TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ BỈM SƠN** **TỈNH THANH HÓA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số:13/2023/DS-ST
Ngày: 18-10-2023
V/v: "Tranh chấp thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BỈM SƠN, TỈNH THANH HÓA

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

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

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trịnh Đình Hồng

2. Ông Vũ Văn Thoa

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Văn Trung - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên

Ngày 18 tháng 10 năm 2023 tại hội trường xét xử Tòa án nhân dân thị xã Bỉm Sơn xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số 17/2023/TLST - DS ngày 15 tháng 5 năm 2023 về việc: "Tranh chấp thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/QĐXXST- DS ngày 06 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty Cổ phần CUTD L (gọi tắt Công ty L).

Đ/c: Đường Nguyễn Huệ, khu phố 5, phường P, thị xã B, tỉnh T

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Phương H- chức vụ: Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trọng T- chức vụ: Trưởng ban xử lý hồ sơ, tài sản vi phạm

Đ/c: Khu phố 6, phường B, thị xã B, tỉnh T(Theo giấy ủy quyền ngày 01/7/2023) (Có mặt).

Bị đơn: 1/ Ông Hoàng Ngọc D, sinh năm 1963

2/ Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1967

Cùng trú tại: SN 01/02 Nguyễn Hữu Cảnh, phường Q, Thành phố T, tỉnh T (Đều vắng mặt)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Văn phòng Công chứng Mai Thị O

Người đại diện theo pháp luật: Bà Mai Thị O- Trưởng văn phòng Công chứng (vắng mặt có lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04/5/2023 và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Ngày 10/11/2022 ông Hoàng Ngọc D và bà Đỗ Thị H đã thực hiện chuyển nhượng bất động sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của mình tại địa chỉ xã Quảng L, huyện Quảng X, tỉnh T cho Công ty L theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt HĐCNQSDĐ) số: 01-11/2022 /HĐCN- LP và các biên bản pháp lý đi kèm.

Tài sản đã chuyển nhượng cho Công ty L cụ thể: Quyền sử dụng đất (viết tắt: QSDĐ) và toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 594273, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01874 do UBND huyện Q cấp ngày 09/8/2019, mang tên ông Võ Tiến S và bà Trần Thị X. Ngày 29/9/2021 được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Q xác nhận tặng cho toàn bộ diện tích cho ông Võ Duy T theo hồ sơ 000406.TA.001./. ngày 14/10/2021 được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Quảng X xác nhận chuyển nhượng cho ông Hoàng Ngọc D và bà Đỗ Thị H theo hồ sơ số 000405.CN.001./. Thửa đất số:919-2, tờ bản đồ số:17; Địa chỉ xã Quang Lưu, huyện Quảng X, tỉnh T; Diện tích 289,5m^2; Hình thức sử dụng: Riêng 289,5m^2; Chung: không; Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn (100m^2), Đất trồng cây lâu năm (189,5m^2); Thời hạn sử dụng: Lâu dài(ONT), năm 2044 (CLN); Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận QSDĐ như Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Ghi chú: Thửa 919-2 được tách ra một phần diện tích thửa đất 919. Số hiệu thửa thửa và tờ bản đồ theo bản đồ địa chính năm 2015 (Số hiệu cũ tại thửa 718, tờ bản đồ 1994)

Bao gồm toàn bộ tài sản gắn liền với đất hình thành trước, trong và sau thời điểm ký kết HĐCNQSDĐ số 01-11/2022/HĐCN-LP ngày 10/11/2022 với công ty L. Tổng giá trị giao dịch chuyển nhượng 2.250.000.000đ. Công ty L đã thanh toán lần 1: 2.000.000.000đ, số tiền còn lại phải thanh toán: 250.000.000đ.

Tại thời điểm hai bên thực hiện ký HĐCNQSDĐ và toàn bộ tài sản gắn liền với đất nêu trên thì D và bà H đề nghị Công ty L chưa thanh toán toàn bộ giá trị chuyển nhượng ngay tại thời điểm, mà kéo dài thời gian thanh toán hoàn thành chuyển nhượng thành 02 đợt, để cho bên chuyển nhượng có thêm một khoảng thời gian nhất định nhằm mục đích khai thác, sử dụng tài sản đã chuyển nhượng trước khi bàn giao tài sản cho công ty Long P.

Căn cứ theo điểm b khoản 2 Điều 2 Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 01-11/2022/HĐCN-LP, biên bản làm việc số 01-11/2022/BBKH-LP ký ngày 10/11/2022 thì thời gian bên chuyển nhượng nhận thanh toán nốt số tiền còn lại của Hợp đồng từ Công ty L để hoàn thành giao dịch chuyển nhượng là ngày 09/02/2023. Đến nay, ngày 04/5/2023 sau nhiều lần liên lạc, làm việc trực tiếp cũng như gửi đơn yêu cầu nhưng bên chuyển nhượng vẫn không đến để nhận nốt số tiền còn lại của Hợp đồng cũng như bàn giao QSDĐ và tài sản gắn liền với đất, trả số tiền lãi phát sinh liên quan đến số tiền đã nhận lần 1 cũng như phí khai thác, sử dụng tài sản đã chuyển nhượng

và các khoản phí khác theo thỏa thuận tại biên bản làm việc số 01- 11/2022/BBKH-LP cho công ty L.

Việc ông D và bà H không thực hiện đúng và đủ nghĩa vụ cam kết là hành vi vi phạm nghiêm trọng điều khoản tại Hợp đồng, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi, tài sản nhận chuyển nhượng của Công ty Long P. Do đó, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết cho yêu cầu của Công ty L:

Buộc ông Hoàng Ngọc D và bà Đỗ Thị H thanh toán đầy đủ cho Công ty L số tiền lãi, phí phát sinh trên số tiền đã nhận thanh toán lần 1, phí khai thác sử dụng tài sản và các khoản phí phát sinh theo thỏa thuận hai bên thống nhất thể hiện cụ thể, chi tiết tại bên bảm làm việc số 01-11/2022/BBKH-LP.

Tổng số tiền lãi phí phát sinh đến ngày 04/5/2023 là 141.180.800đ.

Buộc ông Hoàng Ngọc D và bà Đỗ Thị H nhận nốt số tiền thanh toán lần 2 còn lại của hợp đồng chuyển nhượng từ phía Công ty L sau khi đã trừ đi các khoản lãi, phí phát sinh nêu trên tính đến thời điểm ngày 04/5/2023. Số tiền cụ thể là 108.819.200đ.

Buộc ông Hoàng Ngọc D và bà Đỗ Thị H bàn giao quyền sở hữu, sử dụng toàn bộ QSDĐ và tài sản gắn liền với đất cho công ty L.

Tại bản tự khai ngày 15/6/2023 ông Hoàng Ngọc D trình bày:

Ông không đồng ý với việc công ty L khởi kiện ra Tòa án. Vì đây là ông cầm cố của công ty L để lấy tiền làm ăn. Trong quá trình cầm cố ông vẫn trả lãi hàng tháng đều đặn. Vừa qua ông có châm trả lãi mà công ty L đưa ra Tòa, ông cũng đã đến công ty khất nợ và công ty L đã đồng ý cho ông ra hạn thêm 2 tháng để có thời gian khắc phục. Chứ không phải bán đất, bán nhà cho công ty L. Vậy, ông trình bày là hoàn toàn đúng nếu sai ông xin chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Bà Đỗ Thị H đã được Tòa án triệu tập hai lần, tuy nhiên bà H không có mặt để viết bản tự khai. Vì vậy, Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án ngày 18/8/2023 và ngày 30/8/2023 ông Hoàng Ngọc D và bà Đỗ Thị H vắng mặt theo thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải số: 17/TB-TA ngày 10/8/2023 và thông báo hòa giải số: 17A/TB-TA ngày 21/8/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Bỉm Sơn. Ông Hoàng Ngọc D và bà Đỗ Thị H vắng mặt không có lý do. Vì vậy, căn cứ vào khoản 1 Điều 207 Bộ luật tố tụng Dân sự, Tòa án nhân dân thị xã Bỉm Sơn tiếp tục giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay xét thấy cần thiết phải đưa văn phòng Công chứng Mai Thị O vào vụ án với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Công chứng viên bà Mai Thị O trình bày: Ngày 30/06/2022 bà đã tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng HĐCNQSDĐ của ông Hoàng Ngọc D, bà Đỗ Thị H và công ty Cổ phần CUTD L.

Tài sản chuyển nhượng là QSDĐ của ông Hoàng Ngọc D và bà Đỗ Thị H theo Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 594273, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 01874 do UBND huyện Q cấp ngày

09/8/2019, mang tên ông Võ Tiến S và bà Trần Thị X. Ngày 29/9/2021 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Q xác nhận tặng cho toàn bộ diện tích cho ông Võ Duy Tiến theo hồ sơ 000406.TA.001./. ngày 14/10/2021, được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Q xác nhận chuyển nhượng cho ông Hoàng Ngọc D và bà Đỗ Thị H theo hồ sơ số 000405.CN.001./. Cùng toàn bộ hệ thống đường nước, hệ thống tường rào cùng các trang thiết bị đi kèm các công trình phụ trợ… (nếu có) gắn liền với thửa đất (bao gồm và không loại trừ tất cả các công trình được cải tạo, xây dựng thêm, xây dựng mới gắn liền với thửa đất phát sinh trước, trong hoặc sau thời điểm ký hợp đồng này), cụ thể: Thửa đất số: 919-2, Tờ bản đồ số: 17; Địa chỉ: Xã Q, huyện Q, tỉnh T; Diện tích: 289,5 m^2. Hình thức sử dụng: Riêng: 289,5 m^2; Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn(100m^2), đất trồng cây lâu năm (189,5m^2); Thời hạn sử dụng: Lâu dài(ONT), năm 2044(CLN); Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận QSDĐ như Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Sau khi kiểm tra giấy tờ của các bên cung cấp, bà xem xét và nhận thấy các bên tham giao kết Hợp đồng tự nguyện, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hồ sơ cung cấp của các bên hợp lệ, tài sản giao dịch không thuộc diện bị tranh chấp, còn thời hạn sử dụng đất, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, đủ điều kiện để thực hiện thủ tục công chứng theo quy định của pháp luật. Vì vậy, bà đã chứng nhận HĐCNQSDĐ số công chứng 4971, quyển số 13/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/11/2022. Vì vậy, bà Mai Thị O đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của HĐCNQSDĐ giữa Công ty Cổ phần CUTD L và ông Hoàng Ngọc D, bà Đỗ Thị H. Vì công việc bận rộn bà Mai Thị O đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt bà.

Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu ông D, bà H phải trả số tiền lãi phát sinh tính đến ngày 04/5/2023 là 141.180.800đ. Ông D, bà H phải chịu tiền chi phí tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự. Yêu cầu ông D, bà H bàn giao quyền sở hữu, sử dụng toàn bộ QSDĐ và tài sản gắn liền với đất cho công ty L và công ty L có trách nhiệm thanh toán nốt số tiền lần 2 còn lại của hợp đồng chuyển nhượng số tiền là 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng).

Bị đơn ông D và bà H vắng mặt lần thứ hai không có lý do, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị O vắng mặt có lý do. Vì vậy, căn cứ Khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông D, bà H, bà O.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 48 BLTTDS như thụ lý vụ án, tiến hành thu thập chứng cứ, xác minh chứng cứ, tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, triệu tập các đương sự.

- Về xác định tư cách đương sự: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã lập hồ sơ, xác định đầy đủ tư cách của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đúng quy định tại các điều 71, 72 và Điều 73 Bộ luật tố tụng Dân sự.

- Đây là vụ án Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ. Vì vậy, Tòa án đã thông báo để Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là phù hợp với quy định tại Điều 21 Bộ luật tố tụng Dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký tại phiên tòa: Tại phiên tòa HĐXX đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

- Đề nghị áp dụng:

+ Áp dụng khoản tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự;

+ Áp dụng Điều 430, 434, 436, 440, 500, 501và 502 Bộ luật dân sự;

+ Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013

+ Khoản 2 Điều 26, điểm b, mục 1.3, phần II, Danh mục ban hành kèm theo Nghị quyết 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của ủy ban thường vụ Quốc Hội khoá 14.

-Đề nghị HĐXX:Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của Công ty cổ phần CUTD Long Phương

+ Công nhận HĐCNQSDĐ số: 01-11/2022/ HĐCN-LP ngày 10/11/2022 giữa công ty Cổ phần CUTD L và ông Hoàng N, bà Đỗ Thị H là hợp pháp.

+ Buộc Ông D và bà H nhận số tiền thanh toán đợt 2 của Công ty L là 250.000.000 đồng và bàn giao tài sản chuyển nhượng là QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất của thửa đất số 919-2 cho công ty Long Phương.

+ Đình chỉ yêu cầu của Công ty L về việc yêu cầu Ông D bà H thanh toán số tiền lãi và phí phát sinh trên số tiền đã nhận thanh toán lần 1 là 141.180.800 đồng.

- Về án phí:

+ Trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn

+ Bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định của pháp luật.

+ Bị đơn phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật;

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 đương sự và phát biểu của Viện kiểm sát,HĐXX nhận định:

[1] **Về tố tụng**: Công ty L đề nghị Tòa án buộc ông Hoàng Ngọc D, bà Đỗ Thị H bàn giao quyền sở hữu, sử dụng toàn bộ QSDĐ và tài sản gắn liền với đất cho công ty L và Công ty L có trách nhiệm trả số tiền còn lại 250.000.000đ cho ông D, bà H. Đây là quan hệ pháp luật " Tranh chấp thực hiện HĐCNQSDĐ" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự. Bị đơn

ông D, bà H hiện đang cư trú tại phường Q, Thành phố T. Tuy nhiên, vì tranh chấp phát sinh từ quan hệ hợp đồng thì nguyên đơn có thể yêu cầu Tòa án nơi hợp đồng được thực hiện giải quyết. Vì vậy, theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng Dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

[1.2] Thời hiệu khởi kiện: Căn cứ Điều 429 Bộ luật dân sự thời hiệu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm hại. Công ty L và ông D, bà H ký hợp HĐCNQSDĐ ngày 11/10/2022 nộp đơn khởi kiện ngày 04/5/2023, như vậy đang trong thời hiệu khởi kiện. Tòa án nhân dân thị xã Bỉm Sơn thụ lý, giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

[1.3] Về chứng cứ: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định quyền sử dụng đất kết quả như sau:

Hội đồng thẩm định xác định hiện trạng QSDĐ: Diện tích thửa đất tại thửa số 919-c, tờ bản đồ số 17 theo hồ sơ 000406.TA.001./. ngày 14/10/2021 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Quảng Xương xác nhận chuyển nhượng cho ông Hoàng Ngọc D và bà Đỗ Thị H.

- Về diện tích đất: Tổng diện tích 289,5m^2 đất ở là 100m^2; đất trồng cây lâu năm là 189,5m^2; Có các cạnh tiếp giáp như sau: Cạnh phía Bắc giáp nhà ông Bùi Văn Nguyên; Cạnh phía Nam giáp nhà ông Võ Duy T; Cạnh phía Tây giáp đất do UBND xã Q quản lý; Cạnh phía Đông giáp đường 4A (tỉnh lộ 511)

- Các công trình trên đất: 01 nhà mái bằng diện tích 80,35m^2 xây năm 1991; 01 bán bình mái tôn xà gỗ sắt 30m^2; 01 Quán xây năm 2022 diện tích 84m^2, mái lợp tôn;01 nhà kho xây năm 2018 diện tích 20m^2.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét về nguồn gốc đất: Quá trình giải quyết vụ án và thông qua các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Nguồn gốc sử dụng đất số CS 594273; số vào sổ cấp GCN CH- 01874 do UBND huyện Q cấp ngày 09/8/2019, thửa đất số 919-2, tờ bản đồ số 17, địa chỉ xã Q, huyện Q, tỉnh T chủ sử dụng là ông Võ Tiến S, bà Trần Thị X.

Ngày 29/9/2021 ông Sỹ, bà X tặng cho toàn bộ diện tích cho ông Võ Duy T, sinh năm 1989; địa chỉ xã Q, huyện Q, tỉnh T

Ngày 14/10/2021 ông Võ Duy T chuyển nhượng cho ông Hoàng Ngọc D, bà Đỗ Thị H.

Ngày 10/11/2022 ông Hoàng Ngọc D, bà Đỗ Thị H chuyển nhượng cho công ty cổ phần CUTD L.

Như vậy, HĐXX xét thấy đủ căn cứ để xác định phần diện tích đất ông Tiến chuyển nhượng cho bà Hằng ông Dương là có nguồn gốc rõ ràng.

[2.2] Xét về nội dung và hình thức của HĐCNQSDĐ giữa Công ty L và ông Hoàng Ngọc D, bà Đỗ Thị H.

Ngày 10/11/2022 ông D, bà H đã chuyển nhượng toàn bộ QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 594273; số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01874, cùng toàn bộ hệ thống đường nước, hệ thống tường rào cùng các trang thiết bị đi kèm các công trình phụ trợ gắn liền với thửa đất cho công ty L.Giá chuyển nhượng 2.250.000.000đ, công ty L đã thanh toán được 2.000.000.000đ, công ty L sẽ thanh toán giá trị chuyển nhượng còn lại 250.000.000đ vào ngày 09/02/2023. Hợp đồng được văn phòng Công chứng Mai Thị O chứng nhận ngày 10/11/2022 là đúng với quy định của pháp luật.Tại điểm m khoản 1 Điều 7 của HĐCNQSDĐ ngày 10/11/2022 đã nêu rõ: Việc giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc.

HĐXX xác định các bên tham gia ký kết Hợp đồng tự nguyện, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, năng lực dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập, mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái với đạo đức xã hội, hồ sơ cung cấp của các bên hợp lệ, tài sản giao dịch không thuộc diện bị tranh chấp, còn thời hạn sử dụng đất, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, đủ điều kiện để thực hiện thủ tục công chứng theo quy định của pháp luật. Như vậy, về hình thức và nội dung của HĐCNQSDĐ là đúng quy định của pháp luật theo quy định tại Điều 116, 117, 119, Điều 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự. HĐCNQSDĐ giữa công ty Long Phương và ông Dương, bà Hằng là hợp pháp.

[3] **Xét về yêu cầu công ty L giao nốt số tiền còn lại và ông D, bà H bàn giao quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất.**

HĐXX xét thấy: Trong quá trình tố tụng, ông D cho rằng QSDĐ là tài sản ông cầm cố của công ty L để lấy tiền làm ăn. Trong quá trình cầm cố ông vẫn trả lãi hàng tháng đều đặn. Vừa qua ông có châm trả lãi mà công ty L đưa ra Tòa, ông cũng đã đến công ty khất nợ và công ty L đã đồng ý cho ông ra hạn thêm 2 tháng để có thời gian khắc phục. Chứ không phải bán đất, bán nhà cho công ty L. Tuy nhiên, ông D không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho việc ông vay nặng lãi của công ty L. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng hai bên đã thống nhất về giá, phương thức thanh toán và thời hạn thanh toán. Tuy nhiên, ông D, bà H không thực hiện đúng thỏa thuận theo hợp đồng. Vì vậy công ty L khởi kiện yêu cầu ông D bà H bàn giao quyền sở hữu, sử dụng toàn bộ QSDĐ và tài sản gắn liền với đất cho công ty L. Công ty L có trách nhiệm thanh toán nốt số tiền còn lại 250.000.000đ cho ông D, bà H là phù hợp.

[4] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa tại phiên tòa đại diện Công ty Long Phương đề nghị rút một phần yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu ông D, bà H thanh toán cho công ty L số tiền lãi, phí phát sinh trên số tiền đã nhận thanh toán lần 1, phí khai thác sử dụng tài sản và các khoản phí phát sinh theo thỏa thuận được hai bên thống nhất tính đến ngày 04/5/2023 là 141.180.800đ. Xét việc rút yêu cầu của nguyên đơn là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử yêu cầu này của nguyên đơn.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn đã nộp tiền chi phí xem

xét thẩm định tại chỗ tại Tòa án số tiền 5.000.000đ theo thông báo nộp tiền ngày 21/6/2023. Đại diện nguyên đơn đề nghị ông D, bà H phải thanh toán cho công ty L số tiền 5.000.000đ là phù hợp với quy định tại Điều 155, 156, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 nên được chấp nhận.

[6] Về án phí DSST: Bà Đỗ Thị Hằng phải nộp án phí DSST. Ông Hoàng Ngọc D là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn tiền án phí DSST. Tuy nhiên ông D không có đơn đề nghị miễn tiền án phí DSST theo quy định tại khoản 1 Điều 14 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 nên ông D phải nộp án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

*** Căn cứ:** - Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 101, Khoản 3 Điều 144, Điều 155, 156, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1, 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228, Khoản 2 Điều 244, Điều 271, 273, 278 và 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ Điều 116, 117, 118, 119, Điều 401, Điều 429, Điều 430, 434, 436, 440, Điều 500, 501,502 và 503 Bộ luật Dân sự

- Điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

- Điều 6, Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của ủy ban thường vụ Quốc Hội khoá 14 và khoản 1.1, điểm b khoản 1.3 mục 1 phần II danh mục mức án phí lệ phí ban hành kèm theo;

*** Tuyên xử:**

+ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của công ty Cổ phần CUTD L đối với số tiền lãi, phí phát sinh tính đến ngày 04/5/2023 là 141.180.800đ (Một trăm bốn mươi mốt triệu, một trăm tám mươi nghìn, tám trăm đồng).

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần CUTD L

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 01-11/2022/HĐCN-LP ngày 10/11/2022 giữa công ty Cổ phần CUTD L và ông Hoàng Ngọc D, bà Đỗ Thị H là hợp pháp.

- Ông Hoàng Ngọc D và bà Đỗ Thị H có trách nhiệm bàn giao toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất(số CS 594273, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 01874 do UBND huyện Quảng X cấp ngày 09/8/2019 mang tên ông Võ Tiến S và bà Trần Thị X, ngày 29/9/2021 tặng cho toàn bộ diện tích cho ông Võ Duy T, ngày 14/10/2021 chuyển nhượng cho ông Hoàng Ngọc D và bà Đỗ Thị H) cho công ty Cổ phần CUTD L.

* Quyền sử dụng đất có tứ cận như sau:

+ Cạnh phía Bắc giáp nhà ông Bùi Văn N

+ Cạnh phía Nam giáp nhà ông Võ Duy T

+ Cạnh phía Tây giáp đất do UBND xã Q quản lý

+ Cạnh phía Đông giáp đường 4A (tỉnh lộ 511)

* Các công trình trên đất:

+ 01 nhà mái bằng diện tích 80,35m^2 xây năm 1991

+ 01 bán bình mái tôn xà gỗ sắt 30m^2

+ 01 Quán xây năm 2022 diện tích 84m^2, mái lợp tôn

+ 01 nhà kho xây năm 2018 diện tích 20m^2

Buộc ông Hoàng Ngọc D, bà Đỗ Thị H nhận số tiền của Công ty Cổ phần CUTD L thanh toán đợt 2 là 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

Sau khi Công ty Cổ phần CUTD L trả tiền cho ông Hoàng Ngọc D, bà Đỗ Thị H số tiền 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng), công ty L có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được công nhận quyền sử dụng đất theo quyết định đã có hiệu lực pháp luật.

Khi án có hiệu lực pháp luật, nếu công ty L không trả số tiền trên cho ông D, bà H thì ông D, bà H có quyền làm đơn đề nghị thi hành án, thi hành toàn bộ số tiền nêu trên và ngoài ra hàng tháng công ty Cổ phần CUTD L còn phải chịu thêm khoản lãi suất do Ngân hàng quy định tương ứng với số tiền chậm trả và thời gian chưa thi hành án(Theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự).

* Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Hoàng Ngọc D và bà Đỗ Thị H phải có trách nhiệm liên đới thanh toán cho Công ty cổ phần CUTD L số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là: 5.000.000đ (năm triệu đồng) (Mỗi người 2.500.000đ).

* Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hoàng Ngọc D, bà Đỗ Thị H phải nộp 300.000đ án phí DSST không có giá ngạch và 12.500.000đ án phí có giá ngạch. Tổng cộng là 12.800.000đ (mười hai triệu, tám trăm nghìn đồng) án phí DSST(Ông D nộp 6.400.000đ, bà H nộp 6.400.000đ).

Trả lại cho Công ty Cổ phần CUTD L số tiền 6.250.000đ (Sáu triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng) công ty L đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bỉm Sơn theo biên lai thu số:AA/2021/0005391 ngày 08/5/2023.

Án xử công khai sơ thẩm có mặt nguyên đơn, vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (18/10/2023), bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc Tòa án niêm yết theo quy định của pháp luật. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án phần liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của mình trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc Tòa án niêm yết theo quy định của pháp luật.

3***. Quyết định này 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 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.***

Nơi nhận: **TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

- *VKSND Thị xã Bỉm sơn;*
- *Đương sự;*
- *THA Dân sự TX Bỉm sơn;*
- *TAND tỉnh Thanh Hóa;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

TỐNG THỊ HÀ