

Bản số: 31/2024/DSST

Ngày: 23-9-2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng

Chuyển nhượng QSD đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ BÌNH, TỈNH THÁI NGUYÊN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trương Thị Thanh Trúc

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Dương Việt Vĩnh

2. Bà Dương Thị Nam

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đào Huyền My - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Bình tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Quỳnh Anh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 tháng 9 và ngày 23 tháng 9 năm 2024, tại hội trường Toà án nhân dân huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 53/2023/TLST- DS ngày 10 tháng 10 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 36/2024/QĐXX- DS ngày 12 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

**\* Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Quang P, sinh năm 1974; nơi cư trú: Xóm T, xã N, huyện P, tỉnh Thái Nguyên;

*Đại diện ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Phan Quang H, sinh năm 1988; nơi cư trú: Tổ A, phường C, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên

**\* Bị đơn:** 1. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1987

2. Bà Vi Thị T, sinh năm 1992

Cùng nơi cư trú: Xóm Đ, xã N, huyện P, tỉnh Thái Nguyên

**\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Hà Mạnh C, sinh năm 1984

2. Bà Dương Ngọc T1, sinh năm 1985

Cùng nơi cư trú: Xóm B, xã T, huyện P, Thái Nguyên

**\* Người làm chứng:** Bà Phạm Thị Q, sinh năm 1988; nơi cư trú: Xóm T, xã N, huyện P, tỉnh Thái Nguyên

*(Có mặt ông H, ông C; vắng mặt ông P, ông L, bà T, bà T1)*

**NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN**

*Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, ông Nguyễn Quang P (ủy quyền cho ông Phan Quang H) trình bày:*

Ông Nguyễn Quang P có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn L và bà Vi Thị T các thửa đất số 1070 tờ bản đồ số 2 diện tích 70m<sup>2</sup> mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn và thửa số 1071, tờ bản đồ số 2 diện tích 151,4m<sup>2</sup> mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước, địa chỉ tại: xã Ú, huyện P, tỉnh Thái Nguyên đã được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số CU 660142, CU 660143 do UBND huyện P, tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 26/11/2020 mang tên ông Hà Mạnh C, đăng ký biến động sang ông Nguyễn Văn L ngày 01/3/2022 và tài sản gắn liền với đất. Nguồn gốc cả hai thửa đất đều của ông Hà Mạnh C chuyển nhượng cho ông L ý định nhờ ông L đứng tên vay tiền của Ngân hàng hộ ông C vì vợ chồng ông C khi đó vẫn đang nợ Ngân hàng, ông L nói có thể vay hộ được 2 tỷ đồng nên đã làm thủ tục sang tên để ông L đi vay. Sau đó không vay được số tiền như mong muốn nên ông C chuyển nhượng và bàn giao toàn bộ tài sản cho ông P quản lý, sử dụng. Thủ tục chuyển nhượng là giữa ông P và ông L. Ông C không có ý kiến gì.

Để thực hiện việc chuyển nhượng, ngày 06/4/2022 ông P chuyển tiền vào tài khoản của ông L số tiền: 800.000.000 đồng (*T2 trăm triệu đồng*) để ông L làm các thủ tục tất toán khoản vay ngân hàng, xoá thế chấp và làm thủ tục chuyển nhượng cho ông P. Đến ngày 31/5/2022, ông P và vợ chồng ông L, bà T đã đến Văn phòng C2 công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất gồm thửa đất số 1070 có diện tích 70m<sup>2</sup> ODT và thửa đất số 1071 có diện tích 151,4m<sup>2</sup> LUC, tờ bản đồ số 2, địa chỉ tại: xã Ú, huyện P, tỉnh Thái Nguyên và tài sản gắn liền với đất là nhà ở cấp IV, diện tích xây dựng 70m<sup>2</sup> kết cấu nhà 01 tầng, tường xây gạch chịu lực, lợp mái xây dựng năm 2019 giữa ông P và vợ chồng ông L. Giá thỏa thuận 1.000.000.000 đồng (trong đó giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất: 600.000.000 đồng (*Sáu trăm triệu đồng*), giá chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất: 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*)). Sau khi ký hợp đồng, ông P yêu cầu ông L làm thủ tục sang tên thì ông P sẽ thanh toán nốt số tiền 200.000.000 đồng theo Hợp đồng đã ký nhưng ông L không thực hiện theo thỏa thuận của Hợp đồng. Ông P nhiều lần trực tiếp đến gặp ông L yêu cầu ông L trả lại giấy chứng nhận bản gốc để tự đi làm các thủ tục theo quy định nhưng ông L không trả.

Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của ông P đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C2 vào ngày 31/5/2022 gồm thửa đất số 1070 có diện tích 70m<sup>2</sup> ODT và thửa đất số 1071 có diện tích 151,4m<sup>2</sup> LUC, tờ bản đồ số 2, địa chỉ tại: xã Ú, huyện P, tỉnh Thái Nguyên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số CU 660142, CU 660143 do UBND huyện P, tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 26/11/2020 mang tên ông Hà Mạnh C, đăng ký biến động sang ông Nguyễn Văn L ngày 01/3/2022. Rút yêu cầu chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất là nhà ở cấp IV, diện tích xây dựng 70m<sup>2</sup> kết cấu nhà 01 tầng, tường xây gạch chịu lực, lợp mái xây dựng năm 2019. Yêu cầu ông L, bà T có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục sang tên cho ông P theo đúng quy định của pháp luật. Số tiền còn thiếu

200.000.000 đồng đề nghị tách ra để giải quyết bằng vụ kiện khác khi ông L, bà Thân yêu C1.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 17/10/2023, bị đơn là ông Nguyễn Văn L, trình bày:* Nguồn gốc thửa đất số 1070, 1071, địa chỉ xã Ú, huyện P, tỉnh Thái Nguyên là vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Hà Mạnh C và Dương Ngọc T1, ông C bà T1 đã làm thủ tục bàn giao đất. Việc ông C, bà T1 vẫn ở trên đất là do ông L cho ở nhờ. Ngày 31/5/2022, ông L bà T chuyển nhượng đất và tài sản trên đất cho ông Nguyễn Quang P. Ông L khẳng định không có việc như ông P trình bày là ông P mua của ông C hay việc ông L mua của ông C là do ông C nhờ ông để thế chấp vay tiền. Ông L và ông P thỏa thuận giá 01 tỷ đồng, ông L đã nhận 800.000.000 đồng. Tuy nhiên hai bên không tiếp tục thực hiện Hợp đồng là do ông P không trả đủ tiền. Nay ông P yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông L nhất trí tiếp tục thực hiện Hợp đồng và ông P có trách nhiệm thanh toán số tiền còn thiếu 200.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật.

Bị đơn là bà T nhất trí với trình bày của ông L, không bổ sung gì thêm.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Hà Mạnh C và bà Dương Ngọc T1 trình bày:* Nguồn gốc thửa đất số 1070 và 1071 là của vợ chồng tôi. Năm 2019 vợ chồng có xây nhà cấp 4 trên hai thửa đất đó. Do cần vốn làm ăn nên đã thế chấp tài sản trên để vay vốn tại Ngân hàng N với số tiền 800.000.000 đồng, vợ chồng trả được 100.000.000 đồng còn lại không thanh toán được. Do đó đã nhờ ông L đứng tên để vay Ngân hàng (do L nói là có thể vay hộ được 2 tỷ đồng). Ông L cho vợ chồng ông C vay 715.000.000 đồng trả Ngân hàng N để xóa thế chấp, rút bìa đỏ đồng thời làm thủ tục chuyển nhượng nhà và đất trên cho vợ chồng ông L, bà T. Đồng thời ông L làm thủ tục vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đ – chi nhánh N1. Việc chuyển nhượng cho ông L bà T chỉ thỏa thuận bằng miệng. Sau đó ông L thế chấp Ngân hàng vay tiền nhưng chỉ vay được hơn 01 tỷ đồng. Sau khi trừ đi số tiền 715.000.000 đồng vay của ông L, ông L có hoàn trả tôi khoảng 50.000.000 đồng. Đầu năm 2022, ông C chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho ông Nguyễn Quang P với số tiền thỏa thuận 2.450.000.000 đồng. Ông P đã chuyển vào B1 800.000.000 đồng để ông L rút bìa đỏ về làm thủ tục chuyển nhượng cho ông P. Số tiền còn lại 1.650.000.000 đồng ông C nhận đủ từ ông P. Tại phiên tòa ông C đề nghị ông L, bà T tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên ông P.

Về mối quan hệ tài sản giữa ông C, bà T1 với ông L thì không yêu cầu trong vụ án này. Nếu cần ông bà sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Bà Phạm Thị Quy trình B: Bà Q có biết chồng bà là ông P có mua đất của vợ chồng ông L vào năm 2022. Việc giao dịch mua bán là của chồng bà chứ không liên quan gì đến bà, số tiền mua đất là của cá nhân ông P chứ không phải của vợ chồng. Đề nghị Tòa án không triệu tập bà tham gia trong vụ án.

Quá trình giải quyết, Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bị đơn vắng mặt không có lý do. Do vậy Tòa án đưa vụ án ra xét xử tại phiên tòa ngày hôm nay.

Kết thúc phần hỏi, tại phần tranh luận vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Bình phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Đối với Thẩm phán, Thư ký đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết việc dân sự như: Thụ lý vụ án, lập hồ sơ và chấp hành về thời gian chuẩn bị xét xử; thời hạn tiến hành phiên tòa theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử chấp hành đúng trình tự thủ tục theo quy định của BLTTDS về phiên tòa sơ thẩm.

Nguyên đơn đã chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ, còn bị đơn chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình quy định tại các Điều 70, 71, 72 của BLTTDS.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 93, Điều 144, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Các Điều 116, 117, 118, 119, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2005; 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang P buộc bị đơn ông Nguyễn Văn L và bà Vi Thị T tiếp tục thực hiện Hợp đồng như đã ký kết.

*Về án phí:* Buộc ông L và bà T chịu án phí theo quy định pháp luật.

*Quyền kháng cáo:* Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Ông Nguyễn Quang P khởi kiện yêu cầu “Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2022” căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự xác định là tranh chấp “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”, bị đơn và tài sản tranh chấp có địa chỉ tại xã N, huyện P căn cứ Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên.

- Tại phiên tòa vắng mặt bị đơn là ông Nguyễn Văn L, bà Dương Ngọc T1 không có lý do, bà Vi Thị T có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt.

[2] Về nội dung tranh chấp: Ngày 31/5/2022, ông Nguyễn Quang P và vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Vi Thị T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại văn phòng C2 chứng thực số 3550, quyền số 3.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/5/2022 đối với thửa đất số 1070 có diện tích 70m<sup>2</sup> ODT và thửa đất số 1071 có diện tích 151,4m<sup>2</sup> LUC, tờ bản đồ số 2, địa chỉ tại: xã Ú, huyện P, tỉnh Thái Nguyên và tài sản gắn liền với đất: nhà ở cấp IV, diện tích

xây dựng 70m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 660142, CU 660143 do UBND huyện P, tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 26/11/2020 đều mang tên ông Hà Mạnh C đăng ký biến động sang ông Nguyễn Văn L theo hồ sơ số 592 ngày 01/3/2022 với giá trị chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng (trong đó giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất: 600.000.000 đồng (*Sáu trăm triệu đồng*), giá chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất: 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*). Cùng ngày, vợ chồng ông C đã tiến hành bàn giao toàn bộ đất, tài sản trên đất cho ông P quản lý sử dụng. Quá trình sử dụng đất và tài sản trên đất đến nay không tranh chấp với ai. Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của ông P yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết giữa ông P và ông L, bà T tại văn phòng C2 ngày 31/5/2022 đối với thửa đất số 1070 có diện tích 70m<sup>2</sup> ODT và thửa đất số 1071 có diện tích 151,4m<sup>2</sup> LUC theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được UBND huyện P cấp ngày 26/11/2020 đều mang tên ông Hà Mạnh C đăng ký biến động sang ông Nguyễn Văn L theo hồ sơ số 592 ngày 01/3/2022. Rút yêu cầu chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất: nhà ở cấp IV, diện tích xây dựng 70m<sup>2</sup> kết cấu nhà 01 tầng, tường xây gạch chịu lực, lợp mái xây dựng năm 2019. Yêu cầu ông L, bà T có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục sang tên cho ông P theo đúng quy định của pháp luật. Số tiền còn thiếu 200.000.000 đồng đề nghị tách ra để giải quyết bằng vụ kiện khác khi ông L, bà Thân yêu C1.

Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang P, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Về nguồn gốc tài sản chuyển nhượng: Thửa đất số 1070 có diện tích 70m<sup>2</sup> ODT và thửa đất số 1071 có diện tích 151,4m<sup>2</sup> LUC, tờ bản đồ số 2, địa chỉ tại: xã Ú, huyện P, tỉnh Thái Nguyên có nguồn gốc là tài sản của vợ chồng ông Hà Mạnh C và bà Dương Ngọc T1. Tháng 3/2022 ông C, bà T1 chuyển nhượng cho ông L, bà T và đã được đăng ký biến động theo hồ sơ số 592 ngày 01/3/2022. Sau đó ông L, bà T chuyển nhượng cho ông P. Thời điểm làm thủ tục chuyển nhượng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 660142, CU 660143 do UBND huyện P, tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 26/11/2020 đang thế chấp tại B1 nên ông P chuyển số tiền 800.000.000 đồng cho ông L trả tiền Ngân hàng, Ngân hàng xóa thế chấp và đã bàn giao giấy tờ tài sản thế chấp cho ông L. Ông L đã nhận lại giấy tờ tuy nhiên ông L không đi đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật cho ông P theo thỏa thuận trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2022.

[2.2] Về hình thức, nội dung và quá trình thực hiện hợp đồng: Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2022 giữa ông P và vợ chồng ông L, bà T được thực hiện tại Văn phòng Công chứng, các bên thừa nhận tham gia ký kết là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc nên đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

[2.3] Ông P và ông L, bà T thỏa thuận thửa đất số 1070 có diện tích 70m<sup>2</sup> ODT và thửa đất số 1071 có diện tích 151,4m<sup>2</sup> LUC, tờ bản đồ số 2, địa chỉ tại: xã Ú, huyện P, tỉnh Thái Nguyên và tài sản gắn liền với đất là nhà ở cấp IV, diện tích

xây dựng 70m<sup>2</sup> với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng (trong đó giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất: 600.000.000 đồng, giá chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất: 400.000.000 đồng). Ông P đã trả 800.000.000 đồng, sau khi ông L làm thủ tục sang tên thì ông P sẽ thanh toán nốt số tiền 200.000.000 đồng theo Hợp đồng đã ký. Nhưng ông L không thực hiện thỏa thuận nên ông P khởi kiện yêu cầu ông L và bà T phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng. Ông L cũng nhất trí với yêu cầu của ông P tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có trách nhiệm thanh toán số tiền 200.000.000 đồng cho ông L. Ngày 25/6/2024 ông Nguyễn Văn L có đơn phản tố yêu cầu ông P phải trả số tiền còn thiếu là 200.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật. Ngày 08/7/2024, Tòa án nhân dân huyện Phú Bình ra Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí số 04/TB – TA và giao trực tiếp cho bà T (vợ ông L). Tại biên bản làm việc ngày 25/7/2024, bà T cam kết đã giao Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí và xác nhận ông L đã xem nội dung và không có ý kiến gì. Hết thời hạn kể từ ngày nhận được thông báo, ông L không nộp cho Tòa án biên lại thu tiền tạm ứng án phí nên Tòa án ra Thông báo số 31/TB – TA ngày 04/9/2024 trả lại đơn phản tố của ông L theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và đã giao Thông báo cho bà Vi Thị T nhận trực tiếp ngày 04/9/2024. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, do bị đơn không thực hiện nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng án phí nên không có căn cứ để xem xét giải quyết.

[2.4] Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông C và bà T1 thừa nhận có biết việc ông P, ông L và bà T làm thủ tục chuyển nhượng cho nhau về hai thửa đất mà ông C là người đứng tên chủ sử dụng trước khi chuyển nhượng cho ông L, bà T nhưng ông bà không có ý kiến gì với vợ chồng ông L cũng như với ông P. Ông bà cũng nhất trí với yêu cầu của ông P về việc yêu cầu ông L và bà T tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng cả hai thửa đất sang cho ông P.

Quá trình giải quyết vụ án ông C không có yêu cầu độc lập và cũng không đưa ra tài liệu chứng cứ nào chứng minh là nhờ ông L, bà T đứng tên 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Khi ông P và ông L làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán tiền ông C đều biết và không có ý kiến gì. Tại biên bản làm việc ngày 23/3/2022 giữa B1, vợ chồng ông L và vợ chồng ông C do Ngân hàng TMCP Đ – chi nhánh N1 cung cấp: “*ông Hà Mạnh C và bà Dương Ngọc T1 bán tài sản theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất như trên là hoàn toàn tự nguyện, phục vụ nhu cầu của gia đình và tuân thủ theo quy định của pháp luật. Hiện nay gia đình tôi đang tìm mua lô đất khác, trong thời gian tìm mua thửa đất khác, gia đình có nhu cầu ở lại chính thửa đất trên và đã được người mua là ông Nguyễn Văn L và bà Vi Thị T nhất trí đồng ý...*”. Mặt khác vợ chồng ông C cũng đề nghị ông L, bà T tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang ông P. Do đó việc ông C và T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 660142, CU 660143 do UBND huyện P, tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 26/11/2020 đều mang tên ông Hà Mạnh C cho ông L và bà T là tự nguyện, tuân thủ quy định của pháp luật.

[2.5] Ngày 05/12/2023, Tòa án đã tiến hành thẩm định đo đạc và định giá tài sản. Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Tòa án công nhận

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1070 và thửa đất số 1071 địa chỉ xã Ú, huyện P, tỉnh Thái Nguyên có diện tích theo đúng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 660142, CU 660143 do UBND huyện P, tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 26/11/2020 đều mang tên ông Hà Mạnh C đã đăng ký biến động sang ông L ngày 01/3/2022.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang P về việc công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng C2 chứng thực số 3550, quyền số 3.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/5/2022, đối với thửa đất số 1070 có diện tích 70m<sup>2</sup> ODT và thửa đất số 1071 có diện tích 151,4m<sup>2</sup> LUC, tờ bản đồ số 2, địa chỉ tại: xã Ú, huyện P, tỉnh Thái Nguyên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 660142, CU 660143 do UBND huyện P, tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 26/11/2020 đều mang tên ông Hà Mạnh C đã đăng ký biến động sang ông Nguyễn Văn L ngày 01/3/2022 là có căn cứ. Cần buộc ông L, bà T phải nộp bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 660142, số CU 660143 do UBND huyện P, tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 26/11/2020 đều đứng tên ông Hà Mạnh C và ngày 01/3/2022 đã đăng ký biến động sang ông Nguyễn Văn L (mà không cấp đổi sang GCN mới) đến tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện đăng ký biến động đối với thửa đất trên cho nguyên đơn.

[3] Việc ông P thanh toán cho ông C và bà T1 số tiền 1.650.000.000đ là thỏa thuận riêng, không liên quan đến hợp đồng giữa ông P với vợ chồng ông L. Ông P cũng không có ý kiến gì về thỏa thuận trên.

Về mối quan hệ tài sản giữa ông C, bà T1 với ông L. Ông C, bà T1 không yêu cầu trong vụ án này. Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của nguyên đơn rút yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất là nhà ở cấp IV, diện tích xây dựng 70m<sup>2</sup> kết cấu nhà 01 tầng, tường xây gạch chịu lực, lợp mái xây dựng năm 2019. Xét yêu cầu của đương sự không vượt quá yêu cầu khởi kiện, cần chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Quang P tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, không yêu cầu giải quyết. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn là ông Nguyễn Văn L và bà Vi Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[7] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên là có cơ sở chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, Điều 95, Điều 147, Điều 227, 228, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 167, Điều 168, khoản 2 Điều 170 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Áp dụng các Điều 116, 117, 119, 500, 501, 502 và Điều 503 của Bộ luật dân sự; Luật thi hành án dân sự; Nghị quyết

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.

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1 Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được văn phòng C2 chứng thực số 3550, quyền số 3.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/5/2022, đối với thửa đất số 1070 có diện tích 70m<sup>2</sup> ODT và thửa đất số 1071 có diện tích 151,4m<sup>2</sup> LUC, tờ bản đồ số 2, địa chỉ tại: xã Ú, huyện P, tỉnh Thái Nguyên giữa ông Nguyễn Quang P và ông Nguyễn Văn L, bà Vi Thị T.

1.2 Đình chỉ giải quyết yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất đã được văn phòng C2 chứng thực số 3550, quyền số 3.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/5/2022 giữa ông Nguyễn Quang P và ông Nguyễn Văn L, bà Vi Thị T”.

2. Buộc ông L, bà T phải giao nộp bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 660142, số CU 660143 do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 26/11/2020 đều mang tên ông Hà Mạnh C và ngày 04/3/2022 đã chuyển nhượng toàn bộ cho ông Nguyễn Văn L (mà không cấp đổi sang GCN mới) cho ông Nguyễn Quang P để ông P đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện đăng ký biến động đối với thửa đất trên cho nguyên đơn.

3. Án phí:

+ Ông Nguyễn Văn L và bà Vi Thị T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) sung quỹ Nhà nước.

+ Hoàn trả ông P số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0003521 ngày 09/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên.

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết./.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Thái Nguyên;
- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- VKSND thành phố Thái Nguyên;
- Chi cục THADS TP Thái Nguyên;
- Đương sự;
- Lưu Hồ sơ.

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

**Trương Thị Thanh Trúc**





**CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Trương Thị Thanh Trúc**

