

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BỈM SƠN
TỈNH THANH HÓA**

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

Bản án số: 05/2024/DS-ST

Ngày: 16- 4 - 2024

V/v: “*Tranh chấp thực hiện hợp đồng
chuyên nhượng quyền sử dụng đất
và tài sản gắn liền với đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BỈM SƠN, TỈNH THANH HÓA**

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Tống Thị Hà

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Đỗ Đức Thắm

2. Ông Vũ Văn Thoa

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Văn Trung - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên

Ngày 16 tháng 4 năm 2024 tại Tòa án nhân dân thị xã Bỉm Sơn xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số: 59/2023/TLST- DS ngày 20 tháng 11 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp về yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt: QSDĐ) và đòi lại tài sản*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 3 năm 2024 và quyết định hoãn phiên tòa số:26/2024/QĐST- DS ngày 29 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty Cổ phần CUTD L (gọi tắt Công ty L).

Đ/c: Đường Nguyễn Huệ, khu phố 5, phường P, thị xã B, tỉnh T

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Phương H- chức vụ: Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trọng T - chức vụ: Trưởng ban xử lý hồ sơ, tài sản vi phạm

Đ/c: Khu phố 6, phường B, thị xã B, tỉnh T (theo giấy ủy quyền ngày 08/11/2023) (có mặt).

Bị đơn: 1/ Ông Chu Đình T, sinh năm 1966

2/ Bà Lê Thị C, sinh năm 1975

Cùng trú tại: Lô 07- 08 Liên Kê Bào Ngoại, phường Đông H, Thành phố T, tỉnh T (đều vắng mặt không có lý do).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Văn phòng Công chứng Mai Thị O

Người đại diện theo pháp luật: Bà Mai Thị O - Trưởng văn phòng Công chứng

Địa chỉ: Đường Trần Phú, phường B, thị xã B, tỉnh T
(vắng mặt có lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 08/11/2023 và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn trình bày: Ngày 11 tháng 07 năm 2023, ông Chu Đình T đã thực hiện chuyển nhượng bất động sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của mình tại địa chỉ Thôn 1, xã Hoàng N, huyện H, tỉnh T cho Công ty Long P theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số 05-07/2023/HĐCN-LP ngày 11/07/2023 và các biên bản pháp lý đi kèm. Tài sản đã chuyển nhượng cho Công ty Long P, cụ thể:

QSDĐ và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 750829, vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 03872 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 27/10/2021 mang tên ông Chu Đình T và bà Lê Thị C; Thửa đất số: 65; Tờ bản đồ số: 46 bản đồ địa chính xã Hoàng Ngọc đo đạc năm 2015. Địa chỉ: Thôn 1, xã H, huyện H, tỉnh T; Diện tích: 200,0m²; Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất; Nhà ở: Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ; Diện tích xây dựng: 38,7 m²; Diện tích sàn: 38,7 m²; Hình thức sử dụng: Sở hữu riêng; Cấp (hạng): 4; Ghi chú: Chi giới xây dựng cách tim đường tỉnh lộ 510B: 21,0m; Nhận chuyển nhượng từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DB 663578, số vào sổ: CS 03754. Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 13/07/2021; Bao gồm toàn bộ tài sản gắn liền với đất hình thành trước, trong và sau thời điểm ký kết Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số 05-07/2023/HĐCN-LP ngày 11/07/2023 với Công ty L; Tổng giá trị giao dịch chuyển nhượng là: 1.395.000.000 đồng. Công ty L đã thanh toán lần 1: 1.250.000.000 đồng ngay tại thời điểm ký kết xong hợp đồng; Số tiền còn lại thanh toán lần 2 là: 145.000.000 đồng.

Tại thời điểm hai bên thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và toàn bộ tài sản gắn liền với đất nêu trên thì bên chuyển nhượng (là ông Chu Đình T) đề nghị Công ty Long P chưa thanh toán toàn bộ giá trị chuyển nhượng ngay tại thời điểm, mà kéo dài thời gian thanh toán thành 02 đợt, để cho bên chuyển nhượng có thêm thời gian nhằm mục đích khai thác, sử dụng tài sản đã chuyển nhượng trước khi bàn giao tài sản cho Công ty Long P.

Căn cứ theo điểm b, khoản 3, Điều 2 Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số 05-07/2023/HĐCN-LP thì thời gian bên chuyển nhượng nhận thanh toán nốt số tiền còn lại của hợp đồng từ Công ty Long P để hoàn thành giao dịch chuyển nhượng là ngày 10/10/2023. Đến nay, ngày 08/11/2023, sau nhiều lần liên lạc cũng như gửi đơn yêu cầu nhưng bên chuyển nhượng vẫn không đến để nhận nốt số tiền còn lại và bàn giao QSDĐ và tài sản gắn liền với đất cho Công ty Long P.

Việc ông Chu Đình T không thực hiện đúng và đủ nghĩa vụ đã cam kết là vi phạm nghiêm trọng điều khoản tại hợp đồng, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi, tài sản nhận chuyển nhượng của Công ty Long P. Do đó, Công ty Long P đề nghị Toà án xem xét, giải quyết:

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số 05-07/2023/HĐCN-LP ngày 11/07/2023 giữa Công ty Long P với ông Chu Đình T và bà Lê Thị C là hợp pháp.

Buộc ông Chu Đình T đến Công ty Long P để nhận nốt số tiền thanh toán lần 2 là 145.000.000 đồng.

Ông Chu Đình T và bà Lê Thị C có trách nhiệm bàn giao toàn bộ QSDĐ và tài sản gắn liền với đất (số DD 750829, vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 03872 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 27/10/2021 mang tên ông Chu Đình Tú và bà Lê Thị Cúc) cùng toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất cho Công ty L.

Quá trình giải quyết vụ án Toà án đã triệu tập hợp lệ hai lần vào ngày 19/12/2023 và ngày 28/12/2023 nhưng ông Chu Đình T và bà Lê Thị C không có mặt tại Toà án để làm việc. Ngày 07/3/2024 ông Chu Đình T và bà Lê Thị C vắng mặt không có lý do theo thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải số:29/TB-TA ngày 29/02/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Bim Sơn, ông Nguyễn Trọng Thu là người đại diện theo uỷ quyền của công ty Long P đề nghị Toà án không tiến hành hoà giải. Vì vậy, căn cứ vào khoản 1, 4 Điều 207 Bộ luật tố tụng Dân sự, Tòa án nhân dân thị xã Bim Sơn tiếp tục giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay xét thấy cần thiết phải đưa văn phòng Công chứng (viết tắt: VPCC) Mai Thị O vào vụ án với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Đại diện VPCC Mai Thị Oanh trình bày: Ngày 11 tháng 07 năm 2023, VPCC Mai Thị Oanh có ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Chu Đình T và Công ty L theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số 05-07/2023/HĐCN-LP ngày 11/07/2023.

QSDĐ và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 750829, vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 03872 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 27/10/2021 mang tên ông Chu Đình T và bà Lê Thị C. Tại thửa đất số: 65; Tờ bản đồ số: 46 bản đồ địa chính xã Hoàng Ngọc đo đạc năm 2015; Địa chỉ: Thôn 1, xã Hoàng Ngọc, huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa; Diện tích: 200,0m²; Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Nhà ở: Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ; Diện tích xây dựng: 38,7m²; Diện tích sàn: 38,7m²; Hình thức sử hữu: Sở hữu riêng; Cấp (hạng): 4; Nhận chuyển nhượng từ giấy chứng nhận QSDĐ số: DB 663578, số vào sổ: CS 03754. Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 13/07/2021; Giá chuyển nhượng QSDĐ số: DB và toàn bộ tài sản gắn liền với đất của hợp đồng là 1.395.000.000đ.

Sau khi kiểm tra giấy tờ của các bên cung cấp, đại diện VPCC đã xem xét và nhận thấy các bên tham gia kết hợp đồng tự nguyện, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hồ sơ cung cấp của các bên hợp lệ, tài sản giao dịch không thuộc diện bị tranh chấp, còn thời hạn sử dụng đất, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, đủ điều kiện để thực hiện thủ tục công chứng theo quy định của pháp luật. Vì vậy, đại diện VPCC đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 3117, quyển số 09/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/7/2023. Vì vậy, bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số 05-07/2023 HĐCN-LP ngày 11/7/2023 giữa Công ty L và ông Chu Đình T là hợp pháp; Buộc ông Chu Đình T, bà C đến công ty L nhận nốt số tiền thanh toán lần 2 là 145.000.000đ. Yêu cầu ông T, bà C có trách nhiệm bàn giao toàn bộ QSDĐ và tài sản gắn liền với đất (số DD 750829, do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Thanh Hoá cấp ngày 27/10/2021 mang tên Chu Đình T và Lê Thị C) cùng toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất cho công ty L.

Bị đơn ông T, bà C vắng mặt lần thứ hai không có lý do, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đại diện VPCC bà Mai Thị O có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Vì vậy, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự (Viết tắt: BLTTDS) Hội đồng xét xử (viết tắt: HĐXX) tiến hành xét xử vắng mặt ông Tú, bà Cúc, đại diện VPCC bà Mai Thị Oanh.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Việc tuân theo pháp luật của HĐXX, thư ký tại phiên tòa: Tại phiên tòa HĐXX đã tuân theo đúng các quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

- Đề nghị áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39, Điều 101, Khoản 3 Điều 144, Điều 155, 156, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, 273, 278 và 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ Điều 116, 117, 118, 119, 357, Điều 401, Điều 429, Điều 440, Điều 500, 501, 502 và 503 Bộ luật Dân sự

- Điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

- Điều 6, Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của ủy ban thường vụ Quốc Hội khoá 14 và khoản 1.1, điểm b khoản 1.3 mục 1 phần II danh mục mức án phí lệ phí ban hành kèm theo;

- Đề nghị HĐXX: Chấp nhận đơn khởi kiện của Công ty Long Phương.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số 05-07/2023 HĐCN-LP ngày 11/7/2023 giữa Công ty Long P và ông Chu Đình T, bà Lê Thị C là hợp pháp;

Buộc ông Chu Đình T, bà Lê Thị C nhận nốt số tiền thanh toán lần 2 là 145.000.000đ.

Yêu cầu ông T, bà C có trách nhiệm bàn giao toàn bộ QSDĐ (số DD 750829, do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Thanh Hoá cấp ngày 27/10/2021 mang tên Chu Đình T và Lê Thị C) cùng toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất cho công ty L.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định của pháp luật.

- Về án phí:

+ Trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn

+ Bị đơn phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm 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, ý kiến của đương sự và phát biểu của Viện kiểm sát, HĐXX nhận định:

[1] **Về tố tụng:** Công ty L đề nghị Tòa án buộc ông Chu Đình T và bà Lê Thị C bàn giao quyền sở hữu, sử dụng toàn bộ QSDĐ và tài sản gắn liền với đất cho công ty L và Công ty L có trách nhiệm trả số tiền còn lại 145.000.000đ cho ông T, bà C. Đây là quan hệ pháp luật “Tranh chấp thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất”. Bị đơn ông T, bà C hiện đang cư trú tại phường Đông H, Thành phố T. Tuy nhiên, các đương sự thống nhất chuyển hồ sơ đến Tòa án nhân dân thị xã Bim Sơn, tỉnh Thanh Hoá để giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật. Vì vậy, theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39 BLTTDS, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

[1.2] **Thời hiệu khởi kiện:** Căn cứ Điều 429 Bộ luật dân sự thời hiệu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm hại. Công ty L và ông T, bà C ký hợp Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 11/7/2023 nộp đơn khởi kiện ngày 08/11/2023, như vậy đang trong thời hiệu khởi kiện. Tòa án nhân dân thị xã Bim Sơn thụ lý, giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

[1.3] **Về chứng cứ:** Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định QSDĐ kết quả như sau:

Hội đồng thẩm định xác định hiện trạng QSDĐ: Diện tích thửa đất tại thửa số 65; địa chỉ: Thôn 1, xã Hoằng Ngọc, huyện Hoằng Hoá, tỉnh Thanh Hoá

- Về diện tích đất: Tổng diện tích 200m² đất ở nông thôn; tại thửa đất số 65, tờ bản đồ số 46, bản đồ là 100m²; bản đồ địa chính xã Hoằng Ngọc, huyện Hoằng Hoá, tỉnh Thanh Hoá; Có các cạnh tiếp giáp như sau: Cạnh phía Bắc giáp nhà ông Lê

Trung H và ông Lê Trung H; Cạnh phía Nam giáp nhà ông Nguyễn Văn Lợi; Cạnh phía Tây giáp nhà ông Lê Đăng T; Cạnh phía Đông giáp đường đô thị 510B

- Các công trình trên đất: 01 nhà mái bằng, tường xây gạch mái bê tông cốt thép diện tích xây dựng 38,7m², xây dựng năm 2002

01 nhà kho, tường xây gạch mái lợp ngói diện tích 21m² xây năm 2002.

01 nhà tường xây gạch mái lợp tôn, diện tích xây dựng 79,8m² xây năm 2010

01 mái tôn kích thước nhà diện tích 23m²

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét về nguồn gốc đất: Quá trình giải quyết vụ án và thông qua các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Nguồn gốc sử dụng đất số DD 750829; số vào sổ cấp CS 03872 do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Thanh Hoá cấp ngày 27/10/2021, thửa đất số 05, tờ bản đồ số 46, địa chỉ thôn 1, xã Hoàng Ngọc, huyện Hoàng Hoá, tỉnh Thanh Hóa chủ sử dụng là ông Chu Đình T và bà Lê Thị C là nhận chuyển nhượng từ giấy chứng nhận QSDĐ số DB663578; số vào sổ: CS 03754; Sở tài nguyên môi trường tỉnh Thanh Hoá cấp ngày 13/7/2021.

Như vậy, HĐXX xét thấy đủ căn cứ để xác định phần diện tích đất ông Tú, bà Cúc chuyển nhượng cho công ty Long Phương là có nguồn gốc rõ ràng.

[2.2] Xét về nội dung và hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa Công ty Long Phương và ông Chu Đình T, bà Lê Thị C.

Ngày 11/7/2023 ông T, bà C đã chuyển nhượng toàn bộ QSDĐ và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 750829, vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 03872 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 27/10/2021 cho ông Chu Đình T, bà Lê Thị C; tổng giá trị giao dịch chuyển nhượng là: 1.395.000.000 đồng. Công ty L đã thanh toán lần 1: 1.250.000.000 đồng ngay tại thời điểm ký kết xong hợp đồng; Số tiền còn lại thanh toán lần 2 là: 145.000.000 đồng vào ngày 10/10/2023. Hợp đồng được VPCC Mai Thị Oanh chứng nhận ngày 11/7/2023 là đúng với quy định của pháp luật. Tại điểm n khoản 1 Điều 7 của Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 11/7/2023 đã nêu rõ: Việc giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc.

HĐXX xác định các bên tham gia ký kết Hợp đồng tự nguyện, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, năng lực dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập, mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái với đạo đức xã hội, hồ sơ cung cấp của các bên hợp lệ, tài sản giao dịch không thuộc diện bị tranh chấp, còn thời hạn sử dụng đất, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, đủ điều kiện để thực hiện thủ tục công chứng theo quy định của pháp luật. Như vậy, về hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là đúng quy định của pháp luật theo quy định tại Điều 116, 117, 119, Điều 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự. Nên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa công ty L và ông Lê Đình T, bà Lê Thị C là hợp pháp.

[3] Xét về yêu cầu công ty L giao nốt số tiền còn lại cho ông Tú, bà Cúc và ông Tú, bà Cúc bàn giao QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất cho công ty L.

HĐXX xét thấy: Trong quá trình tố tụng, Toà án đã triệu tập ông T, bà C đến Toà án để trình bày quan điểm của mình về nội dung khởi kiện của Công ty L. Tuy nhiên, ông T, bà C không đến Toà án làm việc, không có quan điểm về giải quyết vụ án. Ông T, bà C không thực hiện đúng thỏa thuận theo hợp đồng. Vì vậy công ty khởi kiện yêu cầu ông T, bà C bàn giao toàn bộ QSDĐ và tài sản gắn liền với đất cho công ty Long Phương. Công ty L có trách nhiệm thanh toán nốt số tiền còn lại 145.000.000đ cho ông T, bà là phù hợp.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn đã nộp tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại Tòa án số tiền 5.000.000đ theo thông báo nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng ngày 19/12/2023. Toà án đã chi tiền xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 5.000.000đ. Như vậy, ông T, bà C phải thanh toán cho công ty Long Phương số tiền 5.000.000đ là phù hợp với quy định tại Điều 155, 156, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 BLTTDS.

[5] Về án phí DSST: Ông Chu Đình T, bà Lê Thị C phải nộp án phí DSST theo quy định của pháp luật.

Trả lại cho công ty L tiền tạm ứng án phí DSST đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

*** Căn cứ:** - Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39, Điều 101, Khoản 3 Điều 144, Điều 155, 156, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, 273, 278 và 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ Điều 116, 117, 118, 119, Điều 357, Điều 401, Điều 429, Điều 440, Điều 500, 501, 502 và 503 Bộ luật Dân sự

- Điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

- Điều 6, Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của ủy ban thường vụ Quốc Hội khoá 14 và khoản 1.1, điểm b khoản 1.3 mục 1 phần II danh mục mức án phí lệ phí ban hành kèm theo;

*** Tuyên xử:**

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần CUTD L.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 05- 07/2023 /HĐCN-LP ngày 11/7/2023 giữa công ty Cổ phần CUTD L và ông Chu Đình T, bà Lê Thị C là hợp pháp.

- Ông Chu Đình T và bà Lê Thị C có trách nhiệm bàn giao toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (số DD 750829, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 03872 do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Thanh Hoá cấp ngày 27/10/2021 mang tên ông Chu Đình T, bà Lê Thị C) cho công ty Cổ phần CUTD L.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có tứ cận như sau:
- + Cận phía Bắc giáp nhà ông Lê Trung H và ông Lê Trung H;
- + Cận phía Nam giáp nhà ông Nguyễn Văn L;
- + Cận phía Tây giáp nhà ông Lê Đăng T;
- + Cận phía Đông giáp đường đô thị 510B

Buộc ông Chu Đình T và bà Lê Thị C nhận số tiền của Công ty Cổ phần CUTD L thanh toán đợt 2 là 145.000.000đ (Một trăm bốn mươi lăm triệu đồng).

Sau khi Công ty Cổ phần CUTD L trả tiền cho ông Chu Đình T, bà Lê Thị C, công ty L có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được công nhận quyền sử dụng đất theo quyết định đã có hiệu lực pháp luật.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, nếu công ty L không trả số tiền trên cho ông T, bà C thì ông T, bà C có quyền làm đơn đề nghị thi hành án thi hành toàn bộ số tiền nêu trên và ngoài ra hàng tháng công ty Cổ phần CUTD L còn phải chịu thêm khoản lãi suất do Ngân hàng quy định tương ứng với số tiền chậm trả và thời gian chưa thi hành án(Theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự).

* Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Chu Đình T, bà Lê Thị C phải có trách nhiệm liên đới thanh toán cho Công ty cổ phần CUTD L số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là: 5.000.000đ (năm triệu đồng) (mỗi người 2.500.000đ).

* Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Chu Đình T và bà Lê Thị C phải nộp 300.000đ án phí DSST không có giá ngạch và 7.250.000đ án phí có giá ngạch. Tổng cộng là 7.550.000đ án phí DSST(Ông Tú nộp 3.775.000đ, bà Cúc nộp 3.775.000đ).

Trả lại cho Công ty L số tiền 3.930.000 đ công ty L đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bim Sơn theo biên lai thu số: AA/2022/0006419 ngày 15/11/2023

Án xử công khai sơ thẩm có mặt nguyên đơn, vắng mặt bị đơn và đại diện người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (16/4/2024), bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc Tòa án niêm yết theo quy định của pháp luật. Đại diện người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án phần liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của mình trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc Tòa án niêm yết theo quy định của pháp luật.

3. Quyết định này 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 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:

- VKSND Thị xã Bim sơn;

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

- *Đương sự;*
- *THA Dân sự TX Bim sơn;*
- *TAND tỉnh Thanh Hóa;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

TỔNG THỊ HÀ

