

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THANH BÌNH
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 45/2025/DS-ST

Ngày: 15-05-2025

V/v Tranh chấp về dân sự - Tranh
chấp hợp đồng chuyển nhượng và
mua bán liên quan đến tài sản bị
cưỡng chế để thi hành án theo
quy định của pháp luật về thi
hành án.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THANH BÌNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

- **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Ông **Trần Văn Đô;**

- **Các Hội thẩm nhân dân:** 1. Ông **Trần Quang Vinh;**
2. Ông **Phạm Văn Liệt;**

- **Thư ký phiên tòa:** Ông **Bùi Công Hậu** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Bình tham gia phiên tòa:**
Ông **Nguyễn Văn Chí Phương** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 tháng 04 và ngày 15 tháng 05 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Thanh Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 238/2024/TLST-DS, ngày 14 tháng 10 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp dân sự - Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và mua bán liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 23/2025/QĐXXST-DS, ngày 17/02/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 24/2025/QĐST-DS, ngày 17/03/2025; Quyết định ngừng phiên tòa 10/2025/QĐST-DS, ngày 08/04/2025 và Thông báo mở lại phiên tòa số 115/TB-TA, ngày 29/04/2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1973.

Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1980.

Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Ông Phan Thế T, sinh năm 1977.

Địa chỉ: ấp A, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông Đỗ Thanh Minh T1, sinh năm 2001.

Địa chỉ: Sô B, khóm T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Chị Trần Thị Thúy T2, sinh năm 2001.

Đại diện hợp pháp của chị T2 là bà Nguyễn Thị H1 (Theo văn bản ủy quyền ngày 30/10/2024).

Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình.

Đại diện: Bà Mai Thị Thu C – Chức vụ: Chi cục trưởng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Văn T3 – Chấp hành viên (Theo văn bản ủy quyền ngày 04/12/2024)

Địa chỉ: Quốc lộ C, khóm T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Ông Phan Thế P, sinh năm 1972.

Địa chỉ: ấp A, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

(Bà H và bà H1 có mặt; ông P có đơn xin vắng mặt; các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 80, diện tích 104,7m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, tại xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Vào ngày 20/02/2019, bà Nguyễn Thị H với vợ chồng bà Nguyễn Thị H1 và ông Phan Thế T thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở trên đất thuộc thửa số 38, tờ bản đồ số 80, diện tích 104,7m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, tại xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho bà Nguyễn Thị H1 ngày 06/7/2017. Giá trị chuyển nhượng 330.000.000 đồng, hai bên chỉ viết giấy xác nhận mua bán nhà, không làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở có công chứng hay chứng thực. Do không xác nhận được thông tin đầy đủ nên giấy thỏa thuận chỉ thể hiện mua bán nhà diện tích 80,85m² với chiều ngang 4,9m, chiều dài 16,5m mà không thể hiện việc chuyển nhượng đất. Đồng thời, chỉ xác định diện tích trong phạm vi tường nhà, còn phần hành lang và sân thì không thể hiện nên thiếu so với diện tích đất và nhà thực tế mà hai bên thỏa

thuận. Bà H đã trả đủ tiền cho bà H1 và đã nhận nhà, đất quản lý sử dụng từ ngày 20/02/2019 đến nay. Đối với bà H1 chưa thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho bà H mặc dù quá thời hạn 03 năm kể từ ngày thỏa thuận 20/02/2019.

Do bà H1 không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng làm ảnh hưởng quyền và lợi ích của bà H. Đồng thời, phần diện tích đất đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình kê biên để đảm bảo nghĩa vụ cho ông Phan Thế P. Bà H yêu cầu chấm dứt việc kê biên nhưng Cơ quan thi hành án không thực hiện. Do quyền và lợi ích hợp pháp bị ảnh hưởng nên bà H không đồng ý việc kê biên này.

Nay bà H yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở ngày 20/02/2019, giữa bà H với bà H1 và ông T đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 80, diện tích 104,7m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, tại xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho bà Nguyễn Thị H1 ngày 06/7/2017.

Đối với số tiền vay 170.000.000 đồng ngày 01/7/2019, Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình đã giải quyết xong bằng bản án số 76/2023/DS-ST, ngày 31/3/2023 đã có hiệu lực pháp luật nên không yêu cầu giải quyết tiếp.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị H1 là bị đơn trình bày:

Bà Nguyễn Thị H1 và ông Phan Thế T là vợ chồng hợp pháp. Bà H1 thừa nhận lời trình bày của nguyên đơn bà H là đúng. Năm 2019, bà H1 và ông T có thỏa thuận giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở với bà H và vay tài sản. Việc chưa hoàn tất thủ tục để bà H đứng tên quyền sử dụng đất là do vợ chồng bà H1, ông T đã dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp vay tiền của ông T1.

Bà H1 và ông T có nghĩa vụ thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình đối với ông Phan Thế P. Do đó, Cơ quan Thi hành án đã tiến hành kê biên đối với diện tích đang tranh chấp hiện nay.

Nay bà H1 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở ngày 20/02/2019 đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 80, diện tích 104,7m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, tại xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho bà Nguyễn Thị H1 ngày 06/7/2017 và căn nhà trên đất.

Tại phiên tòa, bà H1 trình bày là trong giấy mua bán chỉ thể hiện mua bán nhà nhưng thực tế là chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua nhà.

Đối với số tiền 170.000.000 đồng nợ bà H và tiền thế chấp quyền sử dụng đất với ông T1 đã giải quyết bằng bản án sơ thẩm số 76/2023/DS-ST, ngày 31/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình nên không có ý kiến gì.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình trình bày:

Căn cứ Quyết định số 27/2021/QĐST-DS ngày 29/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình, Quyết định thi hành án số 701/QĐ-CCTHADS ngày 08/4/2021 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình ghi nhận ông Phan Thế T và bà Nguyễn Thị H1 liên đới trả cho ông Phan Thế P số tiền phải thi hành án còn lại là 2.170.795.522 đồng và lãi chậm thi hành án.

Ngày 12/01/2022, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình ra Quyết định số: 14/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất gồm: Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 38, tờ bản đồ số 80, diện tích 104,7m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm và căn nhà gắn liền với đất và Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 3302, tờ bản đồ số 06, diện tích 400m², mục đích sử dụng đất ở nông thôn (đối chiếu sang bản đồ địa chính chính quy là thửa đất số 36, tờ bản đồ số 80). Quá trình tổ chức thi hành án, ngày 26/5/2022, Chấp hành viên ra thông báo số 54/TB-CCTHADS về kết quả thẩm định giá của bà Nguyễn Thị H1. Hiện nay, thửa đất số 36, tờ bản đồ số 80 đã bán đấu giá và giao cho người mua trúng giá xong; đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ 80 thì bà Nguyễn Thị H đang tranh chấp. Ngày 13/9/2022, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình ra Quyết định số: 53/QĐ-CCTHADS về việc hoãn thi hành án đối với Quyết định thi hành án số: 701/QĐ-CCTHADS ngày 08/4/2021 để chờ kết quả giải quyết tranh chấp tài sản kê biên của bà H là thửa đất số 38, tờ bản đồ số 80.

Bị đơn là ông Phan Thế T đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng và giấy triệu tập nhưng vắng mặt không lý do trong suốt quá trình tố tụng và tại phiên tòa. Đồng thời, ông T cũng không có văn bản ghi ý kiến gửi nộp Tòa án, cũng không phản đối yêu cầu khởi kiện và các tài liệu của nguyên đơn.

Các tình tiết không thống nhất và lập luận của các bên: Không có.

Tài liệu do nguyên đơn cung cấp: Giấy xác nhận mua bán nhà ngày 20/02/2019 (bản photo); Chứng thư thẩm định giá đề ngày 16/9/2022 của Công ty TNHH Đ (bản chính).

Bị đơn cung cấp tài liệu chứng cứ: Không có.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình giao nộp: Đề nghị về việc thông báo về kết quả giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị H1 ngày 30/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp (bản chính); Quyết định số 53/QĐ-CCTHADS, ngày 13/9/2022.

Chứng cứ Tòa án thu thập:

- Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 104,7m² thuộc thửa số 38, tờ bản đồ số 80, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, được UBND huyện T cấp ngày 04/7/2017, do bà Nguyễn Thị H1 đứng tên (bản sao y);

- Hồ sơ cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo

Quyết định số 14/QĐ-CCTHADS ngày 12/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình (bản sao y);

- Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/6/2022; Biên bản định giá tài sản ngày 13/6/2022;

- Biên bản lấy lời khai đối với bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị T4 và bà Nguyễn Thị N ngày 15/8/2022;

- Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/8/2022;

- Công văn cung cấp thông tin của Chi cục T, số: 419 ngày 14/9/2022;

- Công văn cung cấp thông tin của Chi cục T, số: 121 ngày 29/9/2022;

- Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/11/2024;

Các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và thu thập đã được thông báo công khai cho các đương sự vắng mặt nhưng không ai có ý kiến phản bác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Bình phát biểu ý kiến như sau:

Về tố tụng: Việc bảo đảm việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử cũng như việc chấp hành tốt pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự, nên không có kiến nghị.

Về nội dung vụ án:

Ngày 20/02/2019, bà H1 và ông T thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H diện tích đất tranh chấp. Hai bên xác lập hợp đồng bằng giấy tay, thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 330.000.000 đồng và các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ cho nhau. Tuy trong hợp đồng thể hiện việc bán nhà nhưng thực tế các bên đã chuyển nhượng luôn quyền sử dụng đất. Về hình thức hợp đồng, chưa thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

Các bên giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi, việc giao kết là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội phù hợp với Điều 117 và Điều 129 Bộ luật dân sự.

Để thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 27//2021/QĐDS-ST, ngày 29/03/2021 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình, nội dung ông T và bà H1 phải trả cho ông P số tiền 2.700.000.000 đồng, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình đã ban hành Quyết định số 14/QĐ-CCTHADS ngày 12/01/2021 về việc cưỡng chế đảm bảo thi hành án cho ông P. Ngày 01/04/2022, Cơ quan thi hành án đã tiến hành phân diện tích đất tranh chấp. Xét thấy, việc kê biên tiến hành sau khi ông T và bà H chuyển nhượng cho cho bà H. Đồng thời, bà H1 cũng thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng. Ngoài ra, ông P cũng không có gì chứng minh việc chuyển nhượng là tẩu tán tài sản.

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy yêu cầu của bà H là có cơ sở. Căn

cứ Điều 117, Điều 129 và Điều 500 Bộ luật dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA 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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Căn cứ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bị kê biên thi hành án nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật trong vụ án này là “Tranh chấp về dân sự - Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và mua bán liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án” theo quy định tại khoản 12 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết, Hội đồng xét xử xét thấy: Phần đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp theo quy định tại Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Ông Phan Thế T được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai đến phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Riêng ông Phan Thế P và Đại diện Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình có đơn xin vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự đã nêu.

Về nội dung:

[4] Xét đơn khởi kiện của bà H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất với bà H1 và ông T, đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 80, diện tích 104,7m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, tại xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình kê biên ngày 01/04/2022. Bà H chứng minh cho yêu cầu của mình bằng “Giấy xác nhận mua bán nhà” được xác lập ngày 20/02/2019.

Hội đồng xét xử nhận định: Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là của bà Nguyễn Thị Tư T5 cho bà Nguyễn Thị H1 vào ngày 14/06/2017. Các bên xác lập hợp đồng đúng quy định về hình thức và nội dung nên bà H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 06/07/2017. Do đó, bà H1 được quyền sử dụng đất là hợp pháp và có các quyền theo quy định pháp luật đối với tài sản này.

Ngày 20/02/2019, bà H giao kết giấy xác nhận mua bán nhà với bà H1 và ông T, không ghi thỏa thuận nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, bà H và bà H1 đều xác nhận đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà. Mặt khác, căn nhà kiên cố và gắn liền quyền sử dụng đất. Do đó, đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn

liên với đất. Hai bên chủ thể có năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự đầy đủ. Việc giao kết hợp đồng của hai bên là hoàn toàn tự nguyện, được pháp luật cho phép thực hiện và không trái đạo đức xã hội. Về hình thức của hợp đồng được lập thành văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật và không có chứng thực (hoặc công chứng), đăng ký theo quy định. Tuy nhiên, các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch, cụ thể: Bà H1 và ông T đã giao cho bà H diện tích đất và căn nhà từ ngày 20/02/2019 đến nay. Đồng thời, bà H đã trả đủ tiền chuyển nhượng là 330.000.000 đồng cho bà H1 và ông T nên giao dịch dân sự của các bên là có hiệu lực. Vì vậy, bà H yêu cầu bà H1, ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở là có căn cứ pháp luật nên được chấp nhận.

[5] Đối với khoản nghĩa vụ mà ông T và bà H1 phải thực hiện đối với ông P thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình đã tiến hành kê biên tài sản nêu trên vào ngày 01/04/2022. Hội đồng xét xử nhận định:

Việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng và mua bán nhà giữa bà H1 với ông T và bà H1 được xác lập ngày 20/02/2019. Còn Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 27/2021/QĐDS-ST giữa ông P với ông T và bà H1 được ban hành ngày 29/03/2021. Khi xác lập quyết định công nhận sự thỏa thuận, bà H1 và ông T vẫn còn các tài sản khác, đã được Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình phát mãi đảm bảo một phần quyền lợi cho ông P. Cụ thể, quyền sử dụng đất diện tích 400m² thửa số 3302, tờ bản đồ số 06 và thửa số 36 tờ bản đồ số 72 diện tích 3.460,4m², loại đất lúa tủa lạc tại ấp B, xã B. Như vậy, việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thuộc trường hợp tẩu tán tài sản.

[6] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp tài liệu chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập nhưng ông T và ông T1 vẫn không đến Tòa án để giải quyết vụ án. Đồng thời, các đương sự vắng mặt cũng đã được thông báo kết quả phiên họp, kèm các tài liệu mà nguyên đơn cung cấp. Tuy nhiên, ông T và ông T1 không có ý kiến phản bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và những tình tiết, tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp.

[7] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 117, Điều 121, Điều 123, Điều 129, Điều 500 Bộ luật dân sự; Điều 75 Luật thi hành án dân sự; Điều 117, Điều 121, Điều 123 Luật nhà ở xác định yêu cầu của bà H là có là có căn cứ nên chấp nhận. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở xác lập ngày 20/02/2019 giữa bà Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị H1 và ông Phan Thế T đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 80, diện tích 104,7m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, tại xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

[8] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí - lệ phí Tòa án thì: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp

nhận nên bà H1 và ông T phải nộp 8.800.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị H tự nguyện nộp thay, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0010025 ngày 23/3/2022 và 4.550.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0010353 ngày 01/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp. Như vậy, bà H phải nộp thêm số tiền là 3.950.000 đồng.

Buộc bà Nguyễn Thị H1, ông Phan Thế T liên đới chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 5.300.000 đồng đối với số tiền thực hiện nghĩa vụ cho ông T1.

Hoàn trả cho ông Đỗ Thanh Minh T1 số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng số 0001333 ngày 28/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

[9] Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng cộng là 11.771.000 đồng, bà H tự nguyện chịu (Đã nộp và chi xong).

[10] Đối với số tiền vay 170.000.000 đồng giữa bà H với ông T và bà H1; Hợp đồng vay và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 và ông T với anh T1 đã giải quyết bằng bản án sơ thẩm số 76/2023/DS-ST, ngày 31/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 12 Điều 26; khoản 1, Điều 35 và điểm c, khoản 1 Điều 39, Điều 93 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 117, Điều 129, Điều 500 Bộ Luật dân sự năm 2015;
- Điều 236 Luật đất đai năm 2024;
- Khoản 1 Điều 167 Luật đất đai năm 2013;
- Điều 75 Luật thi hành án dân sự;
- Điều 117, 121, 123 của Luật Nhà ở năm 2014;
- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí - lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị H;

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở giữa bà Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị H1 và ông Phan Thế T xác lập ngày 20/02/2019.

Bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế là 104,7m² trong phạm vi các mốc M1 - M2 - M3 - M4 - M1, thuộc thửa số 38, tờ

bản đồ số 80, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, tại xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp sơ đồ đo đạc ngày 14/7/2022 của Công ty TNHH D.

Bà Nguyễn Thị H được quyền sở hữu: Căn nhà kết cấu khung bê tông cốt thép, nền lát gạch bông, trần thạch cao, vách tường sơn, cửa sắt, mái tôn sóng vuông. Mái che: Kết cấu khung sắt tiền chế, mái tôn sóng vuông.

Kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/6/2022, ngày 17/8/2022 và ngày 22/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình và sơ đồ đo đạc ngày 14/7/2022 của Công ty TNHH D.

Bà Nguyễn Thị H được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề điều chỉnh lại và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 377590, diện tích 104,7m², thửa số 38, tờ bản đồ số 80, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho Nguyễn Thị H1 ngày 06/07/2017 để cấp theo bản án đã tuyên.

2. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị H tự nguyện chịu 8.800.000 (Tám triệu, tám trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0010025 ngày 23/3/2022 và 4.550.000 (Bốn triệu, năm trăm năm mươi nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0010353 ngày 01/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp. Bà H phải nộp thêm số tiền là 3.950.000 (Ba triệu, chín trăm năm mươi nghìn) đồng.

Bà Nguyễn Thị H1 và ông Phan Thế T liên đới chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 5.300.000 (Năm triệu, ba trăm nghìn) đồng.

Hoàn trả cho ông Đỗ Thanh M Tân số tiền tạm ứng án phí là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng số 0001333 ngày 28/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị H tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài 11.771.000 (Mười một triệu, bảy trăm bảy mươi một nghìn) đồng (Đã nộp và chi xong).

4. Trường hợp bản án, quyết định 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 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa thuận thi hành án, 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.

4. Các đương sự được quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi

tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND H. Thanh Bình;
- CC THADS H. Thanh Bình;
- TAND tỉnh ĐT;
- Lưu HSVA.

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

Trần Văn Đô