| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**KHU VỰC 7 - BẮC NINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 46/2025/DS-ST
Ngày: 26/9/2025
V/v: *"Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án"*

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 - BẮC NINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Bà Ngô Thị Hoàn;

*Các Hội thẩm nhân dân*: Ông Ngô Xuân Hải;

Ông Đỗ Đức Hùng.

***- Thư ký phiên tòa***: Ông Vũ Quang Huy - Thư ký TAND KV7 – Bắc Ninh;

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Bắc Ninh tham gia phiên toà***:

Bà Nguyễn Thị Minh Lý - Kiểm sát viên.

Ngày 19/9/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 7- Bắc Ninh, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 110/2025/TLST- DS ngày 14/4/2025 về việc: *Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 67/2025/QĐXX-DS Ngày 03/9/2025; giữa:

Nguyên đơn: Ông Lê Văn N, sinh năm 1982; HKTT: thôn L, xã Hoàn Sơn, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh nay là xã Đại Đồng, tỉnh Bắc Ninh. (có mặt)

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Tiến Q, sinh năm 1981; HKTT: thôn V, xã Hiên Vân, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh nay là thôn Vân Khám, xã Liên Bão, tỉnh Bắc Ninh (có mặt)

Bị đơn: Công ty S;

Địa chỉ: Tầng 2, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Tp Hà Nội nay là phường Thanh Xuân, Tp Hà Nội.

Địa chỉ hiện nay: Tầng 5 T, đường Nguyễn Khuyến, phường Văn Quán, quận Hà Đông, Hà Nội nay là phường Hà Đông, Tp Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Đức H- Chủ tịch HĐQT Công ty S (vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1988; địa chỉ: số 2 K, phường Kim Giang, quận Thanh Xuân, Tp Hà Nội nay là phường Hạ Đình, TP Hà Nội. (vắng mặt)

+ Chi cục thi hành án dân sự thành phố T;

Địa chỉ: Đường L, phường Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Chi cục thi hành án thành phố T:

Thi hành án dân sự tỉnh B

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Chí H- Chi cục trưởng

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Đức T- chấp hành viên Phòng thi hành án dân sự khu vực 7-Bắc Ninh theo văn bản ủy quyền số 1773/VBUQ-THADS ngày 18/9/2025 của Trưởng thi hành án dân sự tỉnh B. (vắng mặt)

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*Theo đơn khởi kiện và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn do ông Phạm Tiến Quyền đại diện trình bày:*

Năm 2022, ông N ký hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và Quyền sở hữu nhà ở (sau đây viết tắt là HĐCN) số: 3409 /HĐMB/SINGLAND với Công ty S. Ký hiệu ô đất LK – B34.09, số lô: 34, số ô: 09 diện tích: 75 $m^2$, Diện tích xây dựng 56.25$m^2$. Tổng diện tích sàn xây dựng 228 $m^2$. Nay là thửa đất số 252, tờ bản đồ: 59, diện tích: 75 $m^2$, tại: Phường Phù Chẩn, thành phố Từ Sơn (nay là phường Từ Sơn), tỉnh Bắc Ninh. Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất (viết tắt là GCN) số: CY 902788, số vào sổ cấp GCN: CT 38895 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 28/01/2021 cho Công ty S.

Giá cả hai bên thoả thuận là: 1.809.000.000 đồng. Phương thức thanh toán:

Đợt 1: Hai bên ký hợp đồng mua bán thanh toán 30% là: 542.700.000đồng;

Đợt 2: Trong vòng 10 ngày kể từ ngày hai bên ký hợp đồng thanh toán 10% là: 361.800.000 đồng;

Đợt 3: trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày ký hợp đồng mua bán và dự kiến hoàn thành xây thô tầng 1 thanh toán 15%: 271.350.000 đồng;

Đợt 4: Trong thời hạn 75 ngày kể từ ngày ký hợp đồng mua bán và dự kiến hoàn thành xây thô tầng 2 thanh toán 5% là: 90.450.000 đồng;

Đợt 5: Trước khi nhận bàn giao căn nhà theo thời hạn ghi tại thông báo bàn giao căn nhà thanh toán 25% là: 452.250.000 đồng

Đợt 6: Vào ngày giấy chứng nhận được cấp cho Bên mua theo thông báo của Bên bán trong trường hợp Bên bán thực hiện thủ tục xin cấp GCN cho Bên mua hoặc ngày Chủ đầu tư cung cấp cho Bên mua hồ sơ để Bên mua tự thực hiện thủ tục xin cấp GCN, thanh toán 5% là: 90.450.000 đồng.

Đến ngày 08/4/2022, ông N đã nộp cho Công ty S tổng số tiền: 1.718.550.000đồng tương ứng với 95% giá trị hợp đồng. Từ quý II/2022, Công ty S đã bàn giao hiện trạng nhà ở cho ông N. Số tiền còn lại: 90.450.000 đồng (tương ứng 5% giá trị), ông N sẽ thanh toán khi Công ty S bàn giao GCN. Ông N nhiều lần yêu cầu

Công ty S hoàn thiện thủ tục sang tên GCN nhưng chưa được thực hiện. Sau khi nhận bàn giao nhà, đất, ông N đã hoàn thiện ngôi nhà để sử dụng ổn định.

Ngày 25/02/2025, Chi cục thi hành án thành phố T, tỉnh Bắc Ninh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực ..thuộc Thi hành án dân sự tỉnh B) ban hành Quyết định số: 30/QĐ - CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 252 tờ bản đồ: 59, diện tích: 75 $m^2$, tại: Phường P, thành phố Từ Sơn (nay là phường Từ Sơn), tỉnh Bắc Ninh. Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: CY 902788, số vào sổ cấp GCN: CT 38895 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 28/01/2021 cho Công ty S hiện do ông N đang quản lý sử dụng

Nay ông N khởi kiện, yêu cầu Tòa án: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và Quyền sở hữu nhà ở số 3409/HĐMB/SINGLAND giữa Công ty S và ông Lê Văn N ký năm 2022 là hợp pháp.

Yêu cầu Công ty S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 3409/HĐMB/SINGLAND và hoàn thiện thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông N.

Ông N sẽ nộp nốt số tiền: 90.450.000 đồng (tương đương với 5%) giá trị hợp đồng cho Công ty S.

Về án phí và chi phí tố tụng cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản: yêu cầu phía bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

***Bị đơn do ông Nguyễn Đức Hiếu đại diện trình bày:***

Công ty S đã thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên thửa đất số 252, tờ bản đồ 59, diện tích 75 $m^2$ tại xã Phù Chẩn, Tp Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh nay là phường Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh cho ông Lê Văn N, ông N đã thanh toán đủ tiền theo thỏa thuận và đang sinh sống ổn định tại nhà đất trên từ quý II năm 2022. Công ty S đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 3409/HĐMB/Singland có hiệu lực pháp luật.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:***

Bà Nguyễn Thị M đã được Tòa án giao các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật nhưng bà Mai từ chối tham gia tố tụng trong vụ án này và xin vắng mặt các phiên triệu tập còn lại.

Chi cục thi hành án Dân sự thành phố T (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực ) trình bày: Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T (tên gọi trước khi sát nhập) đang tổ chức thi hành án Quyết định số 16/2024/QĐST-DS ngày 16/01/2024 và Quyết định số 15/2024/QDST-DS ngày 16/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T (nay là Tòa án khu vực ) đối với bên phải thi hành án là Công ty S. Theo nội dung của các quyết định trên thì Công ty S phải thi hành tổng số tiền án phí DSST là 101.200.000đồng và trả bà Nguyễn Thị M số tiền 3.920.000.000 đồng, lãi suất phát sinh.

Do Công ty S không tự nguyện thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T đã ra Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 30/QĐ-CCTHADS ngày 25/02/2025, tài sản cưỡng chế là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 252, tờ bản đồ số 59, diện tích 75m², tại: Phù Chẩn, thị xã Từ Sơn (nay là phường T), tỉnh Bắc Ninh. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 902788, số vào số cấp GCN: CT 38895 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 28/01/2021 mang tên Công ty S.

Xét thấy tài sản của người phải thi hành án bị cưỡng chế để thi hành án mà có người khác tranh chấp và đã được Tòa án nhân dân thụ lý giải quyết. Vì vậy, việc xử lý tài sản trên được thực hiện theo quyết định/bản án của Tòa án nhân dân thành phố T

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 - Bắc Ninh đã phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án là đảm bảo tuân thủ đúng các quy định của pháp luật. Căn cứ:

*Khoản 12 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;*

*Điều 117; Điều 129; Điều 385; Điều 387; Điều 400; Điều 401, Điều 403; Điều 409; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015;*

*Điều 59; Điều 95; Điều 98; Điều 167; Điều 169; Điều 170 - Luật Đất đai năm 2013; Khoản 1Điều 253; Điều 255 – Luật Đất đai 2024;*

*Điều 12; Điều 17; Điều 25; Điều 121; Điều 124 Luật nhà ở năm 2014; Khoản 2 Điều 197; Khoản 2 Điều 198 – Luật Nhà ở năm 2023;*

*Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Toà án.*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn N.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số: 3409/HĐMB-SINGLAND được giao kết năm 2022 giữa bên bán là Công ty S và bên mua là ông Lê Văn N có hiệu lực pháp luật.

Ông N có nghĩa vụ thanh toán số tiền 90.450.000 đồng cho Công ty bất động sản Singland và buộc Công ty bất động sản Singland tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số: 3409/HĐMB-SINGLAND hoàn thiện thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Lê Văn N theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Công ty S phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, chi phí chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản tranh chấp theo quy định pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu hồ sơ trong 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 thủ tục tố tụng:**

Nguyên đơn là ông Lê Văn N khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Quyền sở hữu nhà ở (sau đây viết tắt là HĐCN) số: 3409 /HĐMB/SINGLAND với Công ty S. Ký hiệu ô đất LK – B34.09, số lô: 34, số ô: 09 diện tích: 75 $m^2$, Diện tích xây dựng 56.25$m^2$. Tổng diện tích sàn xây dựng 228 $m^2$ nay là thửa đất số 252, tờ bản đồ: 59, diện tích: 75 $m^2$, tại: Phường P, thành phố Từ Sơn (nay là phường T), tỉnh Bắc Ninh giữa ông N với Công ty S là hợp pháp và yêu cầu Công ty S tiếp tục thực hiện hợp đồng. Thửa đất này đã bị Cơ quan thi hành án dân sự thành phố Từ Sơn ra Quyết định cưỡng chế, kê biên để thi hành nghĩa vụ của Công ty S đối với bà Lê Thị M. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là "Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự" , theo quy định tại khoản 12 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Hợp đồng được thực hiện tại phường P, Tp Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh nay là Tòa án nhân dân khu vực 7-Bắc Ninh thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

Phía bị đơn cùng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do nên căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xét xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

**[2] Về nội dung:**

Xét yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và Quyền sở hữu nhà ở số 3409/HĐMB/SINGLAND giữa Công ty S và ông Lê Văn N ký năm 2022 là hợp pháp và yêu cầu Công ty S tiếp tục thực hiện Hợp đồng trên, hoàn thiện thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông N, Hội đồng xét xử thấy rằng:

***2.1 Căn cứ pháp lý về nguồn gốc tài sản là đối tượng chuyển nhượng trong HĐCN***:

Ngày 24/05/2018, UBND tỉnh B ban hành Quyết định số: 766/QĐ-UBND về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu đô thị và dịch vụ Vsip Bắc Ninh;

Ngày 19/7/2018, UBND tỉnh B ban hành Công văn số 2632/UBND-TNMT về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần dự án của Công ty TNHH VSIP Bắc Ninh;

Ngày 16/01/2019, UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 22/QĐ-UBND về việc chấp thuận cho phép Công ty TNHH VIP Bắc Ninh chuyển nhượng một phần dự án khu đô thị và dịch vụ VSIP Bắc Ninh

Dự án VSIP Bắc Ninh được giao đất từ ngày 02/12/2008 theo QĐ số 761/QĐ-UBND ngày 13/6/2008 của UBND tỉnh B cho Công ty TNHH Vsip Băc Ninh.

Ngày 22/10/2020, UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 485/QĐ-UBND của về việc thu hồi đất và giao đất cho Công ty S để thực hiện một phần dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh Khu đô thị và dịch vụ VISIP Bắc Ninh tại thị xã Từ Sơn.

Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của thửa đất số 252, tờ bản đồ số 59, diện tích 75 m², tại phường Phù Chẩn, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh (nay là phường Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh) đã được Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản vào ngày 28/01/2021, số CY 902788, số vào số cấp GCN: CT 38895; mang tên chủ sử dụng là Công ty S.

***2.2 Việc giao kết HĐCN***

Năm 2022, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số: 3409/HĐMB-SINGLAND được giao kết giữa: Bên chuyển nhượng là Công ty S và bên mua là ông Lê Văn N. Chủ thể giao kết HĐCN hoàn toàn phù hợp với quy định của điểm a, b khoản 1 Điều 117 - Bộ luật dân sự năm 2015.

Đối tượng của HĐCN là nhà thấp tầng liền kề thuộc dự án khu đô thị SING GARDEN, nhà được xây dựng trên lô đất số Ký hiệu ô đất LK – B34.09, số lô: 34, số ô: 09 diện tích: 75 $m^2$, Diện tích xây dựng 56.25$m^2$. Tổng diện tích sàn xây dựng 228 $m^2$ nay là thửa đất số 252, tờ bản đồ: 59, diện tích: 75 $m^2$, tại: Phường Phù Chẩn, thành phố Từ Sơn (nay là phường Từ Sơn), tỉnh Bắc Ninh.

HĐCN được giao kết năm 2022, không ghi rõ ngày tháng của năm 2022. Thời điểm này Công ty Bất động sản Singland đã được UBND tỉnh B chấp thuận về việc nhận chuyển nhượng một phần dự án của Công ty TNHH VISIP Bắc Ninh và đã được bàn giao đất. Cũng từ thời điểm này Công ty S là chủ đầu tư của phần dự án nhận chuyển nhượng. Tại Quyết định số 22/QĐ-UBND ngày 16/01/2019 của UBND tỉnh B cho phép chuyển nhượng một phần dự án và ngày 12/02/2019 Công ty TNHH Vsip Bắc Ninh bàn giao phần đất chuyển nhượng cho Công ty S để thực hiện dự án. Năm 2021, Công ty S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 252, tờ bản đồ: 59, diện tích: 75 $m^2$, tại: Phường Phù Chẩn, thành phố Từ Sơn (nay là phường Từ Sơn), tỉnh Bắc Ninh. Thời điểm này, thửa đất trên không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, trong thời hạn sử dụng đất nên có đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Các bên khi tham gia giao kết HĐCN có đủ năng lực hành vi dân sự và tự nguyện giao kết hợp đồng, mục đích và nội dung của HĐCN không vi phạm điều cấm của pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội, hoàn toàn tuân thủ các quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117 – BLDS năm 2015 nên có hiệu lực pháp luật.

***2.3 Việc thực hiện hợp đồng***:

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, tính đến ngày 08/4/2022, ông N đã nộp cho Công ty S tổng số tiền: 1.718.550.000đồng tương ứng với 95% giá trị hợp đồng. Từ quý II/2022, Công ty S đã bàn giao hiện trạng nhà ở cho ông N. Số tiền còn lại: 90.450.000 đồng (tương ứng 5% giá trị), ông N sẽ thanh toán khi Công ty S bàn giao

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Ông N đã nhận nhà đất, hoàn thiện nhà và đang sử dụng ổn định.

Theo ông N trình bày: Mặc dù đã nhiều lần muốn thanh toán số tiền tương đương với 5% giá trị hợp đồng còn lại nhưng Công ty S không bàn giao GCN quyền sử dụng đất để ông N thực hiện việc đăng ký biến động sang tên chủ sử dụng là ông Lê Văn N.

HĐXX xét thấy: HĐCN được ký kết giữa các bên hoàn toàn tự nguyện, tuân thủ đúng các quy định của pháp luật. Ông N đã thanh toán 95% giá trị hợp đồng. Các bên đã tiến hành bàn giao tài sản. Ông N đã thực hiện việc hoàn thiện căn nhà và đang sử dụng ổn định từ quý II năm 2022. Căn cứ Điều 129, Điều 500; 501, 502 - Bộ luật dân sự, yêu cầu khởi kiện của ông N là có căn cứ nên được chấp nhận.

***2.4 Nghĩa vụ của ông Lê Văn N***:

Ông N đã tiến hành thanh toán tiền của 6 đợt theo đúng như thỏa thuận trong HĐCN. Còn lại số tiền 90.450.000 đồng, chưa thanh toán. Bị đơn cũng xác nhận ông N đã thanh toán đúng theo hợp đồng và đề nghị Tòa án công nhận HĐCN trên là hợp pháp.

Do vậy, ông N phải tiếp tục thanh toán nốt số tiền 90.450.000 đồng cho Công ty S.

**[3] Án phí và chi phí tố tụng:**

Án phí: Yêu cầu khởi kiện của ông N được chấp nhận nên Công ty S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch.

Ông N phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho Công ty S.

Chi phí tố tụng: Công ty S phải chịu chi phí tố tụng cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản với số tiền là 10.000.000đồng. Ông N đã nộp đủ số tiền tạm ứng. Công ty S phải trả lại cho ông N số tiền 10.000.000đồng.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

***Căn cứ:***

*Khoản 12 Điều 26; các Điều 147; 157, 158, 227, 228, 235, 264, 271, 273 - Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;*

*Điều 117; Điều 118; Điều 119; khoản 2 Điều 129; Điều 357; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 - Bộ luật dân sự năm 2015;*

*Điều 166, Điều 167; Điều 168, Điều 169; Điều 170 - Luật Đất đai năm 2013;*

*Điều 12; Điều 25; Điều 121; Điều 123, Điều 124 - Luật nhà ở năm 2014;*

*Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí tòa án;*

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn N:

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và Quyền sở hữu nhà ở số: 3049/HĐMB/SINGLAND ký năm 2022 giữa: Bên nhận chuyển nhượng là ông

Lê Văn N; Bên chuyển nhượng là Công ty S; Đối tượng chuyển nhượng là ô đất có ký hiệu LK – B34.09, số lô: 34, số ô: 09 diện tích: 75 $m^2$, Diện tích xây dựng 56.25$m^2$. Tổng diện tích sàn xây dựng 228 $m^2$ nay là thửa đất số 252, tờ bản đồ: 59, diện tích: 75 $m^2$, tại: Phường Phù Chẩn, thành phố Từ Sơn (nay là phường Từ Sơn), tỉnh Bắc Ninh.

2. Công ty S phải giao cho ông Lê Văn N Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 252, tờ bản đồ: 59, diện tích: 75 $m^2$. Địa chỉ: Phường Phù Chẩn, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh (nay là: Phường Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh) do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 28/01/2021, số CY 902788, số vào số cấp GCN: CT 38895 mang tên chủ sử dụng là Công ty S.

Ông Lê Văn N có quyền đề nghị Cơ quan có thẩm quyền đăng ký biến động hoặc cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo các quy định của pháp luật về đất đai.

3. Ông Lê Văn N có nghĩa vụ thanh toán số tiền 90.450.000 đồng *(Chín mươi triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng)* cho Công ty S.

Trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền: Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên, nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

4. Về án phí và chi phí tố tụng:

Về án phí: Công ty S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đồng *(*Ba trăm nghìn đồng).

Ông Lê Văn N phải chịu 4.522.500 đồng án phí Dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho Công ty S. Xác nhận ông N đã nộp 300.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004116 ngày 14/3/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 7-Bắc Ninh

Về chi phí tố tụng: Công ty S phải chịu chi phí tố tụng cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản là 10.000.000đồng. Xác nhận ông N đã nộp đủ chi phí này nên Công ty S phải trả lại cho ông N số tiền 10.000.000 đồng.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được tống đạt án vắng mặt hoặc ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

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 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 - Luật Thi hành án dân sự./.

***Nơi nhận:***
*- Các đương sự;*
*- VKSND KV 7, tỉnh;*
*- TAND tỉnh Bắc Ninh;*
*- THADS KV 7,*
*Tỉnh Bắc Ninh;*
*- Lưu HS, VP*

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

***Ngô Thị Hoàn***