

Bản án số: 02/2020/DS-ST

Ngày: 30/7/2020

V/v: “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÔNG SƠN - TỈNH THANH HÓA**

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Hà

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Lê Văn Kim

2. Ông Doãn Đức Hà

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Phạm Thị Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 30/7/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 03/2020/TLST- DS ngày 14 tháng 02 năm 2020 về việc “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2020/QĐXXST- DS ngày 17 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn T, sinh năm: 1993

Địa chỉ: phường Trường T2, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

- Bị đơn: Ông Hồ Tiến T1, sinh năm: 1957

Bà Lê Thị N, sinh năm: 1958

Đều cư trú tại: xã Đông P, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Lê Ngọc S, sinh năm 1969

Nơi cư trú: xã Đông N, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

2. Văn phòng Công chứng Phạm Thanh Phương (nay đổi tên là Văn phòng Công chứng Lê Thành Phương).

Địa chỉ: phường Trường Sơn, thành phố Sầm Sơn, tỉnh T3 Hóa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Thành P – Trưởng Văn phòng. -

Người làm chứng:

1. Anh Hồ Tiến T3, sinh năm 1982

Nơi cư trú: xã Đông P, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

2. Anh Hoàng Mạnh L, sinh năm 1987

Nơi cư trú: phường Quảng T, Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

N DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Nguyễn Văn T trình bày như sau:*

Vào khoảng tháng 6 năm 2019, anh có biết thông tin gia đình ông Hồ Tiến T1 và bà Lê Thị N ở tại địa chỉ xã Đông P, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa có nhu cầu cần bán nhà và đất ở tại xã Đông P, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CH 00499, thửa đất 114, tờ bản đồ số 16, diện tích đất 484.4m² địa chỉ thôn Đội C (nay là thôn Phú B), xã Đông P, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất mang tên Hồ Tiến T1 và Lê Thị N.

Ngày 11/6/2019, anh đã đến nhà ông T1, bà N đặt vấn đề mua nhà và đất trên thì được Ông T1, bà N cho biết là giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà và đất của gia đình hiện nay đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn chi nhánh huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa cho người em tên là Lê Ngọc S vay, nên ông Hồ Tiến T1 và bà Lê Thị N đã nhờ anh bỏ tiền của mình lên Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh huyện Đông Sơn để thanh toán số tiền đã vay là 310.000.000đ (ba trăm mười triệu đồng) để rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng. Ngày 12/6/2019 anh cùng vợ chồng ông Hồ Tiến T1 và bà Lê Thị N đến Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh huyện Đông Sơn để nộp tiền trên và rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp, sau khi làm xong các thủ tục anh cùng ông T1, bà N đến Văn phòng công chứng Phạm Thanh Phương ở địa chỉ phường Trường Sơn, Tp Sầm Sơn, Thanh Hóa để làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất ngôi nhà trên giấy chứng nhận với số tiền là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng chẵn). Tối cùng ngày, anh hẹn ông T1 và bà N đến nhà anh Hoàng Mạnh L ở lô CS7 MBQH 1821, phường Quảng T, Tp Thanh Hóa để giao nốt số tiền 180.000.000đ (Một trăm tám mươi triệu đồng), sau đó anh yêu cầu anh Hồ Tiến T3 là con trai của ông T1, bà N viết hộ bố mẹ cái giấy vay tiền để ông bà ký vào. Tại nhà anh Hoàng Mạnh L, anh T cùng ông T1 bà N thỏa thuận trong vòng 03 tháng từ ngày 12/6/2019 đến ngày 12/9/2019 phải bàn giao nhà và đất cũng như làm thủ tục chuyển nhượng quyền sở hữu cho anh tại cơ quan có thẩm quyền, nhưng đến nay Ông T1 bà N vẫn chưa bàn giao lại nhà đất cho anh. Anh đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đông Sơn, Thanh Hóa giải quyết cho anh buộc ông Hồ Tiến T1 và bà Lê Thị N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà ông bà đã ký kết và được công chứng tại văn phòng công chứng Phạm Thanh Phương.

** Bị đơn ông Hồ Tiến T1 và bà Lê Thị N trình bày:*

Ngày 12/6/2019, gia đình ông có vay của ông Nguyễn Văn T số tiền là 500.000.000đ với lãi suất 2.000đ/1 triệu/1 ngày và để thực hiện được giao dịch vay mượn gia đình ông bà đã cùng anh T viết 01 giấy viết tay và 01 bản hợp đồng với N dung là chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngôi nhà ông bà đang sống. Trước đó vợ chồng ông, bà có cho chú Lê Ngọc S ở xã Đông N, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp Ngân hàng nông nghiệp huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa vay 310.000.000 đồng. Đến ngày 12/6/2019 anh T lên Ngân hàng nông nghiệp huyện Đông Sơn, ông T1 và chú S ký vào thủ tục Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra, sau đó anh T cầm luôn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Số tiền còn lại 190.000.000đ đến tối ngày 12/6/2019 ông bà xuống nhà anh L lấy, anh T hẹn ra quán nước ký giấy mới lấy được 190.000.000đ, lúc anh T đưa giấy bà và ông T1 không đọc mà bà và ông T1 ký vào giấy.

Tuy nhiên, việc thực hiện hợp đồng cũng như giấy viết tay với nội dung sang nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có tổng diện tích 480,4m² tại xã Đông P, huyện Đông Sơn, Thanh Hóa tại Văn phòng công chứng Phạm Thanh Phương địa chỉ phường Trường Sơn, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa là không đúng. Với lãi suất như trên gia đình ông bà không đủ khả năng trả nợ cho anh T và gia đình ông bà đã giao bán ngôi nhà để lấy tiền trả nợ nhưng anh T không giao trích lục đất cho ông bà nên không bán được. Nay ông bà đề nghị Tòa án xem xét cho gia đình ông bà, việc ông bà chỉ vay tiền chứ không bán nhà, đất cho anh T.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Ngọc S trình bày:*

Trước đây, anh có mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông Hồ Tiến T1 và bà Lê Thị N ở thôn Đội Cung (nay là thôn Phú B) xã Đông P, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa để thế chấp vay tiền tại Ngân hàng Nông nghiệp phát nông thôn huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa, chưa hết thời hạn trả nợ, nhưng do ông T1 bà N trao đổi mua bán với T như thế nào anh không biết, ông T1 bà N có hẹn anh lên Ngân hàng Nông nghiệp huyện Đông Sơn để trả số tiền 310.000.000đ mà anh đã vay, sau đó anh và anh T cùng lên Ngân hàng, anh T đã nộp số tiền 310.000.000đ vào Ngân hàng để anh S lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra, anh đưa luôn cho T cầm. Còn việc mua bán nhà giữa ông T1 bà N như thế nào thì anh không biết.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Lê Thành P trình bày:*

Văn phòng Công chứng Phạm Thanh Phương có Công chứng hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1070 ngày 12/6/2019 do ông Hồ Tiến T1 và vợ là bà Lê Thị N chuyển nhượng cho anh

Nguyễn Văn T. Văn phòng Công chứng Lê Thành P thực hiện việc công chứng theo đúng quy định của pháp luật và đã cung cấp các tài liệu hiện đang lưu giữ tại Văn phòng để Tòa án nhân dân huyện Đông Sơn làm căn cứ để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

** Người làm chứng anh T3 (con trai ông T1 bà N) trình bày:*

Ngày 11/6/2019, em trai anh là Hồ Tiến M có dẫn anh T và anh L vào nói chuyện với bố mẹ anh để vay tiền và hỏi cho mượn trích lục để vay tiền, nhưng bố mẹ anh nói là đang cho chú S ở Đông N mượn để thế chấp Ngân hàng vay tiền từ năm 2014 cho đến nay chưa lấy về thì anh T và anh M có nói hai bác cho M mượn mai đến Ngân hàng làm sang tên lấy ra. Để làm căn cứ vay tiền ngay lúc anh T và anh L đưa cho ông T1 bà N một tờ giấy và nói chỉ là căn cứ để vay tiền. Ông T1 bà N đồng ý và đã ký tên, điểm chỉ, anh T và anh L có nói các cháu đưa cho 2 bác là 310.000.000đ trước để hai bác lên Ngân hàng để lấy trích lục ra, và anh đã viết hộ giấy nhận tiền cho ông bà là 310.000.000đ. Sau đó, anh T, bố mẹ anh và chú S lên Ngân hàng trả tiền và lấy trích lục ra, lấy trích lục song, anh T nói còn 190.000.000đ hai bác xuống nhà anh L ở phường Quảng T lấy nốt số tiền còn lại, đến tối anh, anh M và bà N xuống nhà anh L để lấy nốt tiền còn lại, tổng số tiền đã nhận của anh T là 500.000.000đ, bà N nhận tiền xong anh có viết hộ giấy nhận tiền bán nhà cho bà N vào ngày 12/6/2019 tại nhà anh L, anh L có nói lãi cứ chuẩn cho cháu là được, sau đó anh và bà N ra về. Sau một thời gian khoảng 2 tháng bố mẹ anh có gọi điện cho con trai tên là M hỏi tiền, nhưng M không có tiền trả cho ông bà N, sau đó tôi có gọi điện cho anh L để hỏi số tiền mà bố mẹ anh đã vay thì anh L nói số tiền 500.000.000đ mà ông bà đã vay nhân với 2.000.000 đ/1 triệu/1 ngày nếu mà không trả được thì anh L và T sẽ lấy nhà, sau đó anh T và L có đến nhà ông bà nói chuyện thì ông bà nói lãi như vậy là quá cao, ông bà nói sẽ tìm người bán nhà để lấy tiền trả cho 2 anh. Còn mọi việc như thế nào thì anh không rõ.

** Người làm chứng anh Hoàng Mạnh L trình bày:*

Vào đầu tháng 6/2019, do quen biết anh T3 (là con trai ông Hồ Tiến T1 và bà Lê Thị N) ở thôn Phú B, xã Đông P, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa, nên anh T3 có nhờ tôi xem có ai mua ngôi nhà tại xã Đông P, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa thì giúp, sau đó anh đã giới thiệu người mua là Nguyễn Văn T có địa chỉ: Phạm Hồng Thái, phường Trường T2, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa. Sau đó T gọi điện và nói chuyện với anh T3 rồi T rủ anh L vào nhà ông T1 bà N để trao đổi về việc bán nhà, khi vào nhà ông T1 bà N thì các con ông T1 bà N đều có mặt, nói chuyện và thống nhất song L và T ra về, sau đó T đi lên Văn phòng Công chứng để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. T gọi điện cho L và nói em ký xong hợp đồng mua mảnh đất của ông T1 bà N với số tiền là 500.000.000đ và T thiếu 180.000.000đ nên T vay, anh đã cho anh T vay 180.000.000đ. Đến khoảng 18 giờ T đi cùng ông T1, bà N và 2 người con trai đến nhà anh L để nhận nốt số tiền 180.000.000đ, anh thấy anh T đã đưa số tiền trên cho ông T1 bà N sau

đó tất cả mọi người đều ra về. Ngoài việc giới thiệu T mua nhà của ông T1 bà N và cho vay số tiền 180.000.000đ, anh không liên quan gì đến việc vay tiền và mua bán nhà của ông T1 bà N.

Tại biên bản thẩm định ngày 12/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đông Sơn thể hiện: Hiện trạng thửa đất số 114, tờ bản đồ số 16 tại xã Đông P, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Diện tích 480,4m²; Loại đất: Đất ở nông thôn; Thời hạn sử dụng: Lâu dài. Phía Đông giáp đường liên xã; Phía Tây giáp đất nhà ông C; Phía N giáp đất nhà ông T3, ông tần; Phía Bắc giáp đất nhà ông T4.

Phần tài sản gắn liền với đất: Nhà ở: Diện tích chiếm đất: 63,0m²

Diện tích sàn: 88,1m²; cấp hạng cấp 4

+ Tầng 1: Diện tích 63,0m², sàn lát gạch men, tường gạch khung sàn, mái bê tông cốt thép xây dựng năm 2006.

+ Tầng 2: Diện tích 25,1m² mái tôn

- 01 nhà kho đựng đồ 15m² tường gạch, mái lợp bờ lô xi măng.

- 01 bếp 25m² mái lợp tôn lạnh, tường gạch.

- Sân bắn mái tôn xộp 60m² làm năm 2018.

* Tại phiên tòa:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, giữ nguyên N dung khởi kiện.

Ông Hồ Tiến T1 và bà Lê Thị N cho rằng ông, bà không bán nhà cho anh T, ông, bà chỉ vay tiền anh T, số tiền 500.000.000đ, đề nghị Tòa án cho ông bà bán nhà để trả nợ cho anh T, vì hiện tại nhà ông bà theo giá thị trường sẽ bán được từ 1,3 -1,5 tỷ đồng. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông Sơn về việc giải quyết vụ án:

Trong quá trình giải quyết vụ án đã tuân theo các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tuy nhiên, về xác định tư cách người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đưa anh Hồ Tiến T3, Hoàng Mạnh L, Lê Ngọc S là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa chính xác Viện kiểm sát xét thấy việc giải quyết vụ án này là không liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của họ.

Đề nghị Hội đồng xét căn cứ: Căn cứ Điều 10, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 271, Điều 273, khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Các Điều 430, 431, 434, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự. Điều 188 Luật đất đai. Các Điều 40, 41, 42, 43, 44, 46 Luật Công chứng. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Hồ Tiến T1 và bà Lê Thị N tiếp tục thực hiện hợp đồng, giao nhà đất cho anh Nguyễn Văn T theo hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 12/6/2019.

Về án phí: Ông T1 và bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày và tranh luận của các đương sự, ý kiến của Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Đông Sơn về việc giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Anh Nguyễn Văn T khởi kiện yêu cầu ông Hồ Tiến T1 và bà Lê Thị N tiếp tục thực hiện hợp đồng - bàn giao nhà đất tại xã Đông P, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh và ông T1, bà N. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đông Sơn theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về xác định tư cách của người tham gia tố tụng: Trong quyết định đưa vụ án ra xét xử Tòa án xác định anh Hồ Tiến T3 và anh Hoàng Mạnh L là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, nhưng tại phiên tòa xét thấy anh T3 và anh L không có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khi giải quyết vụ án, nên xác định tư cách tham gia tố tụng là người làm chứng.

[3] Về ý kiến của ông T1, bà N cho rằng không ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho anh T, giữa ông bà và anh T là hợp đồng vay tiền:

Ông Hồ Tiến T1 và bà Lê Thị N đều thừa nhận có nhận số tiền 500.000.000đ của anh T, nhưng số tiền này là tiền ông, bà vay của anh T và phải trả lãi với lãi suất 2.000đ/1 triệu/ngày, chứ không phải là tiền bán ngôi nhà và đất mà ông bà đang sống tại xã Đông P, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa, để vay được anh T số tiền trên ông, ông bà đã cùng anh T viết 01 giấy viết tay và 01 bản hợp đồng với N dung là chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngôi nhà ông bà đang sống. Tuy nhiên, ông T1, bà N không đưa ra được tài liệu, chứng cứ về việc vay anh T số tiền 500.000.000đ, anh T xuất trình các chứng cứ: “giấy nhận tiền bán nhà” do chính tay anh T3 - con trai ông bà viết ngày 12/6/2019, với N dung: “...vợ chồng chúng tôi có bán căn nhà cho cháu Nguyễn Văn T tại địa chỉ phường Lam Sơn, thành phố Thanh Hóa với số tiền là 500.000.000đ, căn nhà trên ở địa chỉ thôn Đội C, xã Đông P, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa, diện tích đất là 480,4m², thửa đất số 114 tờ bản đồ số 16. Gia đình chúng tôi đã nhận đủ số tiền trên”; Hợp đồng chuyển nhượng quyền S đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh T và ông T1, bà N cùng ngày 12/6/2019 tại Văn phòng Công chứng Phạm Thanh Phương. Do đó, ông T1 và bà N cho rằng số tiền 500.000.000đ là vay của anh T với lãi suất 2.000đ/1 triệu/1 ngày là không có căn cứ.

[4] Về hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa ông T1, bà N và anh T:

Ông T1 và bà N thừa nhận, sáng ngày 12/6/2019, anh T và anh L cùng với ông bà ra phố để làm thủ tục giấy tờ cho vay mượn tiền, khi anh T làm giấy tờ xong thì có nói ông bà ký không phải đọc nên ông bà đã ký, đến đầu giờ chiều ngày 12/6/2019 ông bà, anh S, anh T lên trả cho Ngân hàng 310.000.000đ để lấy trích lục ra, anh T có nói đến tới xuống phường Quảng T, thành phố Thanh Hóa lấy số

tiền 190.000.000đ. Hợp đồng chuyển nhượng có chữ ký của ông bà tại các trang, ngoài ra còn có điểm chỉ vào hợp đồng, và được Văn phòng công chứng Phạm Thanh Phương công chứng theo quy định của Luật công chứng. Ông T1 và bà N thừa nhận ký vào hợp đồng nhưng ký vào tờ giấy trắng và không đọc lại. Do đó Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông T1, bà N và anh T đã tuân thủ đúng quy định pháp luật, là hợp đồng hợp pháp.

[5] Về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của nguyên đơn: Theo hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/6/2019 giữa ông T1, bà N và anh T, tại Điều 3 của Hợp đồng quy định về việc giao và đăng ký quyền sử dụng đất: *“1. Bên A có nghĩa vụ giao thừa đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền S dụng đất cho bên B vào thời điểm sau khi hai bên ký hợp đồng này”*. Tuy nhiên, ông T1 và bà N không thực hiện như đã cam kết, mặc dù ông T1 và bà N đã nhận đủ số tiền bán nhà đất là 500.000.000đ, nhưng ông T1 và bà N vẫn không giao nhà, đất, mặc dù anh T đã cho kéo dài thời gian giao nhà chậm hơn 03 tháng. Đến ngày 10/10/2019, anh T đã làm đơn đến UBND xã Đông P, huyện Đông Sơn để được can thiệp giúp đỡ, nhưng ông T1 và bà N vẫn không giao nhà. Theo quy định tại Điều 434 Bộ luật Dân sự về thời hạn thực hiện hợp đồng mua bán: *“..Bên bán phải giao tài sản cho bên mua đúng thời hạn đã thỏa thuận...”*. Vì vậy, anh T khởi kiện yêu cầu ông T1 và bà N phải thực hiện hợp đồng - giao nhà, đất tại thôn Phú B, xã Đông P, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa cho anh T là có căn cứ.

[6] Quá trình giải quyết tại Tòa án, qua hòa giải anh T chấp nhận phương án không yêu cầu ông T1 và bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng giao nhà đất cho anh, nhưng phải trả tiền gốc và tiền lãi theo lãi Ngân hàng nhà nước cho anh, vì tiền anh cũng phải đi vay để cho ông T1 bà N vay, nhưng ông T1 bà N không đồng ý, và đề nghị trả trước cho anh T 50.000.000đ, còn lại cho ông, bà nợ trong vòng 1 năm, khi ông bán được nhà đất sẽ trả hết cho anh T. Tuy nhiên, anh T không đồng ý và đề nghị ông T1 và bà N thực hiện thỏa thuận như trong hợp đồng mà hai bên đã ký kết.

Từ phân tích trên, yêu cầu khởi kiện của anh T là có căn cứ nên được chấp nhận.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông T1 và bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 227; Điều 271, Điều 273, khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Các Điều 430, 431, 434, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015. Điều 188 Luật đất đai. Các Điều 40, 41, 42, 43, 44, 46 Luật Công chứng. Điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn T:

+ Buộc ông Hồ Tiến T1 và bà Lê Thị N tiếp tục thực hiện hợp đồng. Theo đó, ông Hồ Tiến T1 và bà Lê Thị N phải giao nhà, đất tại thửa đất số 114, tờ bản đồ số 16, diện tích 484,4m², địa chỉ thôn Đội C (nay là thôn Phú B), xã Đông P, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CH 00499, Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất mang tên Hồ Tiến T1 và Lê Thị N.

+ Ông Hồ Tiến T1 và bà Lê Thị N được quyền lưu cư tại nhà, đất nói trên trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật để lo chỗ ở mới, để giao lại nhà đất cho anh Nguyễn Văn T.

+ Anh Nguyễn Văn T có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, và cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

- Về án Phí: Ông Hồ Tiến T1 và bà Lê Thị N phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho anh Nguyễn Văn T 300.000 đồng tạm ứng án phí anh đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006623 ngày 13/02/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

- Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, người vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án, hoặc niêm yết bản án.

Các đương sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện Thi hành án hoặc cưỡng chế Thi hành án. Thời hiệu Thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Đông Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(đã ký)

Trịnh Thị Hà