

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 202/2023/DS-PT

Ngày 25/09/2023

V/v: “Tranh chấp hợp đồng
chuyển 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 TỈNH KIÊN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Minh Triều

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Minh Trang

Bà Trần Thị Trâm Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Bà Mai Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 25/9/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 66/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 5 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố R, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 112/2023/QĐXX-PT, ngày 26/6/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 104/2023/QĐ-PT, ngày 17/7/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Đào Thị Kim L, sinh năm 1969. Địa chỉ: số 372 đường N, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Hoàng K, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Số 369 N, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang. Có mặt.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1987 và bà Nguyễn Thị Bích P, sinh năm 1991.

Cùng địa chỉ: Số 130 đường T, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang. Vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Phòng Công chứng A.

Địa chỉ: Số 02 đường N, phường T, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thanh L, chức vụ: Trưởng phòng công chứng. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R.

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

Người đại diện hợp pháp: Ông Đỗ Văn T - Phó Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R. Vắng mặt.

3. Ông Trần Thanh M, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Số 02 đường N, phường R, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Số 114 đường N, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang. Có mặt.

- Ông Bùi Quốc H, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Số 24 đường N, phường R, thành phố R, tỉnh Kiên Giang. Có mặt.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn - bà Đào Thị Kim L, lời trình bày của đại diện ủy quyền nguyên đơn- ông Phạm Hoàng K trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa:

Vào ngày 20/9/2018 nguyên đơn là bà Đào Thị Kim L có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với bị đơn là vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Bích P đối với nhà, đất tại số E8 - 21 khu quy hoạch lấn biển (nay là số 130 đường T), khu phố 5, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang. Theo hợp đồng thỏa thuận với giá chuyển nhượng là 2.200.000.000 đồng (hai tỷ hai trăm triệu đồng) nhưng giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng), giá hợp đồng ghi thấp hơn giá thực tế nhằm mục đích giảm nộp các khoản chi phí chuyển nhượng. Khoảng tháng 01 năm 2019 bà L được Tòa án nhân dân thành phố R mời đến thông báo về việc ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngày 04/01/2019 phong tỏa tài sản mà bà L nhận chuyển nhượng từ ông T, bà P dẫn đến việc bà L không thể làm thủ tục biến động sang tên. Tuy nhiên, bà L không được Tòa án đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án vay tài sản nên bà L không được trình bày ý kiến, không được tham gia phiên tòa và mất quyền kháng cáo theo quy định pháp luật làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà L, thiệt hại kinh tế của bà L trong thời gian dài. Bởi lẽ, tài sản này bà L đã dùng tiền tiết kiệm cả đời mới đủ mua và đưa

tiền mua tài sản cho ông T, bà P thanh toán khoản vay tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh huyện K để tài sản không bị phát mãi. Sau đó, các bên tiến hành thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật tại Phòng công chứng A. Cho nên, bà L là người chủ sở hữu hợp pháp đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại Lô E8 - 21 khu quy hoạch lần biển, khu phố 5, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang. Ông T, bà P đã giao nhà, giấy tờ nhà đất cho bà L, căn nhà này đã được bà L sửa chữa và đang quản lý, giữ gìn trông coi quét dọn thường xuyên để bảo quản tài sản chờ phán quyết của Tòa án.

Do đó, để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của bà L được pháp luật bảo vệ và thừa nhận, bà L làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất, diện tích 124,9m² tại thửa số E8 Lô 21 đường T, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (hiện nay là 130 T, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang) ngày 20/9/2018 giữa bà Đào Thị Kim L với ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Bích P. Đồng thời, yêu cầu hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2019/QĐ-BPKCTT ngày 04/01/2019 phong tỏa tài sản đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại Lô E8 - 21 khu quy hoạch lần biển, khu phố 5, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Bích P: vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và không có ý kiến trình bày.

- Theo ý kiến trình bày của ông Đỗ Văn T là đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R:

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R căn cứ vào Bản án số 10/2019/DSST ngày 20/3/2019 của Tòa án nhân dân thành phố R; Quyết định thi hành án số 1031+1032/QĐ-CCTHA ngày 15/5/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố R với nội dung: Buộc ông Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị Bích P phải trả cho ông Trần Thanh M số tiền 991.38646 đồng và tiền lãi chậm thi hành án theo quy định pháp luật, nộp án phí là 41.741.593 đồng. Đến nay ông T, bà P chưa thi hành án. Chi cục thi hành án ra Quyết định kê biên Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 500162 do Ủy ban nhân dân thành phố R ngày 20/02/2006 và Thông báo số 223/TB-THADS ngày 03/4/2020 về việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án gọi ông M, ông T, bà P và bà L để các đương sự thực hiện quyền khởi kiện trong thời hạn 30 ngày theo quy định. Sau đó, Chi cục thi hành án nhận được thông báo thụ lý vụ án số 129/TB-TLVA ngày 04/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố R về việc bà L khởi kiện ông T, bà P, Chi cục thi hành án dân sự có ý kiến như sau: Trường hợp Tòa án bác đơn khởi kiện của bà L thì Chi cục thi hành án tiếp tục thi hành các quyết định của Chi cục thi hành án. Trường hợp Tòa án chấp nhận đơn khởi kiện của bà L về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T, bà P thì Chi cục thi hành án tiến hành thủ tục xử lý hủy bỏ các quyết định của Chi cục thi hành án đã

ban hành. Ngoài ra, Chi cục thi hành án không có ý kiến gì về khởi kiện của bà L và yêu cầu độc lập của ông M.

- Theo văn bản trình bày ý kiến của ông Nguyễn Thanh L là đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Phòng công chứng A:

Phòng công chứng A có chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Đào Thị Kim L với ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Bích P ngày 20/9/2018. Hợp đồng được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật, các bên tham gia giao kết hợp đồng có mặt đầy đủ tại Phòng công chứng, xuất trình đầy đủ các giấy tờ theo quy định, các bên đã tự đọc và nghe Công chứng viên giải thích rõ về nội dung hợp đồng, quyền và nghĩa vụ của các bên. Các bên cũng đã công nhận hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng này và đã ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên.

- Theo đơn khởi kiện yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Trần Thanh M, ý kiến trình bày của đại diện ủy quyền ông M là ông Bùi Quốc H, bà Nguyễn Thị V trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa:

Bà Đào Thị Kim L khởi kiện bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Bích P yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ký giao dịch ngày 20/9/2018 tại Phòng công chứng A tỉnh Kiên Giang. Tài sản chuyển nhượng quyền sử dụng đất số E8 lô 21; địa chỉ thửa đất E8 lô 21 khu quy hoạch lấn biển, khu phố 5, phường V, thành phố R. Diện tích 124,90m²; mục đích sử dụng đất: đất ở đô thị, tài sản gắn liền với đất: căn nhà cấp 2, diện tích xây dựng 91,0m² theo giấy chứng nhận số AC500162 do Ủy ban nhân dân thành phố R ngày 20/02/2006. Tài sản thuộc quyền sở hữu của ông T, bà P được Cơ quan thi hành án dân sự thành phố R ban hành quyết định cưỡng chế kê biên số 25/QĐ-CCTHADS ngày 17/3/2020, trước đó ngày 20/01/2019 bằng quyết định số 01/2019/BPKCTT của Tòa án nhân dân thành phố R áp dụng khẩn cấp tạm thời những quyết định được ban hành của các cơ quan pháp luật (Tòa án, Thi hành án dân sự) trên để ngăn chặn việc chủ sở hữu tài sản là ông T, bà P không được tẩu tán tài sản nhằm đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với ông M (thực hiện bản án số 10/2019/DSST ngày 20/3/2019 của Tòa án nhân dân thành phố R), nhằm đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của ông M được pháp luật bảo vệ. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng được giao kết giữa vợ chồng ông T, bà P với bà L tại Phòng công chứng A tỉnh Kiên Giang ngày 20/9/2018 là chưa đúng pháp luật mà có sự gian dối. Cụ thể: việc giao dịch của các đương sự tại phòng công chứng yêu cầu bắt buộc người yêu cầu giao dịch phải trực tiếp có mặt, phải trình trực tiếp hộ khẩu, CMND, giấy chứng nhận kết hôn bản chính trước mặt công chứng viên. Nhưng tại thời điểm ký hợp đồng (ngày 20/9/2018) thì toàn bộ hộ khẩu, CMND, giấy chứng nhận kết hôn bản chính vợ chồng ông T, bà P đã cầm cố cho ông M quản lý, lưu giữ.

Ông M không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký giữa bà L với vợ chồng ông T, bà P ngày 20/9/2018 tại Văn phòng công chứng A tỉnh Kiên Giang để toàn bộ tài sản nhà và đất của vợ chồng ông T, bà P đảm bảo thực hiện nghĩa vụ thi hành án cho ông M. Yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký giữa bà L với vợ chồng ông T, bà P. Ông M đề nghị thỏa thuận thối lại bà L số tiền chênh lệch giá tài sản đã được định giá là 3.579.039.000 đồng, sau khi trừ 952.000.000 đồng tiền ông T, bà P nợ ông M để các bên thỏa thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2022/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố R, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

1. Chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn- bà Đào Thị Kim L về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” với bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Bích P.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với ngày 20/9/2018 giữa bà Đào Thị Kim L với ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Bích P đối với nhà đất tọa lạc tại số E8 – 21 khu quy hoạch lần biển (nay là số 130 đường T), khu phố 5, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật bà Đào Thị Kim L có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

2. Bác khởi kiện yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh M về việc “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Bích P với bà Đào Kim L.

3. Hủy bỏ Quyết định khẩn cấp tạm thời số 01/2019/QĐ-BPKCTT ngày 04/01/2019 của Tòa án nhân dân thành phố R phong tỏa tài sản của ông T, bà P đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại Lô E8 - 21 khu quy hoạch lần biển (nay là số 130 đường T), khu phố 5, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang của Tòa án nhân dân thành phố R.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm của tuyên về án phí, chi phí định giá và báo quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 13/01/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Thanh M kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung:

Yêu cầu chấp nhận khởi kiện của ông Trần Thanh M, hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố R.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phạm Hoàng K giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Thanh M là ông Bùi Quốc H, bà Nguyễn Thị V thay đổi yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu của ông M, hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa bà L với vợ chồng ông T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Thanh M, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm 54/2022/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Bị đơn là ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Bích P đã được thủ tục niêm yết thông báo thời gian địa điểm mở phiên tòa hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Phòng công chứng A, Chi cục thi hành án dân sự thành phố R vắng mặt nhưng có đơn xin xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 269 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xử.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Thanh M yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận khởi kiện của ông Trần Thanh M, hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất ngày 20/8/2018 giữa bà L với vợ chồng ông T, Hội đồng xét xử nhận định:

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị Kim L về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 20/9/2018 giữa bà Đào Thị Kim L với ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Bích P, thấy rằng:

Vào ngày 20/9/2018 bà Đào Thị Kim L và ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Bích P có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tài sản chuyển nhượng là căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 124,90m² tọa lạc tại Lô E8-21 Khu quy hoạch Lấn Biển, khu phố 5, phường Vĩnh Thanh, thành phố R (nay là số 130 đường T, phường V, thành phố R), tỉnh Kiên Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 500162 do UBND TP. R

cấp ngày 20/2/2006, giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 800.000.000 đồng. Hợp đồng được lập tại Phòng Công chứng A tỉnh Kiên Giang. Theo bà L trình bày giá trị thực tế chuyển nhượng là 2.200.000.000 đồng và cung cấp chứng cứ là Ủy nhiệm chi ngày 19/9/2018 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Kiên Giang thể hiện số tiền bà L chuyển cho người thụ hưởng là ông Nguyễn Văn T là 2.200.000.000 đồng, đồng thời bà L cung cấp Đơn xác nhận của ông Nguyễn Văn T thể hiện ông T có bán cho bà L căn nhà tại số E8 - 21 T với số tiền thỏa thuận bên Ngân hàng là 2.200.000.000 đồng, biên nhận có ký tên Nguyễn Văn T và Nguyễn Thị Bích P. Tại thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thì bà L là người mở cửa nhà để Tòa án thực hiện thủ tục, tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông M là bà V xác định khi Tòa án thẩm định tại chỗ và định giá thì bà L là người mở cửa nhà, đồng thời bà L là người đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà đất tranh chấp. Do vậy có căn cứ xác định ông T, bà P đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và bàn giao tài sản cho bà L quản lý, sử dụng. Do đó căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 12 và khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014 thì hợp đồng chuyển nhượng giữa bà L và ông T, bà P đã phát sinh hiệu lực pháp luật nên bà L được quyền sở hữu, sử dụng tài sản. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật.

[2.2] Đối với giao dịch vay tài sản giữa ông Trần Thanh M và ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Bích P, Tòa án nhân dân thành phố R thụ lý vụ án vào ngày 08/11/2018, do ông M có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nên ngày 04/01/2019 Tòa án nhân dân thành phố R ban hành Quyết định số 01/2019/QĐ-BPKCTT về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của ông T, bà P đối với nhà đất tranh chấp tọa lạc tại số Lô 8-E21 khu quy hoạch lấn biển (nay là đường T), khu phố 5, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang để đảm bảo việc thi hành án. Như vậy thời điểm Tòa án R thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa ông M và ông T, bà P thì nhà đất tranh chấp đã thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà L. Quá trình giải quyết vụ án ông M không cung cấp được chứng cứ chứng minh có giao dịch thế chấp tài sản giữa ông M và ông T, bà P. Do vậy tài sản này không đương nhiên được thi hành để đảm bảo khoản nợ của ông T bà P đối với ông M do đang có người thứ ba tranh chấp.

Do vậy kháng cáo của ông M yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất

ngày 20/9/2018 giữa bà Đào Thị Kim L với ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Bích P là không có căn cứ.

[3] Đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2019/QĐ-BPKCTT ngày 04/01/2019 do căn cứ của việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không còn nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của ông T, bà P do tài sản hiện nay thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà L là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông T, bà P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Buộc ông M chịu án phí sơ thẩm 300.000 đồng, ông M được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp.

Hoàn trả lại cho bà L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông M phải chịu 300.000 đồng, khấu trừ tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng đã nộp.

[5] Về chi phí tố tụng:

Ông T bà P phải chịu chi phí định giá tài sản là 12.500.000 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng của Công ty TNHH định giá T. Bà L đã nộp tạm ứng xong nên ông T bà P có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà L.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng Điều 130, 450 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 12, Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014.

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.

- Không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh M.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Phân tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đào Thị Kim L về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” với bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Bích P.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/9/2018 giữa bà Đào Thị Kim L với ông Nguyễn Văn T và bà

Nguyễn Thị Bích P đối với nhà đất tọa lạc tại số E8 - 21 khu quy hoạch lấn biển (nay là số 130 đường T), khu phố 5, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Vị trí, diện tích đất và tài sản gắn liền được thể hiện như sau:

* Về đất:

- Cạnh 1-2 = 05m giáp đường T;
- Cạnh 1-4 = 24,987m giáp Lô E8-20;
- Cạnh 2-3 = 24,987m giáp Lô E8-22;
- Cạnh 4-3 = 05m giáp Đất lấn biển.

(theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố R, tỉnh Kiên Giang và Tờ trích đo địa chính số: TĐ 723-2018 (82-66) ngày 12/10/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố R).

* Về tài sản gắn liền với đất:

Căn nhà cấp II, 3 tầng (01 trệt, 02 lầu), diện tích xây dựng 91m², diện tích sử dụng 253,35m².

(Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố R, tỉnh Kiên Giang và Giấy xác nhận hoàn công số 297/GXN-HC ngày 16/09/2005 của Sở Xây dựng tỉnh Kiên Giang).

Bà Đào Thị Kim L có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật về đất đai.

2. Bác yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh M về việc “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Bích P với bà Đào Kim L.

3. Hủy bỏ Quyết định khẩn cấp tạm thời số 01/2019/QĐ-BPKCTT ngày 04/01/2019 phong tỏa tài sản của ông T, bà P đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại Lô E8 - 21 khu quy hoạch lấn biển (nay là số 130 đường T), khu phố 5, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang của Tòa án nhân dân thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Bích P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Buộc ông M chịu án phí sơ thẩm 300.000 đồng, ông M được khấu trừ 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000357 ngày 31/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Hoàn trả lại cho bà Đào Thị Kim L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai số 0001296 ngày 27/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông M phải chịu 300.000 đồng, khấu trừ tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai số

0005092 ngày 10/2/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

5. Về chi phí tố tụng:

Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Bích P phải chịu chi phí định giá tài sản là 12.500.000 đồng (Mười hai triệu năm trăm nghìn đồng) theo hóa đơn giá trị gia tăng số 1C22TTV ngày 19/9/2022 của Công ty TNHH định giá T. Bà L đã nộp tạm ứng xong nên ông T bà P có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà L.

6. 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND TP. R;
- THADS TP. R;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Võ Minh Triều