

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THẠCH THÀNH
TỈNH THANH HOÁ

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

Bản án số: 30/2024/DS-ST
Ngày: 14 tháng 8 năm 2024
V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THẠCH THÀNH, TỈNH THANH HOÁ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Bùi Văn Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Bùi Thị Bích Thủy; Bà Trần Thị Dân.

- Thư ký phiên toà: Bà Vũ Thị Thắm - Thư ký Toà án nhân dân huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hoá.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoàn - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hoá xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 35/2024/TLST-DS ngày 23 tháng 5 năm 2024 về: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 35/2024/QĐXXST- DS ngày 26 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

- Bà Nguyễn Thị H - Sinh năm 1976

- Ông Nguyễn Văn P - Sinh năm 1969.

Cùng địa chỉ: Thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa.

Ông Nguyễn Văn P ủy quyền cho bà Nguyễn Thị H (Giấy ủy quyền ngày 25 tháng 5 năm 2024). Có mặt

Bị đơn.

- Bà Phạm Thị C - Sinh năm: 1985

- Ông Bùi Văn Đ - Sinh năm: 1984

Cùng địa chỉ: Thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa.

Bà Phạm Thị C ủy quyền cho ông Bùi Văn Đ - Giấy ủy quyền ngày 21 tháng 6 năm 2024. Vắng mặt (Ông Đ có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Thiệu Thế A – Chi cục trưởng;

Người được ông Thiệu Thế A ủy quyền: Bà Lê Thị B - Chấp hành viên,

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hóa.
(Văn bản ủy quyền ngày 14 tháng 8 năm 2024).

Địa chỉ: Khu D thị trấn K, huyện T, tỉnh Thanh Hóa.

Có mặt.

Người làm chứng: Bà Nguyễn Thị L; Sinh năm 1985

Nơi công tác: Ngân hàng N - Chi nhánh B2.

Địa chỉ: Khu E thị trấn K, huyện T, tỉnh Thanh Hóa.

Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 18/5/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị H trình bày:

Vợ chồng bà H (Ông Nguyễn Văn P và Nguyễn Thị H) có quan hệ thân tình với vợ chồng ông Bùi Văn Đ và bà Phạm Thị C. Năm 2019 ông Đ và bà C vay của Ngân hàng Nông nghiệp huyện N số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng), tài sản thế chấp tại ngân hàng là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BV 781792 cấp ngày 18/8/2014, thửa đất số 592, tờ bản đồ 08, diện tích 304 m². Sau khi vay, vì làm kinh tế thua lỗ không còn khả năng trả nợ cho Ngân hàng nên ông Đ, bà C có nhờ vợ bà H, ông P đứng ra trả nợ cho Ngân hàng và rút tài sản thế chấp ra cho vợ chồng ông Đ, bà C. Ông Đ, bà C đã viết giấy cam kết sau 02 năm kể từ ngày 30/4/2020 đến ngày 30/4/2022 nếu ông Đ, bà C không có tiền để chuộc lại thửa đất trên thì ông Đ, bà C chuyển nhượng lại thửa đất số 592, tờ bản đồ 08, diện tích 304 m² cho vợ chồng bà H (Có xác nhận của UBND xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa).

Nhận lời của ông Đ, bà C, bà H đã trả hết nợ cho ông Đ, bà C tại Ngân hàng với số tiền 200.000.000 đ (Hai trăm triệu đồng) vào ngày 17/4/2020. Đến ngày 30/4/2022, ông Đ, bà C không có tiền để chuộc lại thửa đất trên. Để thực hiện cam kết Ông Đ, bà C đã viết giấy chuyển nhượng lại thửa đất số 592, tờ bản đồ 08, diện tích 304 m² cho vợ chồng ông P, bà H (Có xác nhận của UBND xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa).

Sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do vợ chồng ông Đ, bà H giao, bà H đã tiến hành làm hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà C, ông Đ đi miền N làm kinh tế và không hợp tác ký các giấy tờ pháp lý để bà H làm hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Từ ngày 30/4/2022 đến nay bà H đã điện thoại yêu cầu vợ chồng ông Đ về để ký các giấy tờ pháp lý theo quy định của pháp luật nhiều lần nhưng vợ chồng ông Đ, bà C về ký bất kỳ giấy tờ gì nên bà H không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ tên ông Đ, bà C sang tên vợ chồng bà H được.

Nay bà H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đ, bà C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được bà Phạm Thị C, ông Bùi Văn Đ và vợ chồng bà Nguyễn Thị H ký kết ngày 30/4/2022 đối với thửa đất số 592, tờ bản đồ 08, diện tích 304m², địa chỉ thửa đất tại thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa (Theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 04/7/2024 là thửa đất số 592, tờ bản đồ 08, diện tích 270,7 m²).

Về diện tích đất chênh lệch giữa giấy CNQSDĐ cấp ngày 18/8/2014 là 304m² và biên bản thẩm định ngày 04/7/2024 có diện tích là 270.7m², bà H đề nghị Tòa án chấp nhận theo diện tích đất là 270,7 m² được ghi nhận trong biên bản thẩm định ngày 04/7/2024.

Tại bản tự khai và tại phiên hòa giải ông Bùi Văn Đ trình bày:

Năm 2019, do vợ chồng ông Đ vay tiền của Ngân hàng Nông nghiệp huyện N nhưng do làm kinh tế thua lỗ không còn khả năng trả nợ cho Ngân hàng nên vợ chồng ông Đ có nhờ vợ chồng bà H trả hộ số tiền mà vợ chồng ông Đ nợ ngân hàng. Vợ chồng ông Đ, bà C và vợ chồng bà H, ông P thống nhất nếu đến ngày 30/4/2022 mà không trả được tiền cho vợ chồng bà H thì vợ chồng ông Đ sẽ chuyển nhượng thửa đất số 592, tờ bản đồ 08, diện tích 304 m², địa chỉ thửa đất tại thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa cho vợ chồng ông P, bà H.

Đến ngày 30/4/2022 ông Đ, bà C không trả được tiền cho bà H, ông Đ nên ngày 30/4/2022 vợ chồng ông Đ đã thống nhất chuyển nhượng và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BV 781792 cấp ngày 18/8/2014, thửa đất số 592, tờ bản đồ 08, diện tích 304 m² thuộc quyền sử dụng của ông Đ, bà C cho vợ chồng ông P, bà H.

Sau khi ông Đ, bà C giao giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông P, bà H thì vợ chồng ông Đ đi miền N làm kinh tế nên không ký các giấy tờ pháp lý để ông P, bà H làm hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất được.

Nay ông P bà H đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất từ tên vợ chồng ông Đ sang tên vợ chồng ông P, bà H thửa đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BV 781792 cấp ngày 18/8/2014, thửa đất số 592, tờ bản đồ 08, diện tích 270,7 m² (Theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 04/7/2024), ông Đ hoàn toàn đồng ý sẽ ký các giấy tờ theo quy định để bà H sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của đại diện Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạch Thành:

Hiện nay Chi cục Thi hành án dân sự huyện T đang thụ lý để thi hành án 03 bản án dân sự về tranh chấp hợp đồng vay tài sản gồm:

- Bản án số: 28/2023/DS-ST ngày 28/9/2023, người được thi hành án: Ông Hoàng Văn B1, bà Đinh Thị D;

- Bản án số: 09/2024/DS-ST ngày 25/3/2024, người được thi hành án: Ông Nguyễn Văn K, bà Từ Thị L1;

- Bản án số: 13/2024/DS-ST ngày 15/4/2024, người được thi hành án: Bà Phạm Thị T;

Trong 03 bản án nêu trên thì người phải thi hành án là ông Bùi văn Đ1 và bà Phạm Thị C. Số tiền ông Đ1 bà C phải thi hành án với số tiền án phí là 25.171.000 đồng; tiền phải thi hành án cho người được thi hành án là 493.410.000 đồng và tiền lãi phát sinh là 8%/ tháng của các khoản tiền gốc phải thi hành án cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

Quá trình giải quyết, Chi cục thi hành án đã ban hành quyết định về việc kê biên tài sản đối với tài sản là quyền sử dụng đất số BV 781792 cấp ngày 18/8/2014, thửa đất số 592, tờ bản đồ 08 là tài sản của ông Đ1, bà C. Chi Cục thi hành án nhận được

Thông báo về việc thụ lý vụ án đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị H. Chi cục thi hành án đã ban hành quyết định hoãn thi hành án từ số 01 đến số 05 ngày 30 tháng 5 năm 2024 để đợi kết quả giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thạch Thành và gửi các quyết định này đến Tòa án nhân dân huyện Thạch Thành.

Tại công văn số 302/CCTHADS ngày 10/7/2024 và tại phiên tòa đại diện Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạch Thành có ý kiến:

- Đề nghị Tòa án đưa những người được thi hành án là ông Hoàng Văn B1, bà Đinh Thị D, ông Nguyễn Văn K, bà Từ Thị L1 và bà Phạm Thị T vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

- Thẻ thức văn bản giấy chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng ông Đ1 với vợ chồng bà H là không đúng và việc mua bán được xác nhận bởi đại diện lãnh đạo UBND xã T, có đóng dấu của xã cũng chưa đúng. Theo quy định thì phải xác lập bằng hợp đồng chuyển nhượng, do văn phòng công chứng chứng thực hoặc được xác lập tại UBND cấp xã nhưng phải đủ trình tự thủ tục. Do đó, chưa đủ cơ sở để khẳng định việc mua bán trên là đúng quy định.

Người làm chứng, bà Bà Nguyễn Thị L2 (Nhân viên ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện N, chi nhánh B3 trình bày: Năm 2019 ông Đ1, bà C có vay tiền tại ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện N và thế chấp 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 781792, số thửa 592, tờ bản đồ 08 tại ngân hàng. Do ông Đ1 bà C không trả tiền cho ngân hàng theo hợp đồng được nên Ngân hàng đã báo nợ cho ông Đ1 bà C và phối hợp với chính quyền xã T để đơn đốc trả nợ. Ông Đ1, bà C và bà H đã thống nhất thỏa thuận là bà H đứng ra trả toàn bộ số tiền mà ông Đ1, bà C nợ của Ngân hàng. Ngày 14/4/2020 và ngày 17/4/2020 bà Nguyễn Thị H đã nộp thay ông Đ1 bà C số tiền 200.000.000 đ (Hai trăm triệu đồng) cho Ngân hàng (Bà L2 là người lập phiếu thu tiền) và ông Đ1 đã nhận lại tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 781792, số thửa 592, tờ bản đồ 08. Hiện nay ông Đ1, bà C không còn nợ khoản tiền nào tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện N, chi nhánh B3.

Tại phiên tòa bà Nguyễn Thị H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án buộc ông Bùi Văn Đ, bà Phạm Thị C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký kết ngày 30/4/2022 với diện tích đất thực tế theo biên bản thẩm định ngày 04/7/2024 là 270,7 m².

Về án phí: Bà Nguyễn Thị H tự nguyện chịu toàn bộ án phí theo quy định của pháp luật.

Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, Đại diện VKSND huyện Thạch Thành phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Tòa án đã xác định đúng quan hệ pháp luật và tư cách tố tụng của các đương sự trong vụ án. Từ giai đoạn thụ lý vụ án cho đến khi mở phiên tòa xét xử sơ thẩm, Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án cũng như các thành viên của Hội

đồng xét xử (Sau đây viết tắt là HĐXX) và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (Sau đây viết tắt là BLTTDS). Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của BLTTDS.

- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạch Thành đề nghị đưa người được thi hành án của các bản án số: 28/2023/DS-ST ngày 28/9/2023, Bản án số: 09/2024/DS-ST ngày 25/3/2024 và Bản án số: 13/2024/DS-ST ngày 15/4/2024, vào tham gia tố tụng trong vụ án này là không có cơ sở.

- Về nội dung: Đề nghị HĐXX căn cứ các Điều Căn cứ Điều 117, Điều 119, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 BLDS 2015, Điều 271, Điều 273 BLTTDS; Điều 147, Điều 157, Điều 165 BLTTDS;

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 30/4/2022 giữa bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn P và ông Bùi Văn Đ, bà Phạm Thị Cầu I hợp pháp.

Về diện tích đất chênh lệch giữa giấy CNQSDĐ cấp ngày 18/8/2014 là 304m² và biên bản thẩm định ngày 04/7/2024 có diện tích là 270.7m², bà H chấp nhận theo diện tích được ghi nhận trong biên bản thẩm định nên được chấp nhận.

Buộc ông Đ, bà C phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 30/4/2022 giữa bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn P và ông Bùi Văn Đ, bà Phạm Thị C.

Về án phí, chi phí tố tụng: Chấp nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị H1 về việc chịu toàn bộ án phí DSST và chi phí tố tụng đối với vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1]. Về quan hệ pháp luật: Đây là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nên theo quy định tại khoản 3 Điều 26 BLTTDS thì đây là tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Nguyên đơn và bị đơn đều cư trú tại xã T, huyện T nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thạch Thành.

[2]. Về Điều luật áp dụng: Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn P và ông Bùi Văn Đ, bà Phạm Thị C được xác lập ngày 30/4/2022, nên sẽ áp dụng BLDS năm 2015, Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn áp dụng BLDS năm 2015 để giải quyết.

[3]. Đối với ý kiến của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạch Thành về việc đưa ông Hoàng Văn B1, bà Đinh Thị D, ông Nguyễn Văn K, bà Từ Thị L1 và bà Phạm Thị T vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, HĐXX Hội thấy:

Tại các bản án số 28/2023/DS-ST ngày 28/9/2023, người được thi hành án là: Ông Hoàng Văn B1, bà Đinh Thị D; Bản án số: 09/2024/DS-ST ngày 25/3/2024, người được thi hành án: Ông Nguyễn Văn K, bà Từ Thị L1 và Bản án số: 13/2024/DS-ST ngày 15/4/2024, người được thi hành án: Bà Phạm Thị T thì trong hợp đồng vay tài sản của

người cho vay và người vay là vợ chồng ông Đ, bà C không có hợp đồng nào có nội dung liên quan đến việc thế chấp, tín chấp thửa đất số 592, tờ bản đồ 08, diện tích 304 m², địa chỉ thửa đất tại thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa thuộc quyền sử dụng của ông Đ, bà C để bảo đảm cho các khoản vay. Hợp đồng giao kết của ông Đ, bà C và ông P, bà H diễn ra trước thời điểm các đương sự khởi kiện về việc tranh chấp tài sản nên không có dấu hiệu của việc tẩu tán tài sản. Mặt khác, việc thỏa thuận trả nợ ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Đ, bà Cầu là thực tế, bà H đã trả nợ thay cho ông Đ, bà C số tiền 200.000.000 đ (Hai trăm triệu đồng) tại ngân hàng. Việc trả khoản vay này không liên quan đến các khoản vay nợ của ông Đ, bà C trước đó. Do đó Tòa án không đưa những người gồm Hoàng Văn B1, bà Đinh Thị D, bà Từ Thị L1, ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T1 là những người đã cho ông Đ, bà C vay tiền vào tham gia tố tụng là đúng quy định. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạch Ju Thành đề nghị đưa người được thi hành án của các bản án vào tham gia tố tụng trong vụ án này là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[4]. Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ: Giữa bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn P và ông Bùi Văn Đ, bà Phạm Thị C có thỏa thuận: Bà H, ông P đứng ra trả nợ cho Ngân hàng và rút tài sản thế chấp ra cho vợ chồng ông Đ, bà C. Ông Đ, bà C cam kết sau 02 năm kể từ ngày 30/4/2020 đến ngày 30/4/2022 nếu ông Đ, bà C không có tiền để chuộc lại thửa đất trên thì ông Đ, bà C chuyển nhượng lại thửa đất số 592, tờ bản đồ 08, diện tích 304 m² cho vợ chồng bà H (Có giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T, huyện T). Bà H đã thực hiện việc trả nợ cho ngân hàng thay cho ông Đ, bà C vào ngày 17/4/2020. Trong thời gian 02 năm tính từ ngày 30/4/2020 ông Đ, bà C không có tiền để chuộc lại thửa đất trên. Để thực hiện cam kết ngày 30/4/2022 ông Đ, bà C đã viết giấy bàn giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 592, tờ bản đồ 08, diện tích 304 m² cho vợ chồng ông P, bà H (Có xác nhận của UBND xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa).

Như vậy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vào ngày 30/4/2020 là hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có điều kiện, sau khi không thực hiện được việc trả tiền cho bà H, ông P, ông Đ, bà C đã viết giấy bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 592, tờ bản đồ 08, diện tích 304 m² cho vợ chồng ông P, bà H (Có xác nhận của UBND xã T). Cả hai bên đều thừa nhận, không có ý kiến gì về hình thức của Hợp đồng, như vậy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà H, ông P và ông Đ, bà Cầu là hợp đồng hợp pháp về mặt hình thức.

[5]. Về nội dung hợp đồng: Quá trình ký kết đến khi có tranh chấp không ai có ý kiến gì về nội dung hợp đồng. Tuy nhiên sau khi tòa án thụ lý giải quyết thì bà Nguyễn Thị H có ý kiến về mặt nội dung là: Căn cứ vào biên bản thẩm định tài sản ngày 04/7/2024, thửa đất số 592, tờ bản đồ 08, khi nhận chuyển nhượng của ông Đ, bà C có diện tích 304 m² nay thực tế diện tích là 270,7m², bà H đề nghị Tòa án công nhận diện tích đất chuyển nhượng là 270,7m². Tại biên bản hòa giải ông Đ cũng thừa nhận diện tích đất thực tế như biên bản thẩm định ngày 04/7/2024. Như vậy đề nghị của bà H là hợp với thực tế và phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[6]. Từ những căn cứ trên, HĐXX có đủ cơ sở khẳng định: Ngày 30/4/2022 vợ chồng ông **Bùi Văn Đ**, bà **Phạm Thị C** đã ký kết chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 592, tờ bản đồ 08, diện tích 270,7m² tại **thôn L, xã T, huyện T** cho vợ chồng bà **Nguyễn Thị H**, ông **Nguyễn Văn P**, hợp đồng này là hợp pháp và phát sinh hiệu lực kể từ ngày 30/4/2022. Để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, cần buộc ông **Đ**, bà **C** phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã ký kết ngày 30/4/2022 cho vợ chồng bà **H**, ông **P**.

[7]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Chi phí định giá hết 4.000.000đ (Bốn triệu đồng). Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải chịu khoản chi phí này. Tuy nhiên bà **H** tự nguyện chịu chi phí thẩm định, định giá tài sản (Bà **H** đã nộp đủ) nên không buộc ông **Đ**, bà **C** phải chịu khoản chi phí tố tụng này là phù hợp.

[8]. Về án phí: Nguyên đơn là bà **Nguyễn Thị H**, ông **Nguyễn Văn P1** tự nguyện chịu toàn bộ án phí DSST đối với vụ án không có giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng). Đây là sự tự nguyện này của vợ chồng bà **H**, ông **P1** nên được chấp nhận;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Các Điều 117, Điều 119, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 BLDS 2015; khoản 3 Điều 167, 168, 169, 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 271, Điều 273; Điều 147, Điều 157, Điều 165 BLTTDS; điểm a khoản 1 Điều 24; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Nguyễn Thị H**, ông **Nguyễn Văn P1**.

2- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất được xác lập ngày 30/4/2022 giữa bà **Nguyễn Thị H**, ông **Nguyễn Văn P1** và ông **Bùi Văn Đ**, bà **Phạm Thị Cầu 1** hợp pháp.

3- Buộc ông **Bùi Văn Đ**, bà **Phạm Thị C** phải có nghĩa vụ thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BV 781792 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 18/8/2014, thửa đất số 592, tờ bản đồ 08, diện tích 270,7 m², (Diện tích trước đây theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BV 781792 cấp ngày 18/8/2014 là 304 m²), địa chỉ thửa đất tại **thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa** thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông **Bùi Văn Đ**, bà **Phạm Thị C** cho vợ chồng ông **Nguyễn Văn P**, bà **Nguyễn Thị H**. (Có sơ đồ kèm theo).

4- Trường hợp ông **Bùi Văn Đ**, bà **Phạm Thị C** không tự nguyện ký các văn bản pháp lý để ông **P**, bà **H** làm thủ tục chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì ông **P**, bà **H** có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên theo quyết định của Tòa án.

5. Về án phí: Bà **Nguyễn Thị H** phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí DSST không có giá ngạch. Bà **H** đã nộp số tiền tạm ứng án phí DSST là 5.000.000 đ (Năm triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 0002308 ngày 23/5/2024 của Chi

cục thi hành án dân sự huyện Thạch Thành. Bà H còn được nhận lại số tiền 4.700.000đ (Bốn triệu bảy trăm nghìn đồng) tại Chi cục Thi hành án huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hóa.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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 thoả 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.

Án xử công khai sơ thẩm, có mặt nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Đại diện chi cục thi hành án dân sự huyện Thạch Thành), vắng mặt ông Bùi văn Đ1. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Bùi văn Đ1 có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Thạch Thành;
- Chi cục THADS
- Lưu HSVA

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

Bùi Văn Tuấn

