

Bản án số: 32/2024/DS-ST  
Ngày 11 – 7 – 2024  
*V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và tài  
sản trên đất.*

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỘC CHÂU - TỈNH SƠN LA.**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Vũ Thị Hương.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Hoàng Thị Hội, bà Lò Thị Minh.

**- Thư ký phiên tòa:** bà Hà Thị Nga, Thư ký Tòa án.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La tham gia phiên tòa:** Bà Lý Hoàng Linh – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 15/2023/TLST – DS ngày 13 tháng 12 năm 2023 về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 12/2024/QĐXX-ST ngày 03 tháng 6 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 28/2024/QĐ-DS ngày 25 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị L. Cùng địa chỉ: Tiểu khu Đ, thị trấn P, huyện P, thành phố Hà Nội, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị L là ông Nguyễn Khánh T, sinh năm 1971. Địa chỉ: **Tiểu khu H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sơn La** (Văn bản ủy quyền ngày 26/5/2023), có mặt.

**- Bị đơn:**

1. Ông Đặng Minh H1, sinh năm 1976. Địa chỉ: **Tổ A, phường V, quận H, thành phố Hà Nội**. Hiện đang công tác tại Ban Đ. Địa chỉ: **Ngõ A, đường T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình**, vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Minh H1 là bà **Lê Thị H2**, sinh năm

1981. Địa chỉ: Bản T, xã C, huyện M, tỉnh Sơn La (Văn bản ủy quyền ngày 04/10/2023), có mặt.

2. Bà **Lê Thị H2**, sinh năm 1981. Địa chỉ: Bản T, xã C, huyện M, tỉnh Sơn La, có mặt.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Bùi Văn L1, sinh năm 1961 và bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1968. Cùng địa chỉ: Bản T, xã C, huyện M, tỉnh Sơn La, ông L có mặt, bà Y vắng mặt có đơn xin vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Trọng T1, sinh năm 1970 và bà Hoàng Thị B, sinh năm 1978. Cùng địa chỉ: Tiểu khu X, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sơn La, vắng mặt.

3. **Phòng C2** Địa chỉ: Tiểu khu X, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sơn La. Đại diện theo pháp luật bà Lê Thị T2 – Trưởng phòng, vắng mặt có đơn xin vắng mặt.

4. Bà **Bùi Thị T3** – Công chứng viên **Phòng C2** Địa chỉ: Tiểu khu X, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sơn La, vắng mặt có đơn xin vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 13 tháng 12 năm 2023 và quá trình tố tụng tại Tòa án nhân dân huyện Mộc Châu, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị L do người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Khánh T trình bày:*

Vợ chồng ông bà H, L có quen biết vợ chồng ông Bùi Văn L1, vợ là bà Y. Vợ chồng ông bà H, L và ông bà L1, Y có thỏa thuận mua chung thửa đất tại bản T, **xã C, huyện M** của gia đình ông Đặng Minh H1, bà **Lê Thị H2**, đồng thời hai bên thỏa thuận thống nhất để vợ chồng ông bà **H, L** đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nào hoàn tất thủ tục đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông bà **H, H** sang ông bà **H, L** thì ông bà **H, L** có trách nhiệm tách bìa cho vợ chồng ông bà **L1, Y** đối với phần diện tích đất của ông bà **L1, Y**.

Đến tháng 10 năm 2022 ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị L lập hợp đồng nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đặng Minh H1, bà **Lê Thị H2**, diện tích đất 6.789m<sup>2</sup> (trong đó có 400m<sup>2</sup> đất thổ cư, còn lại là đất vườn, nương rẫy). Địa chỉ thửa đất: **Bản T, xã C, huyện M, tỉnh Sơn La**. Diện tích đất đã được **UBND huyện M** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 308096 mang tên **Phạm**

Anh T4 đã đăng ký sang tên ông Đặng Minh H1, bà Lê Thị H2. Việc chuyển nhượng có lập hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng C2, tại Tiểu khu F, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sơn La. Các bên đã nhất trí, ký tên, điểm chỉ. Gia đình ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị L đã thanh toán toàn bộ số tiền theo giao kết hợp đồng.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất của gia đình ông bà H1, H2, gia đình ông bà H, L và gia đình ông bà L1, Y tự thỏa thuận và phân chia như sau: Phần diện tích đất của ông bà L1, Y là phần diện tích đất nông nghiệp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thuộc các thửa số 213, 224b, 241a và thửa 251, hiện nay gia đình ông bà L1, Y đang sử dụng. Còn phần diện tích đất của gia đình ông bà H, L thuộc thửa số 49, 50, trên đất có 01 nhà xây 02 tầng. Giữa gia đình ông bà H, L với ông bà L1, Y không có tranh chấp gì.

Sau đó gia đình ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị L đã đăng ký với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M để tiến hành đo đạc, làm thủ tục cấp đổi và chuyển nhượng sang tên theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên đến ngày 08/3/2023 gia đình ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị L nhận được thông tin là gia đình ông Nguyễn Trọng T1, vợ là Hoàng Thị B, cư trú tại Tiểu khu B, thị trấn M có đơn đề nghị gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M yêu cầu dừng việc chuyển nhượng đất đai giữa gia đình ông bà H1, H2 với gia đình ông bà H, L, đồng thời Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M cũng trả lời không tiến hành lập hồ sơ cấp đổi GCNQSD đất và không tiến hành các thủ tục liên quan đến việc chuyển nhượng đất đai của hai gia đình.

Nay ông bà H, L đề nghị Tòa án nhân dân huyện Mộc Châu giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà H, L với gia đình ông bà H1, H2, đồng thời yêu cầu gia đình ông bà H1, H2 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, bàn giao quyền sử dụng diện tích 6.789m<sup>2</sup> tại: Bản T, xã C, huyện M, tỉnh Sơn La cho gia đình ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị L.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông bà H, L không nhất trí đối với ý kiến của ông bà H1, H2 về việc ông bà H, L phải có trách nhiệm thanh toán giá trị căn nhà 02 tầng cùng các tài sản khác trên các thửa đất số 49, 50, tờ bản đồ số 314555-9-b tại bản T, xã C, huyện M cho ông bà H1, H2.

**Quá trình tố tụng, bị đơn ông Đặng Minh H1 và bà Lê Thị H2 trình bày:**

Về nguồn gốc diện tích 6789m<sup>2</sup> là của ông bà H1, H2 nhận chuyển nhượng lại của gia đình ông Nguyễn Văn C, bà Vũ Thị K ở huyện Y. Về tài sản trên đất

bao gồm 01 ngôi nhà xây 02 tầng, ốp gỗ bách xanh trần, tường, cầu thang, nhà kho và cây cối trên đất. Nhà và kho khi mua đã có sẵn.

Đến tháng 10/2022 do không có nhu cầu sử dụng, gia đình ông bà H1, H2 đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông bà H, L với giá 300.000.000đ, gia đình ông đã nhận đủ số tiền 300.000.000đ, việc chuyển nhượng có lập hợp đồng, có công chứng, chữ ký của ông bà H1, H2 trên hợp đồng. Việc mua bán thửa đất trên là hoàn toàn tự nguyện, vợ chồng ông bà H1, H2 không bị ép buộc gì. Khi chuyển nhượng thỏa thuận chỉ chuyển nhượng đất, không chuyển nhượng nhà theo như hợp đồng chuyển nhượng. Vợ chồng ông bà H1, H2 chuyển nhượng thửa đất trên cho ông bà H, L còn việc ông bà H, L và gia đình ông bà L1, Y thỏa thuận như thế nào thì ông H1, bà H2 không rõ.

Đến ngày 20/01/2023 vợ chồng ông bà H1, H2 thế chấp cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Hoàng Thị B căn nhà 02 tầng trên thửa đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà H, L để vay số tiền 01 tỷ đồng. Ông H1 đã thanh toán cho vợ chồng ông bà T1, B số tiền 200.000.000đ và tiền lãi. Đến nay vợ chồng ông bà H1, H2 vẫn còn nợ ông bà T1, B số tiền 800.000.000đ, ông bà H1, H2 xin được trả dần số tiền trên cho ông bà T1, B. Ông bà H1, H2 xác định chữ ký và chữ viết trong giấy nhận nợ ngày 20/01/2023 là chữ ký và chữ viết của vợ chồng ông bà. Nay ông bà H, L khởi kiện ông bà H1, H2 có ý kiến như sau:

1. Vợ chồng ông bà H1, H2 không có tranh chấp gì về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/10/2022 tại Phòng công chứng X giữa vợ chồng ông bà với vợ chồng ông bà H, L nên nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông bà H, L về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 6789m2 tại bản T, xã C, huyện M cho vợ chồng ông bà H, L theo hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng tại Phòng công chứng X ngày 10/10/2022. Đề nghị Tòa án xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

2. Đối với tài sản là nhà kho, nhà 02 tầng ốp gỗ, giếng nước, bể nước và các tài sản khác trên thửa đất thổ cư và đất vườn giáp đất thổ cư thuộc các thửa đất số 49, 50, tờ bản đồ số 314555-9-b tại: Bản T, xã C, huyện M, tỉnh Sơn La, ông bà H1, H2 đề nghị Tòa án định giá và yêu cầu ông bà H, L phải trả tiền tài sản trên diện tích đất này cho vợ chồng ông bà với số tiền 1,5 tỷ đồng. Nếu phần định giá không đảm bảo với giá thị trường hiện tại thì đề nghị được hủy hợp đồng trả lại số tiền cho nguyên đơn.

3. Đối với giá trị tài sản là cây cối trên diện tích đất nương hiện nay gia đình ông bà L1, Y đang sử dụng và canh tác, vợ chồng ông bà H1, H2 không có

tranh chấp, cũng không yêu cầu gia đình ông bà H, L phải thanh toán tiền cây cối trên các thửa đất nương cho vợ chồng ông bà H1, H2.

**Quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn L1, bà Nguyễn Thị Y.**

Vợ chồng ông bà L1, Y có quen biết vợ chồng ông bà H, L và có thỏa thuận với ông bà H, L mua chung thửa đất của vợ chồng ông bà H1, H2 tại bản T, xã C, huyện M, đồng thời thỏa thuận để vợ chồng ông bà H, L đứng tên trên hợp đồng và đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nào hoàn tất thủ tục đối với thửa đất từ ông bà H1, H2 sang ông bà H, L thì ông bà H, L sẽ có trách nhiệm tách bìa cho ông bà L1, Y đối với phần diện tích đất đã mua chung với ông bà H, L. Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông bà H1, H2, gia đình ông bà L1, Y và gia đình ông bà H, L đã tự thỏa thuận chia cụ thể như sau:

Phần diện tích đất của gia đình ông bà L1, Y sử dụng là phần diện tích đất nông nghiệp và thực tế phần diện tích đất này gia đình ông bà L1, Y đang trực tiếp sử dụng, còn phần diện tích đất của ông bà H, L là phần diện tích đất thổ cư và phần diện tích đất có nhà. Gia đình ông bà L1, Y với ông bà H, L không có tranh chấp gì.

Việc vợ chồng ông bà H1, H2 thế chấp nhà đất để vay tiền của ông bà T1, B, ông bà không biết và không liên quan.

Nay ông bà H, L có yêu cầu khởi kiện đối với ông bà H1, H2 đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

**Quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trọng T1, bà Hoàng Thị B trình bày:**

Vợ chồng ông bà T1, B có quen biết vợ chồng bà Lê Thị H2, ông Đặng Minh H1. Tháng 02 năm 2022 vợ chồng ông bà T1, B có cho ông bà H1, H2 vay số tiền 1.000.000.000đ, thời hạn vay là 1 tháng, lãi suất khi vay theo lãi suất Ngân hàng. Khi vay có lập giấy tờ vay mượn. Tuy nhiên, đến hạn vợ chồng ông bà H1, H2 không có khả năng thanh toán số tiền trên cho ông bà T1, B mặc dù đã nhiều lần đến đòi nợ và yêu cầu vợ chồng ông bà H1, H2 phải có trách nhiệm thanh toán số tiền trên. Do thời hạn vay đã lâu, số tiền lớn nên đến tháng 1 năm 2023 vợ chồng ông bà T1, B yêu cầu ông bà H1, H2 viết giấy nhận nợ có người làm chứng là anh Nguyễn Văn P, sinh năm 1974, trú tại Tiểu khu N, thị trấn N, huyện M. Giấy nhận nợ ngày 20/01/2023, bà H2 là người viết giấy nhận nợ, có chữ ký của ông H1, bà H2, trong giấy nhận nợ mặc dù ông bà không trực tiếp ký

vào nhưng vợ chồng ông bà là người giữ giấy nhận nợ và trong giấy nhận nợ vợ chồng ông bà **H1, H2** có thể chấp căn nhà 02 tầng tại **bản T, xã C, huyện M** để đảm bảo khoản vay. Tại thời điểm viết giấy nhận nợ ngày 20/01/2023 ông bà **H1, H2** có đưa cho ông bà bản phô tô Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên **Nguyễn Anh T6**, còn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc bà **H2** trình bày là đang làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông bà **H1, H2** nên không có để cung cấp cho vợ chồng ông bà.

Đến ngày 16/8/2023 thì ông **H1** đã trả cho ông bà được số tiền gốc là 200.000.000đ, tiền lãi hàng tháng thì ông **H1** thanh toán. Hiện nay ông bà **H2, H1** còn nợ ông bà số tiền gốc 800.000.000đ.

Việc vợ chồng ông bà **H1, H2** chuyển nhượng đất cho gia đình ông bà **H, L** ông bà hoàn toàn không biết. Một thời gian sau đó thì ông bà phát hiện vợ chồng ông bà **H2, H1** chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông bà **H, L** là thửa đất có căn nhà 02 tầng mà ông bà **H2, H1** đã thế chấp cho vợ chồng ông bà để đảm bảo khoản vay 1.000.000.000đ. Ngay sau đó thì gia đình ông bà đã có đơn gửi Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện M** đề nghị dừng việc sang tên bia đồ đối với diện tích đất có ngôi nhà 02 tầng tại **bản T, xã C, huyện M** mà ông bà **H1, H2** đang thế chấp cho ông bà.

Nay ông bà **H, L** có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông bà **H2, H1**, ông bà **T1, B** không biết và không liên quan. Đối với số tiền gốc 800.000.000đ hiện nay vợ chồng ông bà **H1, H2** còn nợ, số tiền này hiện nay ông bà **H1, H2** vẫn đang tiếp tục trả dần cho vợ chồng ông bà nên ông bà không làm đơn khởi kiện yêu cầu độc lập theo quy định cũng không tham gia tại Tòa án khi Tòa án tiến hành hòa giải, xét xử vụ án. Khi nào ông bà **H2, H1** trả hết tiền nợ cho ông bà thì vợ chồng ông bà sẽ rút đơn đề nghị từ Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện M** về.

**Tại bản tự khai ngày 17/01/2024 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **Bùi Thị T3** trình bày:**

Bà **Bùi Thị T3** là công chứng viên **Phòng C2** Ngày 12/9/2022 bà **Lê Thị H2** có thông qua bên môi giới nhà đất là bà **Phạm Thị H7** (biệt danh **H7** bầu) liên hệ với bà, gửi hồ sơ qua mạng đề nghị công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất đã được **UBND huyện M**, tỉnh Sơn La cấp Giấy chứng nhận số S 308096 ngày 23/10/2000, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01096/QSDĐ/584/QĐ-UB ngày 23/10/2000. Ngày 30/7/2019 chuyển nhượng cho bà **Lê Thị H2** và chồng là ông Đặng Minh H1 theo hồ sơ số 03982.CN.1603 giữa bên chuyển nhượng là ông Đặng Minh

H1, bà **Lê Thị H2** với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị L. Qua đó, bà và bà **H2** có liên hệ trao đổi, bổ sung hồ sơ qua mạng, đến ngày 10/10/2022 thì hai bên đã hoàn thiện hồ sơ, cung cấp giấy tờ đầy đủ, bà đã tiến hành ký hồ sơ công chứng và công chứng Hợp đồng theo đúng quy định.

Trình tự thủ tục công chứng đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do **Phòng C3** chứng nhận ngày 10/10/2022, số công chứng 2499, quyền số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD: Căn cứ Điều 40, 41 Luật công chứng 2014, khi khách hàng có yêu cầu công chứng, công chứng viên đã căn cứ vào hồ sơ khách hàng cung cấp, soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng. Trong quá trình thụ lý, công chứng viên nhận thấy: Đối với các thửa đất vườn, đất nương rẫy đang bị hết hạn sử dụng, bà đã đề nghị khách hàng đi làm thủ tục gia hạn sử dụng đối với các thửa này. Đến ngày 10/10/2022 hai bên đã cung cấp đầy đủ hồ sơ, xuất trình bản chính để bà kiểm tra, bà đã in hợp đồng ra và đề nghị khách hàng đọc lại Hợp đồng, hai bên đồng ý với toàn bộ nội dung và đã ký vào Hợp đồng trước mặt bà, sau đó bà kiểm tra lại và hoàn thiện hồ sơ, xuất lời chứng và chuyển sang bộ phận đóng dấu vào Hợp đồng, khách hàng nộp lệ phí và cầm hợp đồng cùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi làm thủ tục sang tên. Quá trình công chứng Hợp đồng bà đã căn cứ các quy định của pháp luật cụ thể như sau:

*Căn cứ tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013:* thì người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng.... khi quyền sử dụng đất đáp ứng đủ điều kiện được chuyển nhượng được quy định:

- Có giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này.
- Đất không có tranh chấp;
- Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
- Trong thời hạn sử dụng đất.

*Về mặt nội dung, hình thức, hiệu lực của hợp đồng:* Đã tuân theo Khoản 1 Điều 401, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự 2015 và Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013.

*Về chủ thể, điều kiện chủ thể tham gia giao dịch dân sự:* Đã tuân theo quy định tại Điều 16, Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 như sau:

- Năng lực pháp luật dân sự của cá nhân là khả năng của cá nhân có quyền dân sự và nghĩa vụ dân sự.
- Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập;
- Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện;

- Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

Sau khi thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên đã tiến hành thực hiện việc đăng bộ quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoàn toàn đúng theo quy định tại Khoản 3 điều 188 luật Đất đai 2013 : “Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”.

Nay ông bà **H, L** có đơn khởi kiện, bà có ý kiến như sau: Căn cứ các quy định của pháp luật, tại thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên: Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, còn thời hạn sử dụng đất. Hai bên đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất. Khi ký xác lập Hợp đồng, hai bên giao kết Hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, không bị ép buộc và hoàn toàn tự nguyện; Mục đích, nội dung của Hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật và được lập thành văn bản có công chứng. Từ những căn cứ trên bà khẳng định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã tuân thủ theo quy định của pháp luật.

Việc đến ngày 08/3/2023 gia đình ông **H**, bà **L** nhận được thông tin là gia đình ông Nguyễn Trọng T1, vợ là Hoàng Thị B, cư trú tại **Tiểu khu B, thị trấn M** có đơn đề nghị gửi Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện M** yêu cầu dừng việc chuyển nhượng đất đai giữa gia đình ông **H1**, bà **H2** với gia đình ông **H**, bà **L** là việc diễn ra sau ngày ông **H1**, bà **H2** đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông **H**, bà **L** nên bà không trình bày ý kiến.

**Tại bản nhận xét ngày 17/01/2024 3 Phòng công chứng X do bà **Lê Thị T2** là người đại diện trình bày:**

Qua xem xét hồ sơ nhận thấy: Về căn cứ: Công chứng viên đã căn cứ vào nhu cầu của khách hàng tiếp nhận hồ sơ.

Về trình tự, thủ tục công chứng: Công chứng viên đã tuân thủ theo quy định tại Điều 40, 41 của Luật công chứng 2014.

Về căn cứ pháp lý: Công chứng viên đã căn cứ vào các điều khoản được quy định trong Bộ luật dân sự, Luật Đất Đai, Luật Công chứng cụ thể:

- + Khoản 1 Điều 40, 41 Luật công chứng 2014.
- + Khoản 3, Điều 167; Điều 188 Luật đất đai 2013.
- + Điều 16; Điều 117; khoản 1 Điều 401, Điều 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015.

Như vậy, công chứng viên đã căn cứ vào nhu cầu của khách hàng, các quy định của pháp luật tiến hành công chứng hồ sơ theo đúng quy định của pháp

luật. Nay các bên có tranh chấp đề nghị Tòa án nhân dân huyện Mộc Châu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại buổi hòa giải ngày 18/3/2024, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ngày 19/3/2024, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn đề nghị không tiến hành hòa giải.

**Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mộc Châu phát biểu ý kiến:**

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Từ khi Tòa án tiến hành thụ lý vụ án cho đến khi ra quyết định đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán đã thực hiện các thủ tục tố tụng theo đúng quy định pháp luật.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử tham gia đúng thành phần như trong quyết định đưa vụ án ra xét xử, các trình tự của phiên tòa sơ thẩm diễn ra theo đúng quy định của pháp luật.

- Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa hôm nay nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về đường lối giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 167, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 129, 500, 501, 502, 503 BLDS.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Đề nghị HĐXX:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị L.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Minh H1, bà **Lê Thị H2** với ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị L lập ngày 10/10/2022 tại Phòng công chứng X.

2. Buộc ông Đặng Minh H1, bà **Lê Thị H2** tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/10/2022 tại Phòng công chứng X đối với ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị L.

3. Ghi nhận sự thỏa thuận của ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị L và ông Bùi Văn L1, bà Nguyễn Thị Y về việc ông Bùi Văn L1, bà Nguyễn Thị Y thống nhất giao quyền sử dụng diện tích đất và tài sản trên đất là cây cối thuộc các thửa đất số 49, 50, tờ bản đồ số 314555-9-b; thửa đất số 251, 241a, 224b, 213, tờ bản đồ số 314555 tại: **Bản T, xã C, huyện M, tỉnh Sơn La** đã nhận chuyển nhượng của ông Đặng Minh H1, bà **Lê Thị H2** theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/10/2022 tại Phòng công chứng X để ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị L đứng tên trong quá trình làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông **H**, bà **L** có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 49, 50, tờ bản đồ số 314555-9-b và các thửa đất số 251, 241a, 224b, 213, tờ bản đồ số 314555 tại **bản T, xã C, huyện M, tỉnh Sơn La**.

Giao ông **H**, bà **L** được sử dụng 01 nhà 02 tầng; 01 nhà vệ sinh, tường xây gạch 110 mm, mái lợp tôn (nhà vệ sinh trên tầng 2). Có diện tích 3m<sup>2</sup>; 01 Nhà vệ sinh, Có diện tích 1,8m<sup>2</sup>; 01 Bể tự hoại độc lập có thể tích 2,52m<sup>3</sup>; 01 Mái che, khung cột thép, mái lợp tôn (mái sau nhà 2 tầng), có diện tích 31m<sup>2</sup>; 01 Nhà 01 tầng, tường chịu lực 110 mm, mái bê tông cốt thép, không có khu vệ sinh khép kín, trát tường không lăn sơn, đổ bê tông nền, không lát nền, cửa gỗ 1 bên, 1 bên không có cửa có diện tích 23m<sup>2</sup>; 01 Mái che Khu vực nhà kho khung cột gỗ, mái lợp tôn, nền đổ bê tông xi măng. Có diện tích 77 m<sup>2</sup>; 01 Bán mái khu vực nhà kho kết cấu gỗ, mái lợp Fibrôxi măng, không tường (trừ diện tích tính vào nhà gỗ). Có diện tích 175,585 m<sup>2</sup>; 01 nhà khung cột gỗ, mái Fibrôxi măng, tường thưng gỗ, nền đổ bê tông xi măng. Có diện tích 29,415m<sup>2</sup>; 01 Bể nước tường xây gạch chỉ đặc dày 220 mm, đáy bể, nắp bể đổ bê tông cốt thép. Có thể tích 39,6mm<sup>3</sup>; 01 Giếng khoan dân dụng (sâu 150m); 01 Cánh cổng thép hộp mạ kẽm. Có diện tích 10,64m<sup>2</sup>; Trụ cổng xây gạch Tuynen (gồm trụ cổng và trụ hàng rào). Có thể tích 1,64m<sup>3</sup>; 01 Tường rào kết hợp xây gạch, hoa sắt inox (cao 1,7m), (tính phần tường xây gạch cao 0,5m), có thể tích 5,1m<sup>3</sup>; 01 tường rào hoa sắt vuông đặc Có diện tích 7,65m<sup>2</sup>; 01 Sân bê tông ngoài nhà, có diện tích 537 m<sup>2</sup>; 01 Tường rào xây gạch Block dày 110mm cao 0,5m, không trát (tường chắn bể nước bao gồm cả móng). Có diện tích 5,98m<sup>2</sup>; 01 Tường rào xây gạch Block dày 110mm cao 0,7m, không trát (tường chắn bể nước bao gồm cả móng). Có diện tích 5,55 m<sup>2</sup>; 01 Kè xây bằng gạch không trát (kè chắn khu bể nước bao gồm cả móng). Có thể tích 2,8m<sup>3</sup>; 01. Kè xây bằng đá. Có thể tích 2,664m<sup>3</sup>; 01 Kè xây bằng gạch có trát (kè chắn sau khu nhà kho); 01 Kè xây bằng gạch (kè chắn bên hông khu nhà kho). Có thể tích 1,55358 m<sup>3</sup>; 01 Tường xây gạch Tuynen dày 220mm (tường nhà kho cũ đã hỏng mái). Có thể tích 30,75 m<sup>3</sup>; 01 Cánh cổng chính Gia công, lắp dựng cửa đi, khuôn thép hộp, pano tôn

hoặc kính (đã bao gồm phụ kiện). Có diện tích 21,875 m<sup>2</sup>; 01 Kè xây bằng đá (Kè giáp nhà T4 H9). Có thể tích 18,4112 m<sup>3</sup>; 01 Tường rào xây gạch Block dày 110mm cao 0,5m không trát (tường trên Kè giáp nhà T4 H9). Có thể tích 18,45 m<sup>3</sup>; 01 Tường rào xây gạch Block dày 110mm cao 0,7m (tường trên Kè giáp nhà T4 H9). Có diện tích 14,14 m<sup>2</sup>; 01 cửa lưới thép B40 (đã bao gồm phụ kiện). Có diện tích 2,5m<sup>2</sup>; 01 Tường rào lưới thép B40, cọc gỗ (cao 1,8m). Có diện tích 12,33m<sup>2</sup>. Có diện tích 12,33 m<sup>2</sup>; 01 Tường rào lưới thép B40, cọc sắt (cao 1,4m). Có diện tích 50,08 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 49, 50, tờ bản đồ số 314555-9-b.

4. Ghi nhận việc ông Đặng Minh H1, bà Lê Thị H2 không yêu cầu ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị L phải thanh toán giá trị tài sản (cây cối) trên các thửa đất số 251, 241a, 224b, 213, tờ bản đồ số 314555 tại: Bản T, xã C, huyện M, tỉnh Sơn La

5. Về án phí:

- Ông Đặng Minh H1, bà Lê Thị H2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 15.000.000đ.

6. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá, định giá lại tài sản:

- Ông Đặng Minh H1, bà Lê Thị H2 phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Khánh T tiền chi phí định giá tài sản là 1.500.000đ và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 6.660.000đ.

- Ghi nhận việc bà Lê Thị H2 tự nguyện chịu chi phí định giá lại tài sản là 1.500.000đ.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Ngày 13/12/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị L có yêu cầu khởi kiện về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Đặng Minh H1, bà Lê Thị H2, trú tại Bản T, xã C, huyện M. Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ do đương sự cung cấp xác định quan hệ pháp luật là Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án xác định quan hệ pháp luật là Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Mộc Châu, tỉnh

Sơn La theo khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] **Về sự vắng mặt của những người tham gia tố tụng:** Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị L và bị đơn ông Đặng Minh H1 vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Y, bà **Bùi Thị T3** và người đại diện theo pháp luật của Phòng công chứng Xông chứng số 2 tỉnh Sơn La vắng mặt nhưng có đơn xin vắng mặt. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trọng T1, bà Hoàng Thị B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 1, 2, 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[3] **Về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất.**

Diện tích 6789m<sup>2</sup> tại **bản T, xã C, huyện M** có nguồn gốc của ông **Phạm Anh T4**, bà **Quách Thị H10** đã được **UBND huyện M** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 308096. Đến năm 2016 ông **T4**, bà **H10** chuyển nhượng lại cho gia đình ông **Nguyễn Văn C**, bà **Vũ Thị K**, trú tại bản **Tà Làng T, xã T, huyện Y**. Đến năm 2019 gia đình ông bà **C, K** chuyển nhượng lại cho ông **Đặng Minh H1**, bà **Lê Thị H2**. Đến năm 2022 gia đình ông bà **H1, H2** tiếp tục chuyển nhượng lại thửa đất trên cho gia đình ông bà **H, L**.

Lời khai của nguyên đơn là hoàn toàn phù hợp với lời khai của bị đơn, phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 308096 mang tên **Phạm Anh T4** đã sang tên ông **Đặng Minh H1**, bà **Lê Thị H2** và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[4] **Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Minh H1, bà Lê Thị H2 với ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị L.**

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/10/2022 tại Phòng công chứng X thể hiện ông **Đặng Minh H1**, bà **Lê Thị H2** chuyển nhượng cho ông **Nguyễn Văn H**, bà **Phạm Thị L** quyền sử dụng diện tích 6.789m<sup>2</sup> (trong đó có 400m<sup>2</sup> đất thổ cư). Địa chỉ thửa đất: **Bản T, xã C, huyện M, tỉnh Sơn La**. Diện tích đất đã được **UBND huyện M** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 308096 mang tên **Phạm Anh T4** đã sang tên ông **Đặng Minh H1**, bà **Lê Thị H2**. Việc chuyển nhượng có lập hợp đồng chuyển nhượng tại **Phòng C2**

Về Hình thức của hợp đồng: Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **H1**, bà **H2** với ông **H**, bà **L** được lập thành văn bản, được công chứng

phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 119; khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự; điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai.

Về mục đích và nội dung của hợp đồng: Ngày 10/10/2022, vợ chồng ông Đặng Minh H1, bà Lê Thị H2 đã đến Phòng C3 để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị L quyền sử dụng diện tích 6.789m<sup>2</sup> (trong đó có 400m<sup>2</sup> đất thổ cư). Địa chỉ thửa đất: Bản T, xã C, huyện M, tỉnh Sơn La, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 308096 mang tên Phạm Anh T4 (đã đăng ký biến động mang tên ông Đặng Minh H1, bà Lê Thị H2). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản và có công chứng tại Phòng công chứng X. Tại Điều 1 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/10/2022 thể hiện “Đối tượng của Hợp đồng này là toàn bộ quyền sử dụng diện tích 6789m<sup>2</sup> thuộc các thửa đất số 49, 50, 251, 241a, 224b, 213, tờ bản đồ số 314555-9-b; 314555, địa chỉ tại: Bản T, xã C, huyện M, tỉnh Sơn La.....”.

Xét thấy, diện tích đất mà các bên giao dịch chuyển nhượng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên, không bị thu hồi và trong thời hạn sử dụng đất. Như vậy, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với quy định của pháp luật về điều kiện thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo điểm c khoản 1 Điều 117; Điều 501 Bộ luật dân sự và khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013;

Về trình tự thủ tục công chứng đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Phòng C3 chứng nhận ngày 10/10/2022, số công chứng 2499, quyển số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD: Tại thời điểm công chứng, các bên đều tỉnh táo minh mẫn, không bị lừa dối, ép buộc. Việc công chứng thể hiện đúng ý chí của người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng. Trước khi thực hiện việc công chứng, công chứng viên đã giải thích quyền, nghĩa vụ và hậu quả pháp lý cho các bên sau khi ký hợp đồng. Các bên đã đọc lại và tự nguyện ký, điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên. Bên chuyển nhượng ông H1, bà H2 cũng thừa nhận chữ ký và điểm chỉ trong Hợp đồng chuyển nhượng đúng là chữ ký và điểm chỉ của ông H1, bà H2. Như vậy, quy trình thủ tục thực hiện việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Về quá trình thực hiện hợp đồng: Bên nhận chuyển nhượng ông H, bà L đã thanh toán xong tiền nhận chuyển nhượng, đã nhận bàn giao đất và tiến hành đổ đá. Bên nhận chuyển nhượng ông H, bà L và bên chuyển nhượng ông H1, bà H2 thừa nhận giao dịch, các bên không có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng.

Từ những lập luận trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/10/2022 giữa ông Đặng Minh H1, bà Lê Thị H2 với ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị L. Đồng thời buộc ông Đặng Minh H1, bà Lê Thị H2 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/10/2022 giữa ông Đặng Minh H1, bà Lê Thị H2 với ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị L.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị L với ông Bùi Văn L1, bà Nguyễn Thị Y thỏa thuận thống nhất ông bà L1, Y tạm giao cho ông bà Hải Lan tài sản cùng quyền sử dụng diện tích đất thuộc các thửa đất số 49, 50, tờ bản đồ số 314555-9-b và các thửa số 251, 241a, 224b, 213, tờ bản đồ số 314555 tại: Bản T, xã C, huyện M, tỉnh Sơn La đã nhận chuyển nhượng của ông Đặng Minh H1, bà Lê Thị H2 theo hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 10/10/2022 tại Phòng C3 để ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị L đứng tên trong quá trình làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét việc thỏa thuận của ông bà H, L với ông bà L1, Y là hoàn toàn tự nguyện, cần ghi nhận.

[5] Về việc thế chấp tài sản của bà Lê Thị H2 đối với ông Nguyễn Văn T1, bà Hoàng Thị B:

Quá trình tố tụng tại Tòa án, ông T1, bà B xác định, khi vay tiền vợ chồng ông bà H1, H2 có thế chấp một căn nhà 02 tầng tại bản T, xã C, huyện M để đảm bảo khoản vay, đồng thời ông bà H1, H2 đã giao cho vợ chồng ông bà T1, B một bản phô tô Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 308096 mang tên Phạm Anh T4 đã được đăng ký biến động mang tên ông Đặng Minh H1, bà Lê Thị H2.

Lời khai của ông bà H1, H2 cũng thể hiện: Ngày 20/01/2023 vợ chồng ông bà H1, H2 đã thế chấp cho vợ chồng ông bà T1, B căn nhà 02 tầng gắn liền với thửa đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà H, L để vay ông bà T1, B1 số tiền 1.000.000.000đ.

Tại phiên tòa, bà Lê Thị H2 xác định: Trước đó vợ chồng bà có vay tiền của vợ chồng ông bà T1, B, khi vay bà có viết giấy vay nợ và thế chấp căn nhà cấp 4 tại bản T, xã C, huyện M cho ông bà T1, B, thời điểm vợ chồng bà vay tiền của ông bà T1, B là trước thời điểm vợ chồng bà lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông bà H, L. Tuy nhiên, đến tháng 01 năm 2023 thì ông bà T1, B yêu cầu bà viết giấy nhận nợ và đổi ý yêu cầu gia đình bà thế chấp căn nhà 02 tầng bà đang ở.

Tại giấy nhận nợ ngày 20/01/2023 (bản phô tô) do ông T1, bà B cung cấp thể hiện “ em có vay của anh chị T1, B số tiền là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) với lãi suất ngân hàng. Hồi trước em viết thế chấp căn nhà cấp 4, số nhà C tại bản T, xã C. Nhưng nay anh chị đổi ý và yêu cầu gia đình em thế chấp căn nhà 02 tầng mà hiện tại gia đình em đang sinh sống. Em xin hẹn anh chị đến ngày 20/3/2023 chúng em sẽ hoàn tiền số tiền mà gia đình em đã vay. Nếu đến ngày đó gia đình em không trả được thì em sẽ sang tên cho anh chị căn nhà mà em đang ở. Nội dung trên là gia đình tự nguyện viết. Nếu sai chúng tôi xin chịu trách nhiệm trước pháp luật”.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 326 Bộ luật dân sự thì “Trường hợp chỉ thế chấp tài sản gắn liền với đất mà không thế chấp quyền sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng thời là người sử dụng đất thì khi xử lý tài sản gắn liền với đất, người nhận chuyển quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.

Xét thấy, khi viết giấy nhận nợ ngày 20/01/2023 để vay số tiền 1.000.000.000đ của ông bà T1, B, ông bà H1, H2 có thế chấp 01 căn nhà 02 tầng nằm trên thửa đất số 49, 50, tờ bản đồ số 314555-9-b của ông bà H1, H2 đã chuyển nhượng cho gia đình ông bà H, L, tuy nhiên, hợp đồng thế chấp nhà đất giữa ông bà H1, H2 với ông bà T1, B không thực hiện việc công chứng, chứng thực theo quy định tại khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014, đồng thời cũng không thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định tại Điều 298 Bộ luật dân sự năm 2015 nên không phát sinh hiệu lực.

Ngoài ra, tại thời điểm ông H1, bà H2 thế chấp tài sản Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất S 308096 bằng bản phô tô cho ông bà T1, B vào ngày 20/01/2023, thì quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 308096 đã được ông H1, bà H2 đã lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông bà H, L tại Phòng C3 vào ngày 10/10/2022, khi đó ông bà H, L đang là người trực tiếp giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc.

Như đã nhận định tại mục [4] thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Minh H1, bà Lê Thị H2 với ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị L lập ngày 10/10/2022 tại Phòng công chứng X đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật về giao dịch chuyển nhượng.

Do đó hợp đồng thế chấp nhà đất giữa ông H1, bà H2 với ông T1, bà B là vô hiệu.

[6] Về hợp đồng vay tiền giữa ông Đặng Minh H1, bà Lê Thị H2 với ông Nguyễn Trọng T1, bà Hoàng Thị B.

Quá trình tố tụng, ông H1, bà H2 và ông T1, bà B đều thừa nhận việc vợ chồng ông bà T1, B có cho ông bà H2, H1 vay số tiền 1.000.000.000đ, đến ngày 16/8/2023 ông bà H1, H2 đã thanh toán được số tiền 200.000.000đ, số tiền gốc còn nợ lại là 800.000.000đ ông bà H1, H2 chưa thanh toán, số tiền này hiện nay ông bà H1, H2 vẫn đang tiếp tục trả dần cho vợ chồng ông bà T1, B. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trọng T1, bà Hoàng Thị B không có yêu cầu độc lập đối với ông bà H1, H2 về việc thanh toán số tiền còn nợ vì cho rằng số tiền này hiện nay ông bà H1, H2 vẫn đang tiếp tục trả dần cho vợ chồng ông bà, do đó, Hội đồng xét xử không đề cập, xem xét giải quyết trong vụ án này mà tách ra giải quyết bằng vụ việc khác khi các bên có yêu cầu.

**[7] Về tài sản gắn liền với quyền sử dụng diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 308096.**

Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông bà H2, H1, ông bà H, L đã trực tiếp nhận đất, nhận nhà, đã tiến hành đổ đá để san lấp, ông bà H2, H1 đã giao chìa khóa nhà cho ông bà H, L, sau đó ông bà H, L tiến hành làm thủ tục đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M thì được biết ông bà H1, H2 đã thế chấp căn nhà 02 tầng cho gia đình ông bà T1, B, để đảm bảo việc vay tiền ông bà T1, B đã có đơn đề nghị dừng chuyển nhượng đối với diện tích 6789m2 tại bản T, xã C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 308096.

Tại biên bản xác minh với bà Quách Thị H10, bà H10 xác định toàn bộ diện tích 6789m2 hiện nay anh chị H2, H1 chuyển nhượng cho gia đình anh chị H, L là của vợ chồng bà, toàn bộ tài sản trên thửa đất số 49, 50 là của gia đình bà xây dựng từ năm 2004, sau đó gia đình bà đã chuyển nhượng toàn bộ tài sản là nhà đất cho ông bà C, K.

Tại biên bản xác minh với người làm chứng bà Vũ Thị K xác định năm 2016 gia đình bà nhận chuyển nhượng lại diện tích 6789m2 tại bản T, xã C, huyện M của gia đình ông Phạm Anh T4, bà Lê Thị H12. Trên diện tích 400m2 đất thổ cư có 01 ngôi nhà 02 tầng và các nhà kho. Đến năm 2019 thì chuyển nhượng lại cho gia đình ông Đặng Minh H1, bà Lê Thị H2. Quá trình sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng của gia đình ông bà T4, H12 đến khi chuyển nhượng lại cho gia đình ông bà H11, H2, gia đình bà vẫn giữ nguyên hiện trạng, không cải tạo sửa chữa tài sản gì.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 18/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Mộc Châu xác định giá trị còn lại của tài sản trên các thửa đất số 49, 50, tờ bản

đồ số 314555-9-b, tại: **Bản T, xã C, huyện M, tỉnh Sơn La** có giá là 181.284.937 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà **Lê Thị H2** có đơn đề nghị Tòa án tiến hành định giá lại tài sản trên các thửa đất số 49, 50, tờ bản đồ số 314555-9-b tại: **Bản T, xã C, huyện M, tỉnh Sơn La** với lý do sau khi nhận chuyển nhượng lại của gia đình ông bà **C, K** vào năm 2019, gia đình bà đã tu sửa lại toàn bộ hệ thống của căn nhà như: thuê thợ quét lại vôi vè, sơn tường, sửa lại hệ thống nội thất, lắp đặt bình nóng lạnh, thay lắp cải tạo mới toàn bộ hệ thống nhà vệ sinh, đường nước, tu sửa hệ thống điện, tu sửa kho bãi, đổ nền, bắn tôn, khoan đào lại hệ thống giếng nước, lắp đặt máy bơm mới với chi phí hết khoảng hơn 500.000.000đ. Do đó, bà **H2** yêu cầu ông bà **H, L** phải có trách nhiệm thanh toán giá trị tài sản trên các thửa đất số 49, 50, tờ bản đồ số 314555-9-b tại: **Bản T, xã C, huyện M, tỉnh Sơn La** theo giá thị trường cho vợ chồng bà với số tiền 1,5 tỷ đồng. Nếu phần định giá không đảm bảo với giá thị trường hiện tại thì đề nghị được hủy hợp đồng trả lại số tiền cho nguyên đơn.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 6 và khoản 1 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự thì đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, bà **H2** không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của bà **H2**.

Tại biên bản định giá lại tài sản ngày 21/5/2024 xác định giá trị còn lại của tài sản trên các thửa đất số 49, 50, tờ bản đồ số 314555-9-b tại: **Bản T, xã C, huyện M, tỉnh Sơn La** có giá là 181.284.937 đồng (Một trăm tám mươi một triệu, hai trăm tám mươi tư nghìn, chín trăm ba mươi bảy nghìn đồng), giá trị làm tròn là 181.285.000 đồng (Một trăm tám mươi một triệu, hai trăm tám mươi lăm nghìn đồng).

Xét thấy, các tài sản trên các thửa đất số 49, 50, tờ bản đồ số 314555-9-b; và các tài sản trên các thửa đất số 251, 241a, 224b, 213, tờ bản đồ số 314555 tại: **Bản T, xã C, huyện M, tỉnh Sơn La** là tài sản hợp pháp của ông bà **H1, H2** gắn liền với quyền sử dụng diện tích đất thuộc các thửa đất số 49, 50, tờ bản đồ số 314555-9-b; thửa đất số 251, 241a, 224b, 213, tờ bản đồ số 314555, tại: **Bản T, xã C, huyện M, tỉnh Sơn La**. Tuy nhiên, tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà **H1, H2** với ông bà **H, L** vào ngày 10/10/2022 thì đối với thửa đất số 49, 50, tờ bản đồ số 314555-9-b trên đất đã có một nhà xây 02 tầng, nhà kho và các tài sản khác, trên các thửa đất số 251, 241a,

224b, 213, tờ bản đồ số 314555 đã có tài sản là các cây ăn quả đã và đang cho thu hoạch, xét thấy, đây đều là những tài sản gắn liền với đất, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải gắn liền với tài sản trên đất. Do đó, phải xác định ngày 10/10/2022 ông bà H2, H1 đã chuyển nhượng cho ông bà H, L quyền sử dụng diện tích 6789m2 đất và toàn bộ tài sản trên đất tại bản T, xã C, huyện M.

Ngoài ra như đã nhận định tại mục [5] hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông bà H11, H2 với ông bà T1, B vô hiệu.

Từ những lập luận trên, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị H2 về việc buộc ông H, bà L phải thanh toán giá trị tài sản trên các thửa đất số 49, 50, tờ bản đồ số 314555-9-b; 314555, tại: Bản T, xã C, huyện M cho ông Đặng Minh H1, bà Lê Thị H2 với số tiền 1,5 tỷ đồng.

[8] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Tòa án chấp nhận nên bị đơn ông Đặng Minh H1, bà Lê Thị H2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp cho nguyên đơn do ông Nguyễn Khánh T là người đại diện theo ủy quyền.

[9] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Ông Đặng Minh H1, bà Lê Thị H2 phải hoàn trả cho người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Khánh T tiền chi phí định giá tài sản (lần 1) là 1.500.000đ (Một triệu, năm trăm nghìn đồng) và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 6.660.000đ (Sáu triệu, sáu trăm sáu mươi nghìn đồng) theo khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự.

[10] Về chi phí định giá lại tài sản: Bà Lê Thị H2 tự nguyện xin chịu toàn bộ chi phí định giá lại tài sản là 1.500.000đ nên cần ghi nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào điểm a khoản 3 Điều 167; khoản 1 Điều 188 Luật đất đai;

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 117; khoản 2 Điều 119; Điều 298; khoản 2 Điều 326; Điều 501; khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự

Căn cứ khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ khoản 1 Điều 6; khoản 1 Điều 91; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 166; khoản 1, 2, 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị L.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Minh H1, bà Lê Thị H2 với ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị L lập ngày 10/10/2022 tại Phòng công chứng X.

2. Buộc ông Đặng Minh H1, bà Lê Thị H2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/10/2022 tại Phòng công chứng X đối với ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị L.

3. Ghi nhận sự thỏa thuận của ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị L và ông Bùi Văn L1, bà Nguyễn Thị Y về việc ông Bùi Văn L1, bà Nguyễn Thị Y thống nhất tạm giao tài sản cùng quyền sử dụng diện tích đất thuộc các thửa đất số 49, 50, tờ bản đồ số 314555-9-b; thửa đất số 251, 241a, 224b, 213, tờ bản đồ số 314555 tại: Bản T, xã C, huyện M, tỉnh Sơn La đã nhận chuyển nhượng của ông Đặng Minh H1, bà Lê Thị H2 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/10/2022 tại Phòng công chứng X để ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị L đứng tên trong quá trình làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Tạm giao cho ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị L quyền quản lý, sử dụng tài sản cùng diện tích đất cụ thể như sau:

**Thửa thứ nhất:** Diện tích 1200,0m<sup>2</sup>, loại đất HNK, thuộc thửa số 241a, tờ bản đồ 314555 tại bản T, xã C, huyện M, tỉnh Sơn La. Có vị trí tiếp giáp: Phía Đông Bắc: Từ M2 đến M3 có chiều dài 13,25m, từ M3 đến M4 dài 8,25m, từ M4 đến M5 có chiều dài 20,61m, từ M5 đến M6 có chiều dài 3,20m, từ M6 đến M7 có chiều dài 4,25m, từ M7 đến M8 có chiều dài 5,24m, từ M8 đến M9 có chiều dài 7,05m, từ M9 đến M10 có chiều dài 9,17m, từ M10 đến M11 có chiều dài 6,77m đều giáp đường đất. Phía Nam: Từ M11 đến M12 có chiều dài 12,05m, từ M12 đến M13 có chiều dài 13,57m đều giáp đất nhà H5. Phía Tây Nam: Từ M13 đến M14 có chiều dài 17,80m, từ M14 đến M15 có chiều dài 21,80m, từ M15 đến M16 có chiều dài 4,68m, từ M16 đến M1 có chiều dài

21,54m đều giáp đất nhà **T7**. Phía **T**: Từ M1 đến M2 có chiều dài 14,70m giáp đất nhà Lụa.

**Thửa thứ 2:** Diện tích 1000m<sup>2</sup>, thuộc thửa 224b, tờ bản đồ 314555 tại **bản T, xã C, huyện M, tỉnh Sơn La**. Có vị trí tiếp giáp: Phía Đông Bắc: Từ M3 đến M4 có chiều dài 7,76m, từ M4 đến M5 có chiều dài 10,41m, từ M5 đến M6 có chiều dài 4,95m, từ M6 đến M7 có chiều dài 11,51m, từ M7 đến M8 có chiều dài 4,81m giáp đất nhà **T8**. Phía Đông Nam: Từ M8 đến M17 có chiều dài 31,89m giáp thửa số 224b, tờ bản đồ số 314555 và đất nhà bà **H5** (hiện gia đình ông bà **T, P** đang sử dụng). Phía Tây Nam: Từ M17 đến M18 có chiều dài 7,07m, từ M18 đến M19 có chiều dài 5,44m, từ M19 đến M20 có chiều dài 4,11m, từ M20 đến M21 có chiều dài 3,13m, từ M21 đến M1 có chiều dài 20,67m đều giáp đường đất. Phía **T**: Từ M1 đến M2 có chiều dài 11,28m, từ M2 đến M3 có chiều dài 10,01m đều giáp đất nhà **H15**. Trên đất có 135 cây xoài.

**Thửa thứ ba:** Diện tích 1047m<sup>2</sup>, loại đất HNK, thuộc thửa số 213, tờ bản đồ 314555 tại **bản T, xã C, huyện M, tỉnh Sơn La**. Có vị trí tiếp giáp: Phía Đông Bắc: Từ M3 đến M4 có chiều dài 14,22m, từ M4 đến M5 có chiều dài 24,57m, từ M5 đến M6 có chiều dài 10,78m, từ M6 đến M7 có chiều dài 3,16m đều giáp đất nhà **K2**. Phía Đông: Từ M7 đến M8 có chiều dài 6,59m, từ M8 đến M9 có chiều dài 8,13m đều giáp đất nhà **C1**. Phía Tây Nam: Từ M9 đến M10 có chiều dài 6,20m, từ M10 đến M11 có chiều dài 5,31m, từ M11 đến M12 có chiều dài 12,92 m, từ M12 đến M13 có chiều dài 9,50m đều giáp đất nhà **C1**. Phía Đông Nam: Từ M13 đến M14 có chiều dài 8,42m, từ M14 đến M15 có chiều dài 9,99m đều giáp đất nhà **C1**. Phía Tây Nam: Từ M15 đến M16 có chiều dài 6,38m, từ M16 đến M17 có chiều dài 8,01m, từ M17 đến M1 có chiều dài 7,83m đều giáp đường đất. Trên đất có 40 cây bơ.

**Thửa thứ 4:** Diện tích 1053m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 251, tờ bản đồ số 314555 tại **bản T, xã C, huyện M, tỉnh Sơn La**. Có vị trí tiếp giáp: Phía Đông Bắc: Từ M6 đến M7 có chiều dài 12,08m giáp đất nhà **L5**. Phía Đông Nam: Từ M7 đến M15 dài 82,95m giáp thửa 252 tờ bản đồ 314555, giáp đất nhà **H14**. Phía Tây Nam: Từ M15 đến M16 có chiều dài 5,24m giáp đường bê tông. Từ M16 đến M1 có chiều dài 7,63m giáp rãnh nước. Phía **T**: Từ M1 đến M2 có chiều dài 23.19m, từ M2 đến M3 có chiều dài 20,95 m, từ M3 đến M4 có chiều dài 18,85m, từ M4 đến M5 có chiều dài 11,32m, từ M5 đến M6 có chiều dài 6,63m đều giáp đất nhà **H14**. Trên đất có 102 cây xoài.

**Thửa thứ 5:** Diện tích 400 m<sup>2</sup>, loại đất ONT, thuộc thửa số 49, tờ bản đồ 314555-9-b tại **bản T, xã C, huyện M, tỉnh Sơn La**. Mốc đo tính từ điểm B1. Có vị trí tiếp giáp: Phía Bắc từ B5 đến B1 dài 20m giáp thửa đất số 50, tờ bản đồ

số 314555-9-b. Phía Nam từ B2 đến B4 dài 20m giáp thửa đất số 50, tờ bản đồ số 314555-9-b. Phía Đông từ B1 đến B2 dài 20m giáp thửa đất số 50, tờ bản đồ số 314555-9-b. Phía Tây từ B4 đến B5 dài 20m giáp thửa đất số 50, tờ bản đồ số 314555-9-b.

**Thửa thứ 6:** Diện tích 1589m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 50, tờ bản đồ 314555-9-b tại bản T, xã C, huyện M, tỉnh Sơn La. Có vị trí tiếp giáp: Phía Bắc: Từ M11 đến M22 có chiều dài 31,74m, từ M22 đến M17 có chiều dài 26,59m giáp thửa 36 tờ bản đồ 314555-9-b, giáp đất nhà T9 –Huyên. Phía Đông: Từ M17 đến M18 có chiều dài 6,57m, từ M18 đến M19 có chiều dài 11,30m, từ M19 đến M20 có chiều dài 10,11m đều giáp đất nhà Q. Từ M20 đến M2 có chiều dài 15,76m giáp đất thuộc đường giao thông theo BĐĐC. Phía Nam: Từ M2 đến M3 có chiều dài 28,67m, từ M3 đến M4 có chiều dài 1,40m đều giáp đất nhà T9 – Thêm. Từ M4 đến M9 có chiều dài 38,75m giáp thửa 56, tờ bản đồ 314555-9-b. Phía Tây: Từ M9 đến M10 có chiều dài 12,61m, từ M10 đến M11 có chiều dài 17,01m đều giáp đất nhà D.

**Cùng toàn bộ tài sản trên các thửa đất số 49, 50, tờ bản đồ số 314555-9-b gồm:** 01 nhà 02 tầng; 01 nhà vệ sinh, tường xây gạch 110 mm, mái lợp tôn (nhà vệ sinh trên tầng 2). Có diện tích 3m<sup>2</sup>; 01 Nhà vệ sinh, Có diện tích 1,8m<sup>2</sup>; 01 Bể tự hoại độc lập có thể tích 2,52m<sup>3</sup>; 01 Mái che, khung cột thép, mái lợp tôn (mái sau nhà 2 tầng), có diện tích 31m<sup>2</sup>; 01 Nhà 01 tầng, tường chịu lực 110 mm, mái bê tông cốt thép, không có khu vệ sinh khép kín, trát tường không lăn sơn, đổ bê tông nền, không lát nền, cửa gỗ 1 bên, 1 bên không có cửa có diện tích 23m<sup>2</sup>; 01 Mái che Khu vực nhà kho khung cột gỗ, mái lợp tôn, nền đổ bê tông xi măng. Có diện tích 77 m<sup>2</sup>. ; 01 Bán mái khu vực nhà kho kết cấu gỗ, mái lợp Fibrôxi măng, không tường (trừ diện tích tính vào nhà gỗ). Có diện tích 175,585 m<sup>2</sup>; 01 nhà khung cột gỗ, mái Fibrôxi măng, tường thưng gỗ, nền đổ bê tông xi măng. Có diện tích 29,415m<sup>2</sup>; 01 Bể nước tường xây gạch chỉ đặc dày 220 mm, đáy bể, nắp bể đổ bê tông cốt thép. Có thể tích 39,6mm<sup>3</sup>; 01 Giếng khoan dân dụng (sâu 150m); 01 Cánh cổng thép hộp mạ kẽm. Có diện tích 10,64m<sup>2</sup>; Trụ cổng xây gạch Tuynen (gồm trụ cổng và trụ hàng rào). Có thể tích 1,64m<sup>3</sup>; 01 Tường rào kết hợp xây gạch, hoa sắt inox (cao 1,7m), (tính phần tường xây gạch cao 0,5m), có thể tích 5,1m<sup>3</sup>; 01 tường rào hoa sắt vuông đặc Có diện tích 7,65m<sup>2</sup>; 01 Sân bê tông ngoài nhà, có diện tích 537 m<sup>2</sup>; 01 Tường rào xây gạch Block dày 110mm cao 0,5m, không trát (tường chắn bể nước bao gồm cả móng). Có diện tích 5,98m<sup>2</sup>; 01 Tường rào xây gạch Block dày 110mm cao 0,7m, không trát (tường chắn bể nước bao gồm cả móng). Có diện tích 5,55 m<sup>2</sup>; 01 Kè xây bằng gạch không trát (kè chắn khu bể nước bao gồm cả móng). Có thể tích 2,8m<sup>3</sup>; 01. Kè xây bằng đá. Có thể tích 2,664m<sup>3</sup>; 01 Kè xây bằng gạch

có trát (kè chắn sau khu nhà kho).; 01 Kè xây bằng gạch (kè chắn bên hông khu nhà kho). Có thể tích 1,55358 m<sup>3</sup>; 01 Tường xây gạch Tuynen dày 220mm (tường nhà kho cũ đã hỏng mái). Có thể tích 30,75 m<sup>3</sup>; 01 Cánh cổng chính Gia công, lắp dựng cửa đi, khuôn thép hộp, pano tôn hoặc kính (đã bao gồm phụ kiện). Có diện tích 21,875 m<sup>2</sup>; 01 Kè xây bằng đá (Kè giáp nhà T5 H9). Có thể tích 18,4112 m<sup>3</sup>; 01 Tường rào xây gạch Block dày 110mm cao 0,5m không trát (tường trên Kè giáp nhà T5 H9). Có thể tích 18,45 m<sup>3</sup>; 01 Tường rào xây gạch Block dày 110mm cao 0,7m (tường trên Kè giáp nhà T5 H9). Có diện tích 14,14 m<sup>2</sup>; 01 cửa lưới thép B40 (đã bao gồm phụ kiện). Có diện tích 2,5m<sup>2</sup>; 01 Tường rào lưới thép B40, cọc gỗ (cao 1,8m). Có diện tích 12,33m<sup>2</sup>. Có diện tích 12,33 m<sup>2</sup>; 01 Tường rào lưới thép B40, cọc sắt (cao 1,4m). Có diện tích 50,08 m<sup>2</sup>; 05 cây xoài; 05 cây bơ; 01 cây mơ; 06 cây nhãn; 06 cây lát và 01 cây sưa đỏ.

(Có sơ đồ kèm theo).

5. Ông H, bà L được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 49, 50, tờ bản đồ số 314555-9-b và các thửa đất số 251, 241a, 224b, 213, tờ bản đồ số 314555 tại bản T, xã C, huyện M, tỉnh Sơn La.

6. Về án phí:

- Ông Đặng Minh H1, bà Lê Thị H2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng) nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La.

- Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Khánh T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000454 ngày 13/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La.

7. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá, định giá lại tài sản:

- Ông Đặng Minh H1, bà Lê Thị H2 phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Khánh T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tiền chi phí định giá tài sản là 1.500.000đ (Một triệu, năm trăm nghìn đồng) và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 6.660.000đ (Sáu triệu, sáu trăm sáu mươi nghìn đồng).

- Ghi nhận việc bà Lê Thị H2 tự nguyện chịu chi phí định giá lại tài sản là 1.500.000đ (Một triệu, năm trăm nghìn đồng), bà H2 đã nộp đủ.

8. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (11/7/2024), đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

*Trường hợp 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*

**Nơi nhận:**

- Toà án nhân dân tỉnh Sơn La;
- Viện KSND huyện Mộc Châu;
- Chi cục THADS huyện Mộc Châu;
- Đường sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**(Đã ký)**

**Vũ Thị Hương**