

Bản án số: 10/2021/DS-ST.

Ngày: 02-02-2021.

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tài sản
gắn liền với đất; Tranh chấp liên
quan đến tài sản bị cưỡng chế thi
hành án”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ R**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đoàn Văn Thậm.

*Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Quốc Tiến;
2. Bà Lương Thị Kim Nhung.*

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Tú – Thư ký của Tòa án nhân dân thành phố R.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố R tham gia phiên tòa: Bà Đồng Thanh Lam – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 tháng 01; ngày 18 tháng 01 và ngày 02 tháng 02 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố R, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 144/2020/TLST-DS ngày 29 tháng 6 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 106/2020/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 12 năm 2020 và Quyết định tạm ngừng phiên Tòa số 01/2021/QĐST-DS ngày 18/01/2021, giữa các đương sự:

** Nguyên đơn: Chị Võ Thị Tuyết M, sinh năm 1984 (có mặt).*

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Kiên Giang.

** Người bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn: Luật sư Hoàng Quốc V thuộc Văn phòng Luật sư Phạm Anh V (có mặt).*

** Bị đơn:*

1. Anh Trần Thanh V, sinh năm 1974 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 858/44 đường N, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện ủy quyền của anh Trần Thanh V: Chị Trần Thị Kim X, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 858/44 đường N, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang. ở 858/44 đường N, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang theo Giấy ủy quyền số công chứng 00002705, quyền số 03/TP/CC/HĐGD lập ngày 24/7/2020 tại Văn phòng Công chứng Ngô Minh Thệ. *(Chị X có đơn xin vắng mặt).*

2. *Chị Trần Thị Kim X, sinh năm 1972 (có đơn xin vắng mặt).*

Địa chỉ: Số 858/44 đường N, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

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

1. *Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1970 (vắng mặt).*

Địa chỉ: Số 253 đường M, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Dương Thị H, sinh năm 1955 *(có mặt)*.

Địa chỉ: Số 18D đường B, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

2. *Anh Phạm Văn S, sinh 1986 (vắng mặt).*

Địa chỉ: Ấp L, xã H, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Huỳnh Thị L, sinh năm 1987 *(có mặt)*.

Địa chỉ: Ấp L, xã H, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

3. *Chi cục thi hành án dân sự thành phố R, tỉnh Kiên Giang.*

Địa chỉ: Số 906B đường N, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện: Ông Phan Thanh B, chức vụ: Chi cục trưởng chi cục thi hành án Dân sự thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Văn T, chức vụ: Chi cục phó chi cục thi hành án Dân sự thành phố R, tỉnh Kiên Giang. *(có đơn xin vắng)*

4. *Công ty TNHH Xăng dầu K.*

Địa chỉ: Số 07 đường T, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo Ủy quyền: Ông Nguyễn Phong T, chức vụ Phó Tổng Giám đốc. Theo quyết định ủy quyền số 46/QĐ-XDKG, ngày 10/02/2020 của Tổng Giám đốc Công ty TNHH xăng dầu K *(có đơn từ chối tham gia tố tụng)*.

5. *Anh Lê Anh T, sinh 1983 (có đơn từ chối tham gia tố tụng).*

Địa chỉ: Số 23/4 đường C, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

6. *Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1974 (có đơn từ chối tham gia tố tụng).*

Địa chỉ: Số 858/38B đường N, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

7. *Anh Võ Văn Đ, sinh 1973 (có đơn từ chối tham gia tố tụng).*

Địa chỉ: Ấp L, xã H, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong quá trình giải quyết vụ kiện nguyên đơn - chị Võ Thị Tuyết M trình bày:* Trần Thanh V thế chấp tài sản nhận chuyển nhượng của chị Nguyễn Thị Thúy A là nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ Lô L42-09 đường số I khu dân cư A, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang để vay tiền tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín Chi nhánh Kiên Giang. Sau khi giải ngân, phía Ngân hàng phát hiện khoản vay của anh V có rủi ro cao nên yêu cầu anh V thanh toán trước hạn. Qua giới thiệu của bạn bè tôi thỏa thuận đồng ý mua lại tài sản của anh V và hai bên đã xác lập giấy viết tay.

Sau khi đạt được sự thống nhất giữa ba bên gồm tôi – Võ Thị Tuyết M là bên nhận chuyển nhượng tài sản với bên chuyển nhượng tài sản là Trần Thanh V, Trần Thị Kim X và bên nhận thế chấp tài sản là Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín Chi nhánh Kiên Giang. Ngày 13/9/2019, Tôi đã trực tiếp đến Ngân hàng nộp tiền và làm thủ tục tắt toán, đồng thời Ngân hàng và anh V, chị X đã giao Giấy CNQSD đất quyền sở hữu nhà ở số CE 892354 cho tôi và cũng giao nhà và đất cho tôi quản lý.

Đến ngày 14/9/2019, Tôi cùng Trần Thanh V và Trần Thị Kim X đến Văn phòng Công chứng Trần Đức Minh làm hợp đồng chuyển nhượng tài sản và yêu cầu công chứng thì Nguyễn Thị Thúy A xuất hiện yêu cầu anh V phải trả số nợ 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng) thì mới cho công chứng, nên anh V thay đổi ý kiến đòi nâng giá thêm 600.000.000 đồng thì mới đồng ý công chứng chuyển nhượng và tôi không đồng ý nên việc công chứng không thành.

Ngày 16/9/2019, Tôi nghi ngờ anh V dàn cảnh chiếm đoạt tài sản nên làm đơn tố giác tội phạm gửi Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Kiên Giang.

Trong thời gian Cơ quan Công an đang thụ lý giải quyết thì ngày 22/11/2019, Tòa án nhân dân thành phố R cũng mở phiên tòa xét xử vụ án Tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị T với bị đơn Trần Thanh V và Trần Thị Kim X. Tòa tuyên án buộc V, X phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền gốc 4.105.000.000 đồng.

Đến ngày 04/5/2020 tại Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Kiên Giang Trần Thanh V, Trần Thị Kim X và các bên liên quan thống nhất cùng đến Văn phòng Công chứng để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên mua và bên bán đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng nhưng khi tra cứu thông tin thì được biết: Ngày 16/01/2020, Chi cục thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá ra Quyết định số 314 tạm dừng việc Đăng ký, chuyển nhượng quyền sở hữu, quyền sử dụng thay đổi hiện trạng tài sản nên hợp đồng chuyển nhượng không tiến hành công chứng được.

Hiện nay, Cơ quan Thi hành án ký quyết định cưỡng chế, kê biên xử lý tài sản đối với tài sản tôi đã mua của anh V và chị X vào ngày 10/9/2019. Việc tôi và vợ chồng anh V, chị X thỏa thuận chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện,

ngay tình và việc thỏa thuận chuyển nhượng diễn ra trước khi Tòa án tuyên án và trước thời điểm Cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế, kê biên tài sản.

Do đó, Tôi yêu cầu Tòa án Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 345, tờ bản đồ số 60; địa chỉ: L42-09, đường số 1 khu dân cư A, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang; diện tích đất 190m² và nhà ở biệt thự song lập có diện tích xây dựng 87,21m², diện tích sàn 180,22m², giữa bên bán là Trần Thanh V, Trần Thị Kim X và bên mua Võ Thị Tuyết M là hợp pháp, yêu cầu các bên liên quan và liên hệ các cơ quan chức năng hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật và không đồng ý yêu cầu khởi kiện của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Thống nhất nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Trong quá trình giải quyết vụ án chị Trần Thị Kim X là bị đơn và đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn – anh Trần Thanh V trình bày:* Xác nhận xuất phát từ việc vay nợ tiền của chị M nhiều lần nên chị M yêu cầu lấy tài sản là căn nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ Lô L42-09 đường số I khu dân cư A, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang để cầm trù nợ. Do tài sản nêu trên chúng tôi đã thế chấp vay tiền tại ngân hàng Sài Gòn Thương Tín Chi nhánh Kiên Giang nên sau khi chị M nộp tiền tất toán hợp đồng tín dụng cho Ngân hàng thì chúng tôi đã giao cho chị M quản lý, sử dụng tài sản và cũng đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà của tài sản nêu trên.

Nay, vợ chồng tôi yêu cầu chị M phải trả thêm số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng). Nếu chị M không đồng ý trả thêm tiền thì vợ chồng tôi cũng đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng tài sản đã ký hai lần với chị M.

** Chị Huỳnh Thị L là đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án – anh Phạm Văn S trình bày:* Ông S yêu cầu được tham gia vụ kiện với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất lô số 42 căn 9 đường số 01 khu dân cư A, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang giữa bà Võ Thị Tuyết M với vợ chồng ông Trần Thanh V và bà Trần Thị Kim X.

** Bà Dương Thị H là đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án – chị Nguyễn Thị T trình bày:* Bà T yêu cầu được tham gia vụ kiện với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất lô số 42 căn 9 đường số 01 khu dân cư A, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang giữa bà Võ Thị Tuyết M với vợ chồng ông Trần Thanh V và bà Trần Thị Kim X.

** Ông Đỗ Văn T là đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án - Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R trình bày:* Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R đang kê biên tài sản của anh Trần Thanh V và chị Trần Thị Kim X để thi hành theo yêu cầu của các đương sự nhưng do tài sản trên đang tranh chấp và Tòa án nhân dân thành phố R đang giải quyết nên

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R tạm hoãn để chờ kết quả giải quyết của Tòa. Khi bản án của Tòa có hiệu lực pháp luật thì Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R sẽ tiếp tục thi hành theo quy định của pháp luật Thi hành án.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án gồm anh Lê Anh T, chị Nguyễn Thị T, anh Võ Văn Đ và Công ty TNHH xăng dầu K đều có đơn xin từ chối tham gia tố tụng.*

**** Tại phiên tòa:***

- *Nguyên đơn – chị Võ Thị Tuyết M:* Tiếp tục yêu cầu Tòa án Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 345, tờ bản đồ số 60; địa chỉ: L42-09, đường số 1 khu dân cư A, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang; diện tích đất 190m² và nhà ở biệt thự song lập có diện tích xây dựng 87,21m², diện tích sàn 180,22m², giữa bên chuyển nhượng là Trần Thanh V, Trần Thị Kim X và bên nhận chuyển nhượng Võ Thị Tuyết M là hợp pháp.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Thông nhất nội dung yêu cầu của nguyên đơn và đề nghị Hội đồng xét xử công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 345, tờ bản đồ số 60; địa chỉ: L42-09, đường số 1 khu dân cư A, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang; diện tích đất 190m² và nhà ở biệt thự song lập có diện tích xây dựng 87,21m², diện tích sàn 180,22m², giữa bên chuyển nhượng là Trần Thanh V, Trần Thị Kim X và bên nhận chuyển nhượng Võ Thị Tuyết M là hợp pháp.

- *Bị đơn chị Trần Thị Kim X và đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn – anh Trần Thanh V vắng mặt (có đơn xin vắng mặt) nhưng thể hiện trong đơn là chị X và anh V thống nhất chuyển nhượng QSD đất và quyền sở hữu nhà cho chị M và không yêu cầu gì khác.*

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Dương Thị H là người đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị T và chị Huỳnh Thị L là người đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Văn S rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập không yêu cầu Tòa tiếp tục giải quyết.

- *Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R, tỉnh Kiên Giang vắng mặt tại phiên Tòa nhưng thể hiện trong văn bản không ý kiến gì, khi bản án của Tòa có hiệu lực pháp luật thì Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R sẽ tiếp tục thi hành theo quy định của Pháp luật Thi hành án.*

- *Kiểm sát viên:* 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 đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đúng theo qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn chị Võ Thị Tuyết M, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập đã rút của chị Nguyễn Thị T, anh Phạm Văn S.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về Thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật: Trên cơ sở đơn khởi kiện của nguyên đơn, đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Tòa án xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án” được quy định tại khoản 3 và khoản 12 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tài sản tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại địa chỉ L42-09, đường số 1 khu dân cư A, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố R, tỉnh Kiên Giang theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về sự vắng mặt của đương sự: Căn cứ Đơn đề nghị xét xử vắng mặt của bị đơn, đơn xin vắng mặt và đơn từ chối tham gia tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – chị Võ Thị Tuyết M: Các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp thể hiện trong thời gian vào năm 2019 và 2020, giữa nguyên đơn – chị Võ Thị Tuyết M với bị đơn – anh Trần Thanh V và chị Trần Thị Kim X có thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất là thửa đất số 345, tờ bản đồ số 60; địa chỉ: L42-09, đường số 1 khu dân cư A, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang; diện tích đất 190m² và nhà ở biệt thự song lập có diện tích xây dựng 87,21m², diện tích sàn 180,22m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 892354 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp ngày 27/4/2017, đánh biến động sang tên anh Trần Thanh V ngày 12/9/2019. Hai bên đã tiến hành ký Hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 14/9/2019 và ngày 04/5/2020 nhưng chưa hoàn tất các thủ tục theo quy định của pháp luật do vào ngày 16/01/2020, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R ban hành Quyết định số 314/QĐ-CCTHADS. Tuy nhiên, nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng là hợp pháp vì cho rằng thỏa thuận chuyển nhượng giữa hai bên phát sinh trước thời điểm Cơ quan Thi hành án ban hành quyết định số 314 và nguyên đơn cũng đã giao đủ tiền cho bị đơn, đồng thời cũng đang trực tiếp quản lý sử dụng nhà, đất và đang giữ giấy chứng nhận của tài sản nêu trên. (Từ ngày 13/9/2019 đến nay).

Trong quá trình giải quyết vụ kiện, bị đơn – chị Trần Thị Kim X và đồng thời là đại diện ủy quyền của bị đơn – anh Trần Thanh V cũng xác nhận hai bên đã 02 lần ký Hợp đồng chuyển nhượng từ năm 2019 nhưng đến nay vẫn chưa hoàn tất thủ tục theo quy định pháp luật. Do bị đơn thừa nhận toàn bộ nội dung

trên nên đây là các tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Trước yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn đồng ý tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận ban đầu nhưng hiện nay tài sản đang bị kê biên nên yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Xét việc yêu cầu của Nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 345, tờ bản đồ số 60; địa chỉ: L42-09, đường số 1 khu dân cư A, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang; diện tích đất 190m² và nhà ở biệt thự song lập có diện tích xây dựng 87,21m², diện tích sàn 180,22m², giữa bên chuyển nhượng là Trần Thanh V, Trần Thị Kim X và bên nhận chuyển nhượng là Võ Thị Tuyết M là hợp pháp. HĐXX nhận thấy xuất phát từ việc giao dịch hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền liên quan đến tài sản giữa bên chuyển nhượng Trần Thanh V, Trần Thị Kim X và bên nhận chuyển nhượng là Võ Thị Tuyết M nên ngày 13/9/2019 nguyên đơn đã trực tiếp đến Ngân hàng nộp tiền và làm thủ tục tắt toàn hợp đồng thế chấp tài sản để vay nợ giữa bị đơn với ngân hàng Sacombank – tỉnh Kiên Giang.

Đến ngày 14/9/2019, Chị M cùng Trần Thanh V và Trần Thị Kim X đến Văn phòng Công chứng Trần Đức Minh làm hợp đồng chuyển nhượng tài sản và yêu cầu công chứng thì có sự tranh chấp giữa anh V, chị X với người khác nên anh V và chị X thay đổi ý kiến là yêu cầu nâng giá thêm từ đó việc công chứng không thành nên xảy ra tranh chấp. Qua hòa giải tại Tòa nhiều lần thì nguyên đơn cũng như bị đơn thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng với nội dung trên, nhưng vì tài sản trên hiện Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R đang kê biên để thi hành theo yêu cầu của bà T và hiện nay bà T và anh S là những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu độc lập không chấp nhận việc giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất của các bên.

Tại phiên Tòa, chị Trần Thị Kim X là bị đơn và đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn – anh Trần Thanh V vắng mặt như thể hiện trong các lần hòa giải cũng như đơn xin vắng mặt là thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất đã ký với chị M. Bà Dương Thị H là người đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị T và chị Huỳnh Thị L là người đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Văn S rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập không yêu cầu Tòa tiếp tục giải quyết. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R, tỉnh Kiên Giang vắng mặt tại phiên Tòa nhưng thể hiện trong văn bản không ý kiến gì, khi bản án của Tòa có hiệu lực pháp luật thì Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R sẽ tiếp tục thi hành theo quy định của Pháp luật Thi hành án.

HĐXX xét thấy việc thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với QSD đất giữa nguyên đơn chị Võ Thị Tuyết M cùng bị đơn chị Trần Thị Kim X và anh Trần Thanh V là sự tự nguyện và ngay tình và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không tranh chấp hơn nữa tại Tòa hôm nay đại

điện Viện kiểm sát nhân dân thành phố R đề nghị HĐXX xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị M nên HĐXX xét yêu cầu của chị M là có căn cứ cần chấp nhận.

[3] Xét đề nghị của vị Luật sư là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có căn cứ cần chấp nhận.

[4] Đối với ý kiến của Bị đơn chấp nhận tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất đã chuyển nhượng cho chị M nên HĐXX ghi nhận để xem xét.

[5] Xét việc rút yêu cầu độc lập của đại diện những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị T và anh Phạm Văn S là tự nguyện nên HĐXX đình chỉ việc yêu cầu khởi kiện của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị T và anh S.

[6] Đối với ý kiến của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R không ý kiến về việc tranh chấp trên khi bản án của Tòa án có hiệu lực thì Chi cục thi hành án thi hành theo bản án trên, nên HĐXX không xem xét.

[7] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa: Đề nghị HĐXX xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất giữa anh Trần Thanh V, chị Trần Thị Kim X với chị Võ Thị Tuyết M đối với thửa đất số 345, tờ bản đồ số 60; địa chỉ: L42-09, đường số 1 khu dân cư A, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang; diện tích đất 190m² và nhà ở biệt thự song lập có diện tích xây dựng 87,21m², diện tích sàn 180,22m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 892354 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp ngày 27/4/2017, đánh biến động sang tên anh Trần Thanh V ngày 12/9/2019; đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập đã rút của chị Nguyễn Thị T, anh Phạm Văn S. HĐXX xét thấy đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát có căn cứ cần chấp nhận như phân tích ở phần trên.

[8] Đối với những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn từ chối tham gia tố tụng nên HĐXX không xem xét.

[9] Về án phí dân sự có giá ngạch: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc anh V và chị X phải chịu án phí sơ thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Do những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập đã tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên được trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3, khoản 12 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 93; khoản 1 Điều 147; khoản 3 Điều 218; Điều 227, Điều 228, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Căn cứ khoản 3 Điều 18; khoản 3 Điều 26; Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 – chị Võ Thị Tuyết M về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất giữa anh Trần Thanh V, chị Trần Thị Kim X với chị Võ Thị Tuyết M đối với thửa đất số 345, tờ bản đồ số 60; địa chỉ: L42-09, đường số 1 khu dân cư A, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang; diện tích đất 190m² và nhà ở biệt thự song lập có diện tích xây dựng 87,21m², diện tích sàn 180,22m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 892354 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp ngày 27/4/2017, đánh biến động sang tên anh Trần Thanh V ngày 12/9/2019.

- Ghi nhận sự tự nguyện của anh Trần Thanh V và chị Trần Thị Kim X thống nhất tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho chị Võ Thị Tuyết M.

Chị Võ Thị Tuyết M cùng anh Trần Thanh V và chị Trần Thị Kim X có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục sang tên tài sản trên cho chị M theo qui định của pháp luật.

2. Đình chỉ yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị T và anh Phạm Văn S do chị T và anh S rút yêu cầu.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bị đơn anh Trần Thanh V và chị Trần Thị Kim X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng);

- Trả lại cho chị Võ Thị Tuyết M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng số 0004550 ngày 26/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

- Trả lại cho chị Nguyễn Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0004752 ngày 14/8/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố R, tỉnh Kiên Giang;

- Trả lại cho anh Phạm Văn S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0004755 ngày 17/8/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án theo quy định pháp luật

trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 02/02/2021). Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự 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:

- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND thành phố R;
- Chi cục THA dân sự thành phố R;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Đoàn Văn Thâm