

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BẮC GIANG
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 37/2023/DS-ST

Ngày 19 - 6 - 2023

V/v “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản; Yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có hiệu lực pháp luật”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẮC GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Trường.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Tư.

2. Bà Nguyễn Thị Biên.

- T ký phiên tòa: Ông Đặng Văn Hưng - T ký Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bắc Giang tham gia phiên Tòa: Bà Cao Thị Cẩm Vân - Kiểm sát viên.

Trong ngày 19/6/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang mở phiên tòa xét xử sơ thẩm C khai vụ án dân sự thụ lý số 175/2022/TLST-DS ngày 17/11/2022 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản; Yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có hiệu lực pháp luật*” yêu cầu Tòa án C nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31/2023/QĐXX-ST ngày 28/3/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 46/2023/QĐST-DS ngày 21/4/2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 29/2023/QĐST-DS ngày 19/5/2023 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị T, Sinh năm: 1986

CCCD số: 027186004697 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 29/04/2021.

Địa chỉ: Khu Thị C, phường Kinh Bắc, TP. Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

Đại diện theo uỷ quyền: ông Nguyễn Hồng Quân, sinh năm 1995. Địa chỉ: Thôn Đại Từ, xã Bảo Đài, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.

(Bà T, ông Quân vắng mặt)

***Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm: 1986; CMND số: 121331470 do C an tỉnh Bắc Giang cấp ngày 06/5/2018; Địa chỉ: N2/8 KĐT Bách Việt, phường Dĩnh Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. (vắng mặt)

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

1. Ông Đỗ Đăng C, sinh năm 1985. Địa chỉ: Khu Thị C, phường Kinh Bắc, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh. (vắng mặt)

2. Ông Giáp Tuấn K, sinh năm 1974. Địa chỉ: Tổ Giáp Hải, phường Dĩnh Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. (vắng mặt)

3. Bà Hà Thị A, sinh năm 1968; Địa chỉ: Số nhà 08, đường Nguyễn Cao, phường Ngô Quyền, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. (vắng mặt)

Đại diện theo uỷ quyền bà Trần Thị Hiền, sinh năm 1974. Địa chỉ: Số 57, đường Cả Trống, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà A là Luật sư Lê Văn Tiến và luật sư Đỗ Thị Nhật Linh, Văn phòng Luật sư Bách Gia Tín- Đoàn Luật sư tỉnh Bắc Giang. (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Văn phòng C chứng Vũ Anh Hoàng. Địa chỉ: Ngõ 1, số nhà 1, đường Lê Duẩn 1, xã Tân Tiến, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

Do ông Vũ Anh Hoàng- Trưởng Văn phòng làm đại diện. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 17/11/2022 và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn Nguyễn Thị T và người đại diện theo uỷ quyền vắng mặt tại phiên nhưng có lời khai trình bày:

Ngày 22/07/2021, Giữa bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị Q ký Hợp đồng vay vốn với hạn mức bà T cho bà Q số tiền là: 7.000.000.000 đồng (Bảy tỷ đồng), mục đích để đầu tư kinh doanh. Số tiền vay, thời hạn vay và tất toán khoản vay theo từng lần tùy thuộc vào nhu cầu kinh doanh và được xác nhận trên zalo giao dịch giữa bà và bà Q.

Thực hiện thoả thuận trên, bà T đã chuyển khoản cho bà Q vay số tiền gốc tổng cộng là: 15.950.000.000đ. Đến nay, bà T đã nhiều lần yêu cầu bà Q thanh toán khoản nợ trên. Nhưng bà Q không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán nợ.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Q phải trả cho bà T số tiền gốc vay là 15.950.000.000đ và lãi suất từ khi vay đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm, với lãi suất 10%/năm.

Đối với yêu cầu độc lập của bà A, bà T có quan điểm: ngày 30/11/2022, bà Q còn nợ bà T số tiền vay gốc là: 15.950.000.000 đồng. Bà Q đã chuyển nhượng tài sản là Quyền sử dụng diện tích 80m² đất, thửa đất số 1050, tờ bản đồ số 7, địa chỉ thửa đất: Lô 35 LK 16, Khu đô thị mới Bách Việt Lake Garden, phường Dĩnh Kế, thành

phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang cho bà A là nhằm tẩu tán tài sản, trốn trả nghĩa vụ thanh toán nợ cho bà T. Do đó, bà T có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ đối với tài sản trên. Đồng thời, bà T không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà A. Vì vậy, bà T đề nghị Tòa án không C nhận Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị Q và bà Hà Thị A.

Tuy nhiên, trong thời gian Tòa án tạm ngừng phiên tòa để thu thập tài liệu chứng cứ, bà T đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, đề nghị hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Hà Thị A và người đại diện theo ủy quyền bà Trần Thị Hiền vắng mặt tại phiên tòa nhưng có lời khai trình bày:

Bà Hà Thị A là người có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Qua người giới thiệu, bà A được biết bà Q có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1050, tờ bản đồ số 7, diện tích 80m² tại địa chỉ: Lô 35 LK 16, Khu đô thị mới Bách Việt Lake Garden, phường Đình Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 895257, sổ vào sổ GCN: CH 05342 Q35-T123 do UBND thành phố Bắc Giang cấp ngày 18/9/2020 mang tên ông Nguyễn Văn Hưng; Ngày 30/12/2021, đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thị Q theo Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 1447, quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng Trần Đức Hiền C chứng ngày 28/12/2021.

Ngày 25/4/2022, giữa bà Nguyễn Thị Q (bên Bán) với bà Hà Thị A (Bên mua) đã ký hợp đồng đặt cọc với nội dung: Tài sản đặt cọc quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1050, tờ bản đồ số 7, diện tích 80m² địa chỉ thửa đất: Lô 35 LK 16, Khu đô thị mới Bách Việt Lake Garden, phường Đình Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. Giá chuyển nhượng: 3.450.000.000đ. Tiền đặt cọc: 500.000.000đ.

Ngày 27/4/2022, bà A thanh toán tiếp cho bà Q số tiền 2.950.000.000 đồng qua hình thức chuyển khoản.

Sau khi nhận đủ số tiền chuyển nhượng, do tài sản chuyển nhượng đang thế chấp Ngân hàng nên bà Q đã sử dụng số tiền này để trả nợ ngân hàng đồng thời tiến hành thủ tục giải chấp quyền sử dụng thửa đất nói trên tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Bắc Giang.

Sau khi giải chấp và lấy tài sản ra, bà Q đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất cho bà A. Do bà A mua để bán nên hai bên không tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 03/11/2022, bà A và vợ chồng bà Q tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C chứng Vũ Anh Hoàng. Hợp đồng do C chứng viên lập và C chứng số C chứng: 7050, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

Cùng ngày, bà A đã nộp hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất trên tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bắc Giang. Thời hạn hẹn trả kết quả: ngày 17/11/2022.

Ngày 17/11/2022, Chi nhA VPĐKĐĐ thành phố Bắc Giang thông báo hồ sơ đăng ký biến động của bà A bị từ chối vì lý do: Ngày 17/11/2022, TAND thành phố Bắc Giang đã ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” đối với tài sản là quyền sử dụng đất mà bà A đã nhận chuyển nhượng từ vợ chồng bà Nguyễn Thị Q, ông Giáp Tuấn K.

Nay bà A xác định:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà A và vợ chồng bà Q, do Văn phòng C chứng Vũ Anh Hoàng lập và C chứng ngày 03/11/2022 là hợp đồng hợp pháp, tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật.

Bà A đã thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (3.450.000.000 đồng) cho bà Q theo đúng thỏa thuận.

Việc Tòa án ra quyết định áp dụng biện pháp phong tỏa tài sản đối với quyền sử dụng đất bà A đã nhận chuyển nhượng hợp pháp từ vợ chồng bà Q, dẫn tới bà A không thực hiện được thủ tục đăng ký biến động QSDĐ tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã gây ảnh hưởng nghiêm trọng tới quyền và lợi ích hợp pháp của bà A.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của bà A vắng mặt nhưng có đơn đề nghị: rút yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; đề nghị Hội đồng xét xử C nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hà Thị A với bà Nguyễn Thị Q và ông Giáp Tuấn K ký ngày 03/11/2022 tại Văn phòng C chứng Vũ Anh Hoàng có hiệu lực pháp luật; đề nghị Tòa án tuyên bà Hà Thị A có quyền tự mình đến các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị Q vắng mặt tại phiên tòa nhưng có lời khai trình bày:

Do có nhu cầu trả nợ Ngân hàng, ngày 25/4/2022, vợ chồng bà đã đồng ý chuyển nhượng cho bà A thửa đất tại Lô số 35-LK16 khu đô thị Bách Việt, phường Dĩnh Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang với giá 3.450.000.000 đồng. Thời điểm thỏa thuận bán lô đất này, quyền sử dụng đất đang được thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam. Ngày 25/4/2022, bà A đặt cọc cho bà số tiền 500.000.000 đồng. Đến ngày 27/4/2022, bà A đã trả cho bà số tiền còn lại là 2.950.000.000 đồng (bằng hình thức chuyển khoản). Ngày 28/4/2022, bà Q dùng số tiền bán đất để trả Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhA tỉnh Bắc Giang. Tiếp đó, bà Q đã làm thủ tục xóa thế chấp, giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà A và thực hiện bàn giao đất cho bà A trên thực địa. Nay bà Q xác nhận: việc chuyển nhượng đất cho bà A không phải mục đích để tẩu tán tài sản mà để trả nợ Ngân hàng; Việc mua bán có lập hợp đồng và C chứng tại Văn phòng C chứng Vũ Anh Hoàng. Bà A đã thanh toán cho bà đủ số tiền trên; Vào thời điểm chuyển nhượng tài sản thì bà và bà T chưa phát sinh tranh chấp, chưa có việc bà chậm trả lãi đến hạn cho bà T.

Bà Q đồng ý việc yêu cầu Tòa án C nhận hợp đồng trên có hiệu lực pháp luật, không đồng ý việc yêu cầu Tòa án buộc bà Q phải trả lại cho bà A số tiền 3.450.000.000đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C chứng Vũ Anh Hoàng vắng mặt tại phiên toà nhưng có văn bản trình bày:

Ngày 03/11/2022, Văn phòng C chứng đã tiến hành C chứng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng bà Q với bên nhận chuyển nhượng là và Hà Thị A. Việc C chứng giao dịch này, văn phòng C chứng thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Văn C chứng có dính chính do lỗi đA máy đối với số tiền chuyển nhượng là 3.450.000.000đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Giáp Tuấn K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt tại các buổi hòa giải và xét xử, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông K theo như quy định tại Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang tiến hành thẩm định tài sản cho kết quả như sau:

Quyền sử dụng diện tích 80m² thửa đất số 1050, tờ bản đồ số 7, tại địa chỉ: Lô 35 LK 16, Khu đô thị mới Bách Việt Lake Garden, phường Đình Kê, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 895257, số vào sổ GCN: CH 05342 Q35-T123 do UBND thành phố Bắc Giang cấp ngày 18/9/2020 mang tên ông Nguyễn Văn Hưng; Ngày 30/12/2021, đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thị Q theo Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 1447, quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng Trần Đức Hiền C chứng ngày 28/12/2021. Trên đất hiện chưa xây dựng C trình.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang đề nghị Agribank - Chi nhA tỉnh Bắc Giang cung cấp cho Toà án:

- Ngày 27/04/2022, bà Nguyễn Thị Q có dùng tài khoản 108817226688, (chủ tài khoản bà Nguyễn Thị Q mở tại Vietcombank - Chi nhA tỉnh Bắc Giang) để chuyển tiền vào tài khoản của C ty TNHH TMDV tổng hợp Kiên Cường với số tiền là bao nhiêu và nội dung chuyển tiền là gì.

- Ngày 27/4/2022 C ty TNHH TMDV tổng hợp Kiên Cường đã chuyển vào Agribank Chi nhA tỉnh Bắc Giang số tiền là bao nhiêu để tất toán tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất số phát hành CX 895257 (trong đó gốc vay là bao nhiêu).

Và được Agribank - Chi nhA tỉnh Bắc Giang cung cấp như sau: Ngày 27/4/2022, C ty TNHH TMDV tổng hợp Kiên Cường trích từ tài khoản thanh toán mở tại Agribank - Chi nhA tỉnh Bắc Giang số tiền là 2.474.837.269đ để trả nợ cho khoản vay của C ty tại Agribank - Chi nhA tỉnh Bắc Giang đồng thời rút tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất số phát hành CX 895257, trong đó gốc vay là 2.450.000.000đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bắc Giang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án và trình bày quan điểm giải quyết đối với vụ án:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và thực hiện đúng các quy định của bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại các Điều 70, Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập đã thực hiện chưa đúng các quy định tại Điều 70, Điều 72, Điều 76 và Điều 78 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Thời hạn giải quyết vụ án đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hà Thị A đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Q về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có hiệu lực pháp luật.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của bà Hà Thị A về việc rút yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Q phải chịu toàn bộ chi phí do yêu cầu của bà A được chấp nhận. Do bà A nhận chịu nên đề nghị Tòa án ghi nhận.

4. Về án phí: Bà Nguyễn Thị Q và ông Giáp Tuấn K phải chịu án phí do yêu cầu của bà A được chấp nhận. Hoàn trả bà Hà Thị A tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Nguyên đơn bà Hà Thị A, đại diện theo ủy quyền bà Trần Thị Hiền và Luật sư có đơn xin xử vắng mặt. Bị đơn là bà Nguyễn Thị Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Giáp Tuấn K vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do nên Tòa án quyết định xét xử vắng mặt các đương sự theo như quy định tại **Điều 227; khoản 1 Điều 228 và Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự.**

[1.2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết tranh chấp: Quan hệ tranh chấp giữa bà Hà Thị A với bà Nguyễn Thị Q và ông Giáp Tuấn K là tranh chấp về hợp đồng dân sự, giao dịch dân sự. Bị đơn có địa chỉ tại: phường Dĩnh Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. Do vậy, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang theo quy định tại khoản 3 Điều 26; Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Về thời hiệu khởi kiện: Theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về Thời hiệu khởi kiện về hợp đồng: Thời hiệu khởi kiện để 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 phạm. Do vậy, tranh chấp này vẫn còn thời hiệu khởi kiện.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị A về việc đề nghị Tòa án C nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật:

Hội đồng xét xử xét thấy:

Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Hà Thị A với bà Nguyễn Thị Q và ông Giáp Tuấn K đối với diện tích 80m² thửa đất số 1050, tờ bản đồ số 7, tại địa chỉ: Lô 35 LK 16, Khu đô thị mới Bách Việt Lake Garden, phường Dĩnh Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang là giao dịch được lập thành văn bản có chữ ký của các bên và C chứng tại Văn phòng C chứng. Hai bên ký kết với nhau là hoàn toàn tự nguyện và có năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Bên mua đã thanh toán đầy đủ 100% giá trị hợp đồng cho bên bán, bên bán đã bàn giao đất cho bên mua.

Theo Điều 188 Luật đất đai quy định về điều kiện thực hiện các quyền 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:

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền 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 khi có các điều kiện sau đây:

a) 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;

b) Đất không có tranh chấp;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

Đất không có tranh chấp và Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án. Do vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị A yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Hà Thị A với bà Nguyễn Thị Q và ông Giáp Tuấn K ký ngày 03/11/2022 là có hiệu lực pháp luật.

Về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của bà A được chấp nhận nên cần buộc bà Q phải chịu số tiền này. Bà A là người tạm ứng số tiền này và nhận chịu số tiền này. Nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3]. Những vấn đề khác:

Ngày 15/6/2023, bà Thu rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Việc rút đơn là hoàn toàn tự nguyện, nên Hội đồng xét xử đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T.

Ngày 16/6/2023 đại diện theo uỷ quyền của bà T là ông Nguyễn Hồng Quân có đơn đề nghị Toà án huỷ bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Việc đề nghị huỷ bỏ là hoàn toàn tự nguyện, Nên Hội đồng xét xử huỷ bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 10/2022/QĐ-BPKCTT ban hành ngày 17/01/2022.

[4]. Về án phí: Bà Q và ông K phải chịu án phí do yêu cầu của bà A được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 238; Điều 244; Điều 157; Điều 158; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 500, Điều 501 và Điều 502 Bộ Luật dân sự.

Căn cứ Điều 188 Luật đất đai.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hà Thị A đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Giáp Tuấn K về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Hà Thị A với bà Nguyễn Thị Q và ông Giáp Tuấn K ký ngày 03/11/2022 tại Văn phòng C chứng Vũ Anh Hoàng, số C chứng: 7050, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD là có hiệu lực pháp luật.

Đối với diện tích 80m² thửa đất số 1050, tờ bản đồ số 7, tại địa chỉ: Lô 35 LK 16, Khu đô thị mới Bách Việt Lake Garden, phường Dĩnh Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 895257, số vào sổ GCN: CH 05342 Q35-T123 do UBND thành phố Bắc Giang cấp ngày 18/9/2020 mang tên ông Nguyễn Văn Hưng; Ngày 30/12/2021 đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thị Q theo Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 1447, quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng Trần Đức Hiền C chứng ngày 28/12/2021.

Bà Hà Thị A có quyền tự mình đến các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của bà Hà Thị A về việc rút yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

3. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị T với bị đơn bà Nguyễn Thị Q.

4. Huỷ bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 10/2022/QĐ-BPKCTT ban hành ngày 17/11/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang.

5. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của bà Hà Thị A về việc nhận chịu số tiền thẩm định tài sản là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng). Bà A đã tạm ứng số tiền này. Xác nhận bà A đã thực hiện xong.

6. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị Q và ông Giáp Tuấn K phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả bà Hà Thị A số tiền tạm ứng án phí đã nộp 50.500.000đ (Năm mươi triệu năm trăm nghìn đồng) tại Biên lai số 0001900 ngày 28/11/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang.

Hoàn trả bà Nguyễn Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 61.000.000đồng (Sáu mươi một triệu đồng) tại Biên lai số 0001874 ngày 17/11/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang.

7. Về quyền kháng cáo: Các đương sự vắng mặt tại phiên Tòa có quyền kháng cáo kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết bản án.

8. 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 thoả 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:

- TAND T. Bắc Giang;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- VKS TP Bắc Giang,
- CCTHA dân sự TP.
- Các đương sự,
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Văn Trường

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

