/01/2026

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 PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Đoàn Thị Thu Thúy.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hoàng Sĩ Quang; Bà Ngô Thị Thơm.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên toà:** Ông Nguyễn Văn Tường - Kiểm sát viên.

- **Thư ký ghi biên bản phiên toà:** Bà Bùi Nam Phương - Thư ký Tòa án.

Ngày 14 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Hải Phòng, Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng mở phiên toà xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 27/2025/TLST-DS ngày 10/3/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 166/2025/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Vũ Thị L, sinh năm 1976, CCCD số 033176003069 và ông Nguyễn Quốc V, sinh năm 1973, CCCD số 030073006472; Đều có địa chỉ: Thôn N, xã Đ, thành phố Hải Phòng (trước là thôn N, xã Đ, huyện T, tỉnh Hải Dương). Bà L có mặt, ông V vắng mặt.

- **Bị đơn:** Bà Hồ Thị H, sinh năm 1976, CCCD số 040176014166; Nơi cư trú trước khi xuất cảnh: Xóm Y, xã H, tỉnh Nghệ An (trước là Xóm I, xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An); Hiện đang cư trú tại: Liên bang N. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn bà Vũ Thị L, ông Nguyễn Quốc V trình bày:

Ông bà và bà Hồ Thị H có quan hệ quen biết. Bà H đăng ký thường trú tại xã H, tỉnh Nghệ An (trước là xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An) nhưng hiện đang làm việc tại Liên bang N, ông bà không biết địa chỉ của bà H tại Nga. Khoảng năm 2010 bà H mua đấu giá quyền sử dụng đất khoảng 21 thửa đất ở khu dân cư C, thôn N, xã Đ, huyện T, tỉnh Hải Dương (nay là thôn N, xã Đ, thành phố Hải

Phòng). Khoảng tháng 6/2018 bà H về nước chuyển nhượng một số thửa đất ở khu dân cư C cho ông Phạm Văn P. Bà H nói với ông bà là do bà H cần tiền để trả vật tư, nhân công, điện nước cho xưởng may tại Nga nếu vợ chồng ông bà có nhu cầu mua đất, bà H bán cho. Vợ chồng ông bà nhất trí mua hai thửa là thửa 93, 95 tờ bản đồ số 14 với giá là 200.000.000đ/thửa, tổng bằng 400.000.000đ. Sau đó bà H nhiều lần gọi điện bảo ông bà chuyển tiền cho bà H, ông bà đã chuyển cho bà H tiền mua đất là 400.000.000đ và cho bà H vay 94.000.000đ, tổng là 494.000.000đ. Ngày 24/5/2019 bà H về nước, tại nhà ông bà, bà H đã viết giấy xác nhận nội dung bà H đã cầm của bà L số tiền 494.000.000đ, sau này sẽ sang tên hai mảnh đất hết 400.000.000đ, còn lại 94.000.000đ bà H sẽ lo trả sau. Ngày 26/5/2019, ông bà và bà H đã lập giấy xác nhận có nội dung bà H chuyển nhượng cho ông bà hai thửa đất số 93, 95, tờ bản đồ số 14, thôn N, xã Đ, huyện T, tỉnh Hải Dương, diện tích mỗi thửa là 144m², với số tiền 400.000.000đ hai thửa, bà H đã nhận đủ số tiền nêu trên, ông V, bà L sẽ hoàn thiện thủ tục theo quy định, kể từ ngày hôm nay ông V, bà L được toàn quyền sử dụng (sở hữu) hai thửa đất nêu trên. Ông bà yêu cầu bà H ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, bà H nói GCNQSDĐ bà H để ở Hà Nội, bà H sẽ cầm về và hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng làm làm tục sang tên. Sau đó bà H bỏ sang Nga, ông bà nhiều lần gọi điện yêu cầu bà H về làm thủ tục nhưng bà H không về, sau đó thì không liên lạc với ông bà nữa. Đến nay do bà H cố tình trốn tránh nên ông bà khởi kiện đến Tòa án yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với vợ chồng ông bà, công nhận cho ông bà được sử dụng hai thửa đất nêu trên.

Từ ngày 26/5/2019 bà H đã giao đất cho ông bà sử dụng, ông bà đã quây tôn xung quanh đất, trồng cây lâu năm. Hai thửa đất bà H bán cho ông bà là tài sản riêng của bà H, bà H không có chồng, tại thời điểm hai bên ký giấy tờ bán đất bà H có đưa cho ông bà giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của bà H, xác định bà H chưa đăng ký kết hôn với ai, GCNQSDĐ chỉ ghi tên một mình bà H, không có ai sở hữu chung cùng bà H.

Bị đơn bà Hồ Thị H trình bày: Bà tên là Hồ Thị H, sinh năm 1976, đăng ký thường trú tại xóm Y, xã H, tỉnh Nghệ An, hiện đang làm việc tại Cộng hòa Liên bang N. Bà được mời đến Tòa án nhân dân khu vực 3 – Nghệ An làm việc liên quan đến vụ án của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng. Bà được xác định là bị đơn trong vụ án, do điều kiện ở xa, đi lại khó khăn nên bà không về Tòa án thành phố Hải Phòng để làm việc được. Bà với ông V, bà L có quan hệ

bạn bè. Nguồn gốc của hai thửa đất số 93, 95 tờ bản đồ số 14, địa chỉ thôn N, xã Đ, huyện T, tỉnh Hải Dương (nay là thành phố Hải Phòng) là của bà mua đấu giá. Vào khoảng năm 2019 bà đã bán cho ông V, bà L. Khi bán hai bên chỉ viết giấy tay với nhau chưa công chứng hợp đồng và chưa làm thủ tục đăng ký biến động, bà L đã giao đủ cho bà số tiền bán đất là 400.000.000đ. Sau khi hai bên ký giấy mua bán tay thì bà L, ông V đã nhận đất sử dụng. Tại thời điểm hai bên mua bán đất, trên đất không có tài sản, nay bà xác nhận các tài sản trên đất là của ông V, bà L. Ông V, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 93, 95 tờ bản đồ số 14, địa chỉ thôn N, xã Đ, thành phố Hải Phòng bà đồng ý vì xác định đã bán hai thửa đất đó cho vợ chồng bà L, hai bên đã giao nhận đủ tiền, do điều kiện bà ở xa nên hai bên chưa làm được thủ tục theo quy định.

Bà xác định hai tài liệu là giấy xác nhận ghi ngày 26/5/2019 có nội dung bà bán hai thửa đất cho vợ chồng bà L và đã nhận đủ số tiền 400.000.000đ; Tờ giấy ghi ngày 24/5/2019 có nội dung bà H nhận của bà L số tiền 494.000.000đ là đúng và chữ ký, chữ viết trong giấy là của bà.

Hiện do bà đang làm việc tại Liên bang N điều kiện đi lại khó khăn nên bà đề nghị Tòa án cho bà vắng mặt tại các buổi làm việc của Tòa án và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt bà.

Người làm chứng cụ Nguyễn Thị H1 trình bày: Cụ là mẹ đẻ của bà Hồ Thị H, hiện bà H đang làm ăn ở Liên bang N. Bà H thỉnh thoảng gọi điện về cho cụ nhưng cụ cũng không nghe bà H2 nói gì về việc làm ăn, kiện tụng hay tranh chấp đất đai nên cụ không rõ. Tòa án giao các văn bản tố tụng cho bà H, cụ nhận thay và sẽ thông báo cho bà H biết, còn việc kiện tụng về đất đai cụ không biết và không có liên quan gì.

Theo biên bản xác minh và các tài liệu do UBND xã Đ cung cấp thể hiện:

Nguồn gốc hai thửa đất số 93, 95 tờ bản đồ số 14, địa chỉ thôn N, xã Đ, huyện T, tỉnh Hải Dương (nay là thành phố Hải Phòng) và toàn bộ các thửa đất tại khu dân cư Cửa Đình trước là đất nông nghiệp. Sau đó UBND huyện T bán đấu giá quyền sử dụng đất cho các hộ dân. Tại Quyết định số 62/QĐ-UBND ngày 26/1/2010 của UBND huyện T về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở khu dân cư xã Đ, T (lần 2), bà Hồ Thị H, địa chỉ xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An trúng đấu giá 21 lô đất, trong đó có lô 17 (thửa 93), lô 19 (thửa 95), đều có diện tích 144m². Về hồ sơ cấp GCNQSDĐ của bà H với hai thửa đất nêu trên hiện UBND xã chỉ còn lưu giữ được các tài liệu gồm đơn đề

ngiht cấp GCNQSDĐ, biên bản giao đất, ngoài ra không còn lưu giữ tài liệu gì khác

Theo biên bản xác minh tại cơ sở thôn N thể hiện: Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 93, 95 tờ bản đồ số 14, địa chỉ thôn N, xã Đ, huyện T, tỉnh Hải Dương (nay là thành phố Hải Phòng) như thế nào cơ sở thôn không rõ tuy nhiên xác định từ năm 2019 đến vợ chồng bà L, ông V là người quản lý, sử dụng hai thửa đất nêu trên.

Theo biên bản xác minh và tài liệu do Chi nhánh văn phòng Đ cung cấp thể hiện: Bà Hồ Thị H được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số BA 954192 ngày 30/6/2010, số vào sổ H02658 đối với thửa đất số 93 tờ bản đồ số 14, diện tích 144m², địa chỉ: thôn N, xã Đ, thành phố Hải Phòng (Trước là xã Đ, huyện T, tỉnh Hải Dương) và GCNQSDĐ số BA 954189 ngày 30/6/2010, số vào sổ H02656 đối với thửa đất số 95 tờ bản đồ số 14, diện tích 144m², địa chỉ: thôn N, xã Đ, thành phố Hải Phòng (Trước là xã Đ, huyện T, tỉnh Hải Dương).

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản: 1. Diện tích đất theo hiện trạng sử dụng của thửa 93 tờ bản đồ 14 là 144m²; các tài sản trên đất gồm 02 cây bưởi đường kính gốc 10cm trị giá 400.000đ, 02 cây cau đường kính gốc 5cm trị giá 140.000đ, 09 cây chuối chưa cho buồng trị giá 315.000đ, tôn quay dài 28m, cao 1m trị giá 3.527.000đ. 2. Diện tích theo hiện trạng sử dụng của thửa 95 tờ bản đồ số 14 là 144m²; các tài sản trên đất gồm 02 cây mít đường kính gốc 10cm trị giá 480.000đ, 14 cây chuối chưa có buồng trị giá 490.000đ, tôn quây xung quanh dài 27m, cao 1m trị giá 3.401.000đ. Giá đất đối với hai thửa đất nêu trên là 5.400.000đ/1m².

Theo kết luận giám định số 2057/KL-KTHS ngày 06/8/2025 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an thành phố H kết luận: Chữ ký, chữ viết mang tên “H, Hồ Thị H” tại mẫu giám định ký hiệu A1 (Giấy xác nhận ghi ngày 26/5/2019) so với mẫu chữ ký, chữ viết của người mang tên Hồ Thị H tại mẫu so sánh ký hiệu M1, M2 là do cùng một người ký, viết ra. Đối với nội dung giám định: Chữ viết có nội dung “ ghi chú: số tiền 400.000 triệu tôi đã nhận đủ gồm 3 đợt qua ngân hàng adibah 10/5/2019, 17/5/2019, 22/5/2019” tại trang 2 của mẫu giám định ký hiệu A1 và các chữ viết tại mẫu giám định ký hiệu A2 có nội dung bà H có nhận của bà L số tiền 494.000.000đ, do số lượng chữ viết mẫu so sánh quá ít nên không đủ điều kiện giám định.

Theo kết luận giám định số 326/KL-KTHS ngày 24/11/2025 của V1 Bộ C kết luận: Chữ viết có nội dung “ ghi chú: số tiền 400.000 triệu tôi đã nhận đủ gồm 3 đợt qua ngân hàng adibah 10/5/2019, 17/5/2019, 22/5/2019” trên mẫu

giám định ký hiệu A1 và các chữ viết tại mẫu giám định ký hiệu A2 có nội dung “bà H có nhận của bà L số tiền 494.000.000đ” so với chữ viết của Hồ Thị H trên các mẫu so sánh ký hiệu M1, M2 do cùng một người ký và viết ra.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn bà L: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà và bà H để ông bà làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, ông bà tự nguyện chịu toàn bộ các khoản thuế, lệ phí theo quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng trình bày việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, thư ký trong quá trình thu thập chứng cứ, người tiến hành tố tụng tại phiên tòa chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, người tham gia tố tụng: Chấp hành đúng quy định của pháp luật. Về đường lối giải quyết: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng: Điều 117, 129, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự; Điều 166 Luật đất đai năm 2014, khoản 1 Điều 147; Luật phí và lệ phí; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị L, ông Nguyễn Quốc V. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy xác nhận ghi ngày 26/5/2019 giữa bà Hồ Thị H với bà Vũ Thị L, ông Nguyễn Quốc V đối với thửa đất số 93, 95 tờ bản đồ số 14, địa chỉ thôn N, xã Đ, thành phố Hải Phòng. Bà Vũ Thị L, ông Nguyễn Quốc V được quyền sử dụng hai thửa đất nêu trên. Bà L, ông V tự nguyện chịu toàn bộ các khoản thuế, lệ phí và chi phí phát sinh khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định, nguyên đơn được hoàn trả tiền tạm ứng án phí. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá, giám định: nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử (viết tắt HĐXX) nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn bà Hồ Thị H đăng ký thường trú tại xã H, tỉnh Nghệ An (trước là xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An), hiện nay đang làm việc tại Liên bang N. Tuy nhiên tranh chấp giữa các đương sự phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với các thửa đất có địa chỉ tại thôn N, xã Đ, thành phố Hải Phòng (trước là thôn N, xã Đ, huyện T, tỉnh Hải

Dương) do đó Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương (nay là Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng) thụ lý giải quyết vụ án theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Nguyên đơn ông Nguyễn Quốc V, bị đơn bà Hồ Thị H vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có đơn xin được vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, HĐXX vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông V, bà H.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn bà Vũ Thị L, ông Nguyễn Quốc V yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà với bà Hồ Thị H đối với thửa đất số 93, 95 tờ bản đồ số 14, địa chỉ thôn N, xã Đ, thành phố Hải Phòng, diện tích mỗi thửa đất là 144m². Để giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cần xem xét đánh giá các nội dung sau:

[2.1] Về nguồn gốc 2 thửa đất số 93, 95 tờ bản đồ số 14, địa chỉ thôn N, xã Đ, thành phố Hải Phòng: Căn cứ trình bày của các đương sự và xác minh tại UBND xã Đ, Chi nhánh văn phòng Đ có đủ cơ sở xác định nguồn gốc thửa đất số 93, 95 tờ bản đồ số 14, địa chỉ thôn N, xã Đ, huyện T, tỉnh Hải Dương (nay là thành phố Hải Phòng) là của bà Hồ Thị H do trúng đấu giá quyền sử dụng đất ngày 26/1/2010. Ngày 30/6/2010 bà H được cấp GCNQSDĐ đối với hai thửa đất nêu trên. Do đó bà H được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định.

[2.2] Về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Ông V, bà L trình bày ngày 26/5/2019 bà H và vợ chồng ông bà đã ký kết giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai thửa đất số 93, 95 tờ bản đồ số 14, địa chỉ thôn N, xã Đ, thành phố Hải Phòng. Ông bà cung cấp tài liệu là giấy viết tay “Giấy xác nhận ghi ngày 26/5/2019”. Theo đó thể hiện bà H chuyển nhượng cho ông V, bà L hai thửa đất 93, 95 tờ bản đồ số 14, diện tích mỗi thửa đất là 144m², giá chuyển nhượng là 400.000.000đ, tại trang 2 của giấy có nội dung ghi “ghi chú: số tiền 400 triệu tôi đã nhận đủ gồm 3 đợt qua ngân hàng adibah 10/5/2019, 17/5/2019, 22/5/2019”. Bị đơn bà H thừa nhận có việc chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông V và đã nhận đủ tiền số tiền 400.000.000đ của bà L, đã bàn giao đất cho vợ chồng bà L. Theo xác minh tại cơ sở thôn, UBND xã xác định vợ chồng ông V, bà L quản lý, sử dụng hai thửa đất nêu trên từ năm 2019. Theo biên bản xem xét thẩm định tại thể hiện trên đất có nhiều cây lâu năm, quây tôn xung quanh. Bà H xác định khi hai bên chuyển nhượng đất trên đất không có tài sản, các tài sản hiện nay là của vợ chồng bà L. Ngoài tài liệu “Giấy xác nhận ghi ngày 26/5/2019, nguyên đơn còn cung cấp tài liệu là tờ giấy viết tay ghi ngày 24/5/2019 có nội dung ghi: “em Hồ Thị H có nhận của chị Vũ

Thị L số tiền 494.000.000đ, sau này sang tên hai thửa đất hết 400.000.000đ, còn lại 94.000.000đ em lo gửi về thanh toán cho chị”. Tòa án đã trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết trong các văn bản nêu trên. Tại Kết luận giám định số 2057/KL-KTHS ngày 06/8/2025 của Phòng K - Công an thành phố H và Kết luận giám định số 326/KL-KTHS ngày 24/11/2025 của V1 Bộ C đều kết luận chữ ký, chữ viết tại hai tài liệu trên là của bà H. Bà H thừa nhận hai tài liệu nêu trên là chữ viết, chữ ký của mình. Như vậy có đủ cơ sở xác định giữa vợ chồng bà Vũ Thị L, ông Nguyễn Quốc V và bà Hồ Thị H đã xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 93, 95 tờ bản đồ số 14, địa chỉ thôn N, xã Đ, thành phố Hải Phòng.

[2.3] Về hình thức của hợp đồng: Theo quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai năm 2014 thì đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải bằng văn bản công chứng. Như vậy về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “ Giấy xác nhận” ngày 26/5/2019 là chưa đảm bảo quy định của pháp luật. Nhưng về chủ thể giao kết hợp đồng, các nội dung đã thỏa thuận tại hợp đồng là phù hợp với quy định tại Điều 117, 500, 501 Bộ luật Dân sự. Các bên đã thực hiện được trên 2/3 hợp đồng cụ thể: vợ chồng ông V, bà L đã trả cho bà H đủ tiền chuyển nhượng đất là 400.000.000đ và đã nhận đất sử dụng. Theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự quy định “Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà 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. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”. Như vậy bà L, ông V đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng là có căn cứ chấp nhận.

[3]. Về án phí, chi phí tố tụng:

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, giám định: Bà L, ông V tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, giám định là 15.322.000đ. Bà L đã nộp tạm ứng số tiền trên. Xác định bà L, ông V đã thực hiện xong nghĩa vụ.

- Về án phí: Căn cứ quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, bị đơn bà Hồ Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Hoàn trả bà L, ông V tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 117, 129, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự; Điều 166 Luật đất đai năm 2014, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 159, Điều 160, khoản 1 Điều 165, Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự; Luật phí và lệ phí; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị L, ông Nguyễn Quốc V

1. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy xác nhận ghi ngày 26/5/2019 giữa bà Hồ Thị H với bà Vũ Thị L, ông Nguyễn Quốc V đối với thửa đất số 93 tờ bản đồ số 14, diện tích 144m² (được giới hạn bởi các điểm A1, A2, A3, A4 đến A1) và thửa 95 tờ bản đồ số 14, diện tích 144m² (được giới hạn bởi các điểm A5, A6, A7, A8 đến A5), địa chỉ các thửa đất tại thôn N, xã Đ, thành phố Hải Phòng (trước là xã Đ, huyện T, tỉnh Hải Dương). Bà Vũ Thị L, ông Nguyễn Quốc V được quyền sử dụng hai thửa đất nêu trên (Có sơ đồ kèm theo).

Bà Vũ Thị L, ông Nguyễn Quốc V tự nguyện chịu toàn bộ các khoản thuế, lệ phí và chi phí phát sinh khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất nêu trên.

Các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục sử dụng đất và phải chấp hành đầy đủ quy định của Pháp luật trong quá trình sử dụng bất động sản.

2. Án phí, chi phí tố tụng:

- Bà Hồ Thị H phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả bà Vũ Thị L, ông Nguyễn Quốc V 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Hải Dương (nay là Thi hành án dân sự thành phố H) theo biên lai ký hiệu BLTU/24 số 0001703 ngày 07 tháng 3 năm 2025.

- Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản, giám định: Ông V, bà L tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản, giám định là 15.322.000đ. Ông V, bà L đã nộp tạm ứng số tiền trên, xác nhận ông bà đã thực hiện xong nghĩa vụ.

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.

Nguyên đơn bà L có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, ông V có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết. Bị đơn bà H có quyền kháng cáo bản án trong hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- VKSND TP Hải Phòng;
- Đương sự
- THA DS TP Hải Phòng;
- Lưu

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Đoàn Thị Thu Thúy