

Bản án số: 05/2024/DS-ST

Ngày: 22-01-2024

*“V/v Tranh chấp về hợp đồng
chuyển nhượng Quyền sử dụng
đất, nhà ở, công nhận Quyền
sử dụng đất và thi hành án”*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN BIÊN, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Thảo

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Mộng Lành

2. Ông Hà Minh Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thúy Kiều - Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Bà Lai Thị Ngọc Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện An Biên, Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 163/2020/TLST-DS ngày 26 tháng 10 năm 2020 về việc tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, nhà ở, công nhận Quyền sử dụng đất và thi hành án theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 144/2022/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 8 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số: 93/2022/QĐST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2022, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 12/2022/QĐST-DS ngày 28 tháng 9 năm 2022, Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử số: 08/2023/TB-MPT ngày 02 tháng 11 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số: 165/2023/QĐST-DS ngày 23 tháng 11 năm 2023 và Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số: 12/2023/TB-MPT ngày 18 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: - Anh Trịnh Quốc T, sinh năm 1968 (có mặt);

- Chị Đặng Thị Th, sinh năm 1967;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn chị Đặng Thị Th: Anh Trịnh Quốc T, sinh năm 1968, đại diện theo giấy ủy quyền ngày 18 tháng 3 năm 2021 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Kp3, thị trấn TB, huyện AB, tỉnh Kiên Giang.

2. Bị đơn: - Anh Nguyễn Quốc Tg, sinh năm 1972 (vắng mặt);

- Chị Phạm Thị L, sinh năm 1971 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: ấp DVD, xã TY, huyện UMT, tỉnh Kiên Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chị Đặng Thị T2, sinh năm 1961 (có mặt);

- Anh Nguyễn Văn L2, sinh năm 1964;

- Anh Nguyễn Văn Ph, sinh năm 1989;

- Chị Quách Kim H, sinh năm 1988;

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn L2, anh Nguyễn Văn Ph, chị Quách Kim H: Chị Đặng Thị T2, sinh năm 1961, đại diện theo giấy ủy quyền ngày 19 tháng 5 năm 2021 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Kp5, thị trấn TB, huyện AB, tỉnh Kiên Giang.

- Chi cục Thi hành án dân sự huyện AB, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp BM, xã H, huyện AB, tỉnh Kiên Giang.

- Anh Lê Quốc Tr, sinh năm 1982 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp CA, xã TY, huyện UMT, tỉnh Kiên Giang.

- Chị Ngô Thị M, sinh ngày 01 tháng 01 năm 1972 (có mặt);

- Chị Nguyễn Thị L3, sinh ngày 01 tháng 01 năm 1971 (có mặt);

- Chị Trần Thị H2, sinh ngày 01 tháng 01 năm 1971 (có mặt);

Cùng địa chỉ: ấp X, xã TYA, huyện UMT, tỉnh Kiên Giang.

- Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1983 (vắng mặt);

- Chị Nguyễn Thị KH, sinh năm 1981 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: ấp VT, xã VH, huyện UMT, tỉnh Kiên Giang. Nơi cư trú hiện nay: ấp DVD, xã TY, huyện UMT, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện ngày 30/10/2019 của nguyên đơn anh Trịnh Quốc T, chị Đặng Thị Th và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Trịnh Quốc T, đồng thời là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn chị Đặng Thị Th trình bày, yêu cầu như sau:*

Vào ngày 10/5/2015, anh chị có nhận chuyển nhượng diện tích đất và nhà ở của anh Nguyễn Quốc Tg và chị Phạm Thị L với giá 300.000.000 đồng, hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng văn bản do anh Nguyễn Quốc Tg lập, ông Lý Văn X chứng kiến ký xác nhận và chứng thực tại Ủy ban nhân dân thị trấn TB, huyện AB, tỉnh Kiên Giang; anh Nguyễn Quốc Tg, chị Phạm Thị L giao đất và nhà cho anh chị sử dụng, hẹn đến tháng 4/2016 giao bản

gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh chị tiến hành làm các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Đến hạn, anh Nguyễn Quốc Tg và chị Phạm Thị L trốn tránh không thực hiện làm các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh chị. Nay anh yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở giữa anh và chị Đặng Thị Th, anh Nguyễn Quốc Tg, chị Phạm Thị L lập ngày 10 tháng 5 năm 2015, công nhận quyền sử dụng diện tích đất 749,8 mét vuông và căn nhà ở cấp 4, cột bê tông cốt thép, xây tường bằng gạch, xà gồ bằng thép, mái tôn tổng diện tích 94 mét vuông, tọa lạc tại: Kp5, thị trấn TB, huyện AB, tỉnh Kiên Giang cho anh và chị Đặng Thị Th, ngoài ra anh không yêu cầu gì khác.

** Tại Biên bản lấy lời khai ngày 01 tháng 12 năm 2023 và đơn yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt ngày 01 tháng 12 năm 2023, bị đơn chị Phạm Thị L trình bày như sau:*

Vào ngày 10 tháng 5 năm 2015, vợ chồng chị có chuyển nhượng diện tích đất và nhà ở 970 mét vuông, tọa lạc tại Kp5, thị trấn TB, huyện AB, tỉnh Kiên Giang cho vợ chồng anh Trịnh Quốc T và chị Đặng Thị Th, khi chuyển nhượng vợ chồng chị làm đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở, có xác nhận của Ban Lãnh đạo Kp5 và Ủy ban nhân dân thị trấn TB với số tiền là 300.000.000 đồng, vợ chồng chị đã nhận đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở. Nay chị thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở cho vợ chồng anh Trịnh Quốc T và chị Đặng Thị Th. Đối với nợ tiền hui và tiền vay Tòa án nhân dân huyện UMT, tỉnh Kiên Giang đã giải quyết và cơ quan thi hành án huyện UMT, tỉnh Kiên Giang đã phát mãi tài sản trả cho các chủ hui và vay, đến nay còn nợ lại bao nhiêu thì chị không nhớ rõ, chị không đồng ý phát mãi đất và nhà ở nói trên để thi hành án nợ tiền hui và tiền vay. Chị đang bị tạm giam, chị yêu cầu giải quyết và xét xử vắng mặt chị, ngoài ra chị không yêu cầu gì khác.

** Tại Biên bản lấy lời khai ngày 13 tháng 12 năm 2023 và đơn yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt ngày 13 tháng 12 năm 2023, bị đơn anh Nguyễn Quốc Tg trình bày như sau:*

Vào ngày 10 tháng 5 năm 2015, chị Phạm Thị L chuyển nhượng diện tích đất cho anh Trịnh Quốc T và chị Đặng Thị Th không thì anh không biết, anh không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ai; diện tích đất tọa lạc tại Kp5, thị trấn TB, huyện AB, tỉnh Kiên Giang là của riêng chị Phạm Thị L, có được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không thì anh không biết, chị Phạm Thị L có chuyển nhượng cho anh Trịnh Quốc T và chị Đặng Thị Th hay không thì anh cũng không biết, anh xác định chữ ký trong đơn chuyển nhượng

quyền sử dụng đất giữa anh và chị Phạm Thị L, anh Trịnh Quốc T, chị Đặng Thị Th mà Tòa án đưa anh xem là không phải chủ ký của anh; nhà và đất hiện nay ai đang quản lý sử dụng anh không biết vì lâu lắm anh không về địa phương, từ ngày anh và chị Phạm Thị L kết hôn với nhau đến nay, anh không sinh sống trên nhà và đất này. Anh xác định lại, đất đang tranh chấp hiện nay là không phải đất của anh nên anh không có mua bán hay chuyển nhượng cho ai và do chị Phạm Thị L tự làm và quyết định, anh và chị Phạm Thị L đã ly hôn khoảng 08- 09 năm nay tại Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang, chị Phạm Thị L hiện nay đang sinh sống ở đâu anh cũng không rõ; trong vụ án nay anh không có tranh chấp gì, anh yêu cầu giải quyết và xét xử vắng mặt anh.

** Tại biên bản ghi nhận ý kiến ngày 19 tháng 3 năm 2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn L2, chị Đặng Thị T2, đồng thời chị Đặng Thị T2 là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Quách Kim H, anh Nguyễn Văn Ph trình bày như sau:*

Vào tháng 11/2017 âm lịch, anh Trịnh Quốc T và chị Đặng Thị Th kêu anh chị về sinh sống tại căn nhà và đất hiện đang tranh chấp với anh Nguyễn Quốc Tg và chị Phạm Thị L, thì anh chị về ở sinh sống từ đó cho đến nay, hai bên thỏa thuận khi nào anh Trịnh Quốc T và chị Đặng Thị Th cần sử dụng thì anh chị trả lại. Khi anh chị về ở thì anh chị đã biết đất và nhà này do anh Trịnh Quốc T và chị Đặng Thị Th chuyển nhượng lại của anh Nguyễn Quốc Tg, chị Phạm Thị L. Thời gian anh chị sử dụng có sửa chữa hết số tiền và có cho anh Nguyễn Văn Ph và chị Quách Kim H cùng ở từ đó cho đến nay. Anh chị không có yêu cầu gì đối với tranh chấp giữa anh Trịnh Quốc T, chị Đặng Thị Th và anh Nguyễn Quốc Tg, chị Phạm Thị L trong vụ án này. Nếu Tòa án giải quyết giao căn nhà và đất này cho ai thì anh chị có trách nhiệm thỏa thuận và giao trả nhà và đất lại cho người đó sử dụng, anh chị cũng không có yêu cầu bồi thường gì. Nếu có xảy ra tranh chấp thì anh chị yêu cầu giải quyết thành vụ án khác theo quy định của pháp luật.

** Tại Bản tự khai ngày 19 tháng 3 năm 2021, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Quách Kim H và anh Nguyễn Văn Ph trình bày:*

Chị Quách Kim H, anh Nguyễn Văn Ph đang chung sống với cha mẹ anh chị là anh Nguyễn Văn L2 và chị Đặng Thị T2 tại đất và nhà đang tranh chấp, anh chị không có ý kiến, yêu cầu gì, anh chị thống nhất theo ý kiến của mẹ anh chị là chị Đặng Thị T2.

** Tại Biên bản lấy lời khai ngày 08 tháng 8 năm 2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Ngô Thị M trình bày như sau:*

Vào năm 2017, chị có tranh chấp hợp đồng góp hui với chị Phạm Thị L, được Tòa án nhân dân huyện UMT, tỉnh Kiên Giang thụ lý giải quyết, trong quá trình giải quyết chị và chị Phạm Thị L thỏa thuận thống nhất với nhau, đến ngày 24 tháng 8 năm 2017 Tòa án nhân dân huyện UMT, tỉnh Kiên Giang ban hành Quyết định công nhận sự của các đương sự số: 40/2017/QĐST-DS, chị Phạm Thị L trả cho chị số tiền hui còn nợ là 158.000.000 đồng. Từ đó đến nay chị Phạm Thị L có thi hành theo quyết định nói trên trả cho chị được số tiền 14.000.000 đồng, còn nợ lại chị số tiền 144.000.000 đồng đến nay chưa thi hành. Chị có gửi đơn Chi cục Thi hành án yêu cầu thi hành dân sự huyện UMT thi hành số tiền còn lại, nay chị biết được anh Nguyễn Quốc Tg và chị Phạm Thị L có diện tích đất chuyển nhượng cho anh Trịnh Quốc T và chị Đặng Thị Th, chị yêu cầu giải quyết để diện tích đất anh Nguyễn Quốc Tg, chị Phạm Thị L chuyển nhượng cho anh Trịnh Quốc T, chị Đặng Thị Th lại thi hành khoản tiền còn phải thi hành án cho chị số tiền 144.000.000 đồng, ngoài ra chị không yêu cầu gì khác.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 08 tháng 8 năm 2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị L3 trình bày như sau:*

Vào năm 2017, chị có tranh chấp hợp đồng góp hui với chị Phạm Thị L, được Tòa án nhân dân huyện UMT, tỉnh Kiên Giang thụ lý giải quyết, trong quá trình giải quyết chị và chị Phạm Thị L thỏa thuận thống nhất với nhau, đến ngày 24 tháng 11 năm 2017 Tòa án nhân dân huyện UMT, tỉnh Kiên Giang ban hành Quyết định công nhận sự của các đương sự số: 62/2017/QĐST-DS, chị Phạm Thị L trả cho chị số tiền hui còn nợ là 74.000.000 đồng. Từ đó đến nay chị Phạm Thị L có thi hành theo quyết định nói trên trả cho chị được số tiền 3.000.000 đồng, còn nợ lại chị số tiền 71.000.000 đồng đến nay chưa thi hành. Chị có gửi đơn Chi cục Thi hành án yêu cầu thi hành dân sự huyện UMT thi hành số tiền còn lại, nay chị biết được anh Nguyễn Quốc Tg và chị Phạm Thị L có diện tích đất chuyển nhượng cho anh Trịnh Quốc T và chị Đặng Thị Th, chị yêu cầu giải quyết để diện tích đất anh Nguyễn Quốc Tg, chị Phạm Thị L chuyển nhượng cho anh Trịnh Quốc T, chị Đặng Thị Th lại thi hành khoản tiền còn phải thi hành án cho chị số tiền 71.000.000 đồng, ngoài ra chị không yêu cầu gì khác.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 08 tháng 8 năm 2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị H2 trình bày như sau:*

Vào năm 2017, chị có tranh chấp hợp đồng vay tài sản với chị Phạm Thị L, được Tòa án nhân dân huyện UMT, tỉnh Kiên Giang thụ lý giải quyết, trong quá trình giải quyết chị và chị Phạm Thị L thỏa thuận thống nhất với nhau, đến ngày 24 tháng 11 năm 2017 Tòa án nhân dân huyện UMT, tỉnh Kiên Giang ban hành Quyết định công nhận sự của các đương sự số: 39/2017/QĐST-DS, chị Phạm Thị

L trả cho chị số tiền hui còn nợ là 108.000.000 đồng. Từ đó đến nay chị Phạm Thị L có thi hành theo quyết định nói trên trả cho chị được số tiền 10.000.000 đồng, còn nợ lại chị số tiền 98.000.000 đồng đến nay chưa thi hành. Chị có gửi đơn Chi cục Thi hành án yêu cầu thi hành dân sự huyện UMT thi hành số tiền còn lại, nay chị biết được anh Nguyễn Quốc Tg và chị Phạm Thị L có diện tích đất chuyển nhượng cho anh Trịnh Quốc T và chị Đặng Thị Th, chị yêu cầu giải quyết để diện tích đất anh Nguyễn Quốc Tg, chị Phạm Thị L chuyển nhượng cho anh Trịnh Quốc T, chị Đặng Thị Th lại thi hành khoản tiền còn phải thi hành án cho chị số tiền 98.000.000 đồng, ngoài ra chị không yêu cầu gì khác.

** Tại biên bản lấy lời khai của người làm chứng ngày 23 tháng 9 năm 2022, người làm chứng ông Lý Văn X trình bày như sau:*

Vào năm 2015, ông có ký xác nhận theo đơn là anh Nguyễn Quốc Tg, chị Phạm Thị L chuyển nhượng diện tích đất nền nhà chiều ngang, chiều dài bao nhiêu mét thì ông không nhớ rõ cho anh Trịnh Quốc T, chị Đặng Thị Th diện tích đất tọa lạc tại Kp5, thị trấn TB, huyện AB, tỉnh Kiên Giang, đơn chuyển nhượng đất do các bên lập sẵn, ông chỉ ký xác nhận vào chỗ Ban Lãnh đạo khu phố, do ông là Trưởng khu phố. Vào ngày 10/5/2015 hai bên có mời ông đến diện tích đất chuyển nhượng bàn giao nhà, tại ngày bàn giao nhà có mặt vợ chồng anh Trịnh Quốc T, chị Đặng Thị Th, còn bên anh Nguyễn Quốc Tg, chị Phạm Thị L thì ông không nhớ chính xác là anh Nguyễn Quốc Tg hay chị Phạm Thị L. Ông xác định thực tế anh Nguyễn Quốc Tg, chị Phạm Thị L có chuyển nhượng cho anh Trịnh Quốc T, chị Đặng Thị Th diện tích đất và căn nhà tọa lạc tại Kp5, thị trấn TB, huyện AB, tỉnh Kiên Giang là hoàn toàn đúng sự thật và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

** Tại Công văn số: 190/CV-CCTHADS ngày 14 tháng 02 năm 2023 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện AB, tỉnh Kiên Giang như sau:*

Từ ngày 26 tháng 10 năm 2020, anh Nguyễn Quốc Tg và chị Phạm Thị L còn phải thi hành cho những người được thi hành án gồm: Anh Lê Văn Trường số tiền 51.180.000 đồng, chị Ngô Thị M số tiền 144.888.000 đồng, chị Nguyễn Thị L3 số tiền 66.515.050 đồng, chị Trần Thị H2 số tiền 98.088.000 đồng, anh Nguyễn Văn Đ và chị Nguyễn Thị KH số tiền 102.960.000 đồng. Chi cục Thi hành án dân sự huyện AB đã ra Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 06/QĐ-CCTHADS ngày 11 tháng 01 năm 2021, nội dung cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất diện tích 870 mét vuông theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa số 45, tờ bản đồ 2-1, số vào sổ 000142 do hộ ông (bà) Phạm Thị L đứng tên, được

Ủy ban nhân dân huyện AB cấp ngày 05 tháng 12 năm 2001, tọa lạc tại Kp5, thị trấn TB, huyện AB, tỉnh Kiên Giang.

** Tại Công văn số: 375/UBND-NCPC ngày 18 tháng 7 năm 2022 của Ủy ban nhân dân huyện AB như sau:*

Diện tích đất theo Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 01 tháng 6 năm 2021 của Tòa án và Tờ trích đo địa chính số: TĐ 69-2022 ngày 19 tháng 5 năm 2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang được minh họa bằng hình 1-2-3-4-5-6-7, diện tích 749,8 mét vuông, loại đất ở đô thị và trồng cây lâu năm đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 931131, thửa 45, ngày 05 tháng 12 năm 2001 cho hộ ông (bà) Phạm Thị L, tọa lạc tại Kp5, thị trấn TB, huyện AB, tỉnh Kiên Giang. Cấp theo hình thức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng trình tự thủ tục, đúng đối tượng và cấp cho cá nhân bà Phạm Thị L, nhưng do quá trình in ấn ghi “hộ” bà Phạm Thị L là sai sót.

** Tại Công văn số: 86/CV-CNVPĐK.AB ngày 09 tháng 5 năm 2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện AB, tỉnh Kiên Giang như sau:*

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện AB sau khi rà soát hồ sơ lưu trữ tại chi nhánh không có thông tin anh Nguyễn Quốc Tg và chị Phạm Thị L thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 931131, thửa 45, tờ bản đồ 2-1, số vào sổ 000142 do hộ ông (bà) Phạm Thị L đứng tên, được Ủy ban nhân dân huyện AB cấp ngày 05 tháng 12 năm 2001 cho cơ quan, tổ chức nào khác để vay tiền.

** Tài liệu, chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án gồm:* Giấy bàn giao nhà và đất ở ngày 10/5/2015 của chị Phạm Thị L (Bản sao); Đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10 tháng 5 năm 2015 giữa anh Trịnh Quốc T, chị Đặng Thị Th và anh Nguyễn Quốc Tg, chị Phạm Thị L (Bản sao); Sơ đồ vị trí mặt bằng (Bản sao); Biên bản xác định ranh giới nhà đất (Bản phô tô); Đơn xin xác nhận nơi cư trú ngày 22/9/2020 của anh Trịnh Quốc T (Bản chính); Biên bản V/v xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang (Bản chính); 03 Tờ trích đo địa chính số: TĐ 69-2022 ngày 19 tháng 5 năm 2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang (Bản chính); Hóa đơn giá trị gia tăng số: 0000920 ngày 19/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang (Bản chính); Công văn số: 375/UBND-NCPC ngày 18 tháng 7 năm 2022 của Ủy ban nhân dân huyện AB (Bản chính); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 931131, số thửa 45, tờ bản đồ số 2-1, tại: Kp5, thị trấn TB, huyện AB, tỉnh Kiên Giang, diện tích đất 2.674 mét vuông, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 000142 QSDĐ/, ngày 05/12/2001 của Ủy ban nhân dân huyện AB

cấp cho hộ ông (bà) Phạm Thị L (Bản sao); Chứng thư định giá số: Vc 22/8/103/CT-TVAP ngày 24 tháng 8 năm 2022 của Công ty trách nhiệm hữu hạn định giá Thịnh Vượng (Bản chính); Hóa đơn giá trị gia tăng số: 0000065 ngày 27/8/2022 của Công ty trách nhiệm hữu hạn định giá Thịnh Vượng (Bản chính); Hóa đơn giá trị gia tăng số: 406 ngày 01/9/2022 của Chi nhánh của Trung tâm Quảng cáo và Dịch vụ truyền thông tại Thành phố Hồ Chí Minh (Bản chính); Hóa đơn giá trị gia tăng số: 00001545 ngày 09/9/2022 của Báo Công lý (Bản chính); Biên bản lấy lời khai của người làm chứng ông Lý Văn X, ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang (Bản chính); Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 06/QĐ-CCTHADS ngày 11 tháng 01 năm 2021 của Chi cục Thi hành án huyện AB, tỉnh Kiên Giang (Bản chính); Bản án số: 21/2018/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang (Bản sao); Bản án số: 206/2018/DS-ST ngày 06/12/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang (Bản sao); Quyết định thi hành án theo yêu cầu số: 318/QĐ-CCTHADS ngày 02 tháng 01 năm 2020 của Chi cục Thi hành án huyện AB, tỉnh Kiên Giang (Bản sao); Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 32/2017/ QĐST-DS ngày 26/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện UMT, tỉnh Kiên Giang (Bản sao); Quyết định thi hành án theo yêu cầu số: 316/QĐ-CCTHADS ngày 02 tháng 01 năm 2020 của Chi cục Thi hành án huyện AB, tỉnh Kiên Giang (Bản sao); Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 35/2017/ QĐST-DS ngày 01/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện UMT, tỉnh Kiên Giang (Bản sao); Quyết định thi hành án theo yêu cầu số: 313/QĐ-CCTHADS ngày 02 tháng 01 năm 2020 của Chi cục Thi hành án huyện AB, tỉnh Kiên Giang (Bản sao); Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 39/2017/ QĐST-DS ngày 24/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện UMT, tỉnh Kiên Giang (Bản sao); Quyết định thi hành án theo yêu cầu số: 317/QĐ-CCTHADS ngày 02 tháng 01 năm 2020 của Chi cục Thi hành án huyện AB, tỉnh Kiên Giang (Bản sao); Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 62/2017/ QĐST-DS ngày 24/11/2017 của Tòa án nhân dân huyện UMT, tỉnh Kiên Giang (Bản sao); Quyết định thi hành án theo yêu cầu số: 314/QĐ-CCTHADS ngày 02 tháng 01 năm 2020 của Chi cục Thi hành án huyện AB, tỉnh Kiên Giang (Bản sao); Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 40/2017/ QĐST-DS ngày 24/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện UMT, tỉnh Kiên Giang (Bản sao); Quyết định thi hành án theo yêu cầu số: 315/QĐ-CCTHADS ngày 02 tháng 01 năm 2020 của Chi cục Thi hành án huyện AB, tỉnh Kiên Giang (Bản sao); Công văn số: 86/CV-CNVPĐK.AB ngày 09 tháng 5 năm 2023 của Chi nhánh Văn phòng

đăng ký đất đai huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang (Bản chính).

** Tại phiên tòa:*

Nguyên đơn anh Trịnh Quốc T, đồng thời là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn chị Đặng Thị Th xác định, ngày 10 tháng 5 năm 2015 anh và chị Đặng Thị Th có nhận chuyển nhượng diện tích đất và nhà ở của anh Nguyễn Quốc Tg và chị Phạm Thị L, khi chuyển nhượng có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau đó bàn giao nhà cho anh chị nhận sử dụng bằng văn bản và hẹn đến tháng 4/2016 giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh chị để tiến hành làm các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật, đến hạn anh Nguyễn Quốc Tg, chị Phạm Thị L không thực hiện. Nay anh yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở giữa anh và chị Đặng Thị Th, anh Nguyễn Quốc Tg, chị Phạm Thị L lập ngày 10 tháng 5 năm 2015, công nhận quyền sử dụng diện tích đất 749,8 mét vuông và căn nhà ở cấp 4, cột bê tông cốt thép, xây tường bằng gạch, xà gồ bằng thép, mái tôn tổng diện tích 94 mét vuông, tọa lạc tại: Kp5, thị trấn TB, huyện AB, tỉnh Kiên Giang cho anh và chị Đặng Thị Th, ngoài ra anh không yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Đặng Thị T2, đồng thời là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn L2, chị Quách Kim H, anh Nguyễn Văn Ph xác định, vào tháng 11/2017 âm lịch, anh Trịnh Quốc T và chị Đặng Thị Th kêu anh chị về sinh sống tại căn nhà và đất hiện đang tranh chấp với anh Nguyễn Quốc Tg và chị Phạm Thị L, khi anh chị về ở thì anh chị có sửa chữa hết số tiền và anh chị có cho anh Nguyễn Văn Ph và chị Quách Kim H cùng ở từ đó cho đến nay. Anh chị không có yêu cầu gì trong vụ án tranh chấp giữa anh Trịnh Quốc T, chị Đặng Thị Th và anh Nguyễn Quốc Tg, chị Phạm Thị L. Nếu Tòa án giải quyết giao căn nhà và đất này cho ai thì anh chị có trách nhiệm thỏa thuận và giao trả nhà và đất lại cho người đó sử dụng, anh chị cũng không có yêu cầu bồi thường gì. Nếu có xảy ra tranh chấp thì anh chị yêu cầu giải quyết thành vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Ngô Thị M xác định, vào năm 2017 chị có tranh chấp hợp đồng góp hụi với anh Nguyễn Quốc Tg và chị Phạm Thị L, được Tòa án nhân dân huyện UMT thụ lý giải quyết đến ngày 24 tháng 8 năm 2017 Tòa án nhân dân huyện UMT, tỉnh Kiên Giang ban hành Quyết định công nhận sự của các đương sự số: 40/2017/QĐST-DS, anh Nguyễn Quốc Tg và chị Phạm Thị L trả cho chị số tiền hụi còn nợ là 158.000.000 đồng. Từ đó đến nay anh Nguyễn Quốc Tg và chị Phạm Thị L có thi hành theo quyết định trả cho chị được số tiền 14.000.000 đồng, còn nợ lại chị số tiền 144.000.000 đồng đến nay chưa thi hành, chị có gửi đơn Chi cục Thi hành án yêu cầu thi hành số tiền

còn lại là 144.000.000 đồng. Nay chị biết được anh Nguyễn Quốc Tg và chị Phạm Thị L có diện tích đất chuyển nhượng cho anh Trịnh Quốc T và chị Đặng Thị Th, chị yêu cầu để diện tích đất phải thi hành án cho chị số tiền 144.000.000 đồng, ngoài ra chị không yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị L3 xác định, vào năm 2017 chị có tranh chấp hợp đồng góp hui với anh Nguyễn Quốc Tg và chị Phạm Thị L, được Tòa án nhân dân huyện UMT thụ lý giải quyết đến ngày 24 tháng 11 năm 2017 Tòa án nhân dân huyện UMT, tỉnh Kiên Giang ban hành Quyết định công nhận sự của các đương sự số: 62/ 2017/QĐST-DS, anh Nguyễn Quốc Tg và chị Phạm Thị L trả cho chị số tiền hui còn nợ là 74.000.000 đồng. Từ đó đến nay anh Nguyễn Quốc Tg và chị Phạm Thị L có thi hành trả cho chị được số tiền 3.000.000 đồng, còn nợ lại chị số tiền 71.000.000 đồng đến nay chưa thi hành, chị có gửi đơn Chi cục Thi hành án số tiền còn lại là 71.000.000 đồng. Nay chị biết được anh Nguyễn Quốc Tg và chị Phạm Thị L có diện tích đất chuyển nhượng cho anh Trịnh Quốc T và chị Đặng Thị Th, chị yêu cầu để diện tích đất còn phải thi hành án cho chị số tiền 71.000.000 đồng, ngoài ra chị không yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị H2 xác định, vào năm 2017 chị có tranh chấp hợp đồng vay tài sản với anh Nguyễn Quốc Tg và chị Phạm Thị L, được Tòa án nhân dân huyện UMT thụ lý giải quyết đến ngày 24 tháng 11 năm 2017 Tòa án nhân dân huyện UMT, tỉnh Kiên Giang ban hành Quyết định công nhận sự của các đương sự số: 39/2017/QĐST-DS, anh Nguyễn Quốc Tg và chị Phạm Thị L trả cho chị số tiền hui còn nợ là 108.000.000 đồng. Từ đó đến nay anh Nguyễn Quốc Tg và chị Phạm Thị L có thi hành cho chị được số tiền 10.000.000 đồng, còn nợ lại chị số tiền 98.000.000 đồng đến nay chưa thi hành, chị có gửi đơn Chi cục Thi hành án số tiền còn lại là 98.000.000 đồng. Nay chị biết được anh Nguyễn Quốc Tg và chị Phạm Thị L có diện tích đất chuyển nhượng cho anh Trịnh Quốc T và chị Đặng Thị Th, chị yêu cầu để diện tích đất còn phải thi hành án cho chị số tiền 98.000.000 đồng, ngoài ra chị không yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện AB, anh Lê Quốc Tr gửi đơn yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt; anh Nguyễn Văn Đ và chị Nguyễn Thị KH vắng mặt đến lần thứ hai không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án thực hiện đúng các trình tự thủ tục tố tụng. Nguyên đơn, bị đơn và người bảo vệ quyền và

lợi ích hợp pháp của đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tổ tụng dân sự. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện AB và anh Lê Quốc Tr gửi đơn yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt; anh Nguyễn Văn Đ và chị Nguyễn Thị KH vắng mặt đến lần thứ hai không có lý do đề nghị xét xử vắng mặt Chi cục Thi hành án dân sự huyện AB, anh Lê Quốc Tr, anh Nguyễn Văn Đ và chị Nguyễn Thị KH.

- Về nội dung vụ án: Xét đơn khởi kiện của anh Trịnh Quốc T, chị Đặng Thị Th yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở giữa anh chị và anh Nguyễn Quốc Tg, chị Phạm Thị L lập ngày 10 tháng 5 năm 2015 và công nhận quyền sử dụng đất cho anh chị sử dụng là có căn cứ chấp nhận. Đối với ý kiến trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Ngô Thị M, chị Nguyễn Thị L3 và chị Trần Thị H2 xác định anh Nguyễn Quốc Tg và chị Phạm Thị L có nghĩa vụ thi hành chị Ngô Thị M số tiền 144.000.000 đồng, chị Nguyễn Thị L3 số tiền còn lại là 71.000.000 đồng và chị Trần Thị H2 số tiền 98.000.000 đồng, các chị yêu cầu để diện tích đất tranh chấp thi hành án cho các chị khoản nợ nói trên là không có cơ sở xem xét.

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 thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn anh Trịnh Quốc T, chị Đặng Thị Th yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà ở và đất tại Kp5, thị trấn TB, huyện AB, tỉnh Kiên Giang nên được xác định đây là tranh chấp hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang theo quy định tại khoản 3, khoản 6, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 và điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Khi khởi kiện anh Trịnh Quốc T và chị Đặng Thị Th không khởi kiện đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện AB, chị Ngô Thị M, chị Nguyễn Thị L3, chị Trần Thị H2, anh Lê Quốc Tr, anh Nguyễn Văn Đ và chị Nguyễn Thị KH nhưng Chi cục Thi hành án dân sự huyện AB, tỉnh Kiên Giang ra Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của anh Nguyễn Quốc Tg, chị Phạm Thị L chuyển nhượng cho để thi hành cho những người được thi hành án chị Ngô Thị M, chị Nguyễn Thị L3, chị Trần Thị H2, anh Lê Quốc Tr, anh Nguyễn Văn Đ và chị Nguyễn Thị KH, Tòa án đưa Chi cục Thi hành án dân sự huyện AB, chị Ngô Thị M, chị Nguyễn Thị L3, chị Trần Thị H2, anh Lê Quốc Tr, anh Nguyễn

Văn Đ và chị Nguyễn Thị KH vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Sau khi thu thập đầy đủ các tài liệu, chứng cứ và hòa giải không thành, Toà án quyết định đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung, tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa và các thông báo mở phiên tòa, thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa cho bị đơn anh Nguyễn Quốc Tg và chị Phạm Thị L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện AB, anh Lê Quốc Tr, anh Nguyễn Văn Đ và chị Nguyễn Thị KH thì bị đơn anh Nguyễn Quốc Tg và chị Phạm Thị L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện AB và anh Lê Quốc Tr gửi đơn yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt; anh Nguyễn Văn Đ và chị Nguyễn Thị KH vẫn cố tình vắng mặt đến lần thứ hai không lý do. Tại phiên tòa lần thứ hai anh Trịnh Quốc T, chị Đặng Thị Th, chị Ngô Thị M, chị Nguyễn Thị L3, chị Trần Thị H2 không yêu cầu hoãn phiên tòa. Vì vậy, Toà án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt vắng mặt bị đơn anh Nguyễn Quốc Tg, chị Phạm Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện AB, anh Lê Quốc Tr, anh Nguyễn Văn Đ, chị Nguyễn Thị KH theo quy định tại khoản 2 Điều 227, Điều 228, điểm b khoản 1 Điều 238 và Điều 241 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án: Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 10 tháng 5 năm 2015 giữa anh Trịnh Quốc T, chị Đặng Thị Th và anh Nguyễn Quốc Tg, chị Phạm Thị L được lập văn bản, có chứng thực tại Ủy ban nhân dân thị trấn TB, huyện AB, tỉnh Kiên Giang theo quy định của pháp luật về hình thức và nội dung phù hợp tại điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai và tại Điều 502 của Bộ luật dân sự.

Xét về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10 tháng 5 năm 2015 giữa anh Trịnh Quốc T, chị Đặng Thị Th và anh Nguyễn Quốc Tg, chị Phạm Thị L không ghi thửa đất, không mô tả đặc điểm của thửa đất, thời hạn sử dụng đất, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quyền và nghĩa vụ của các bên theo quy định tại Điều 501 của Bộ luật dân sự, điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai là vi phạm về nội dung của hợp đồng. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10 tháng 5 năm 2015 giữa anh Nguyễn Quốc Tg, chị Phạm Thị L và anh Trịnh Quốc T, chị Đặng Thị Th đã thực hiện hơn hai phần ba nghĩa vụ theo quy định tại Điều 129 Bộ Luật dân sự và bàn giao nhà ở cho bên mua sử dụng theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 118, Điều 122 của Luật nhà ở. Đồng thời, trong quá trình giải quyết vụ án bà Phạm Thị L thống nhất và yêu cầu công nhận diện tích đất chuyển nhượng cho anh Trịnh Quốc T và

chị Đặng Thị Th tiếp tục sử dụng. Ngoài ra, các đương sự không ai yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở trong thời hạn 02 năm, đến nay đã quá thời hiệu yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 132 Bộ luật dân sự. Từ đó, yêu cầu khởi kiện của anh Trịnh Quốc T và chị Đặng Thị Th có cơ sở xem xét.

Xét khởi kiện của anh Trịnh Quốc T và chị Đặng Thị Th yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở giữa anh và chị Đặng Thị Th, anh Nguyễn Quốc Tg, chị Phạm Thị L lập ngày 10 tháng 5 năm 2015, công nhận quyền sử dụng diện tích đất 749,8 mét vuông và căn nhà ở cấp 4, cột bê tông cốt thép, xây tường bằng gạch, xà gồ bằng thép, mái tôn tổng diện tích 94 mét vuông, tọa lạc tại: Kp5, thị trấn TB, huyện AB, tỉnh Kiên Giang cho anh và chị Đặng Thị Th. Hội đồng xét xử thấy rằng, trình bày và yêu cầu của anh Trịnh Quốc T, chị Đặng Thị Th, chị Phạm Thị L và người làm chứng ông Lý Văn X phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định được, vào ngày 10 tháng 5 năm 2015 anh Nguyễn Quốc Tg, chị Phạm Thị L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Trịnh Quốc T, chị Đặng Thị Th diện tích đất theo đo đạc thực tế là 749,8 mét vuông, trên diện tích đất nói trên có căn nhà ở cấp 4, cột bê tông cốt thép, xây tường bằng gạch, xà gồ bằng thép, mái tôn tổng diện tích 94 mét vuông là sự thật, phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 91, khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy anh Nguyễn Quốc Tg không thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở là chữ ký của anh Nguyễn Quốc Tg nhưng anh Nguyễn Quốc Tg cũng xác định diện tích đất và nhà ở chuyển nhượng nói trên là cá nhận của chị Phạm Thị L là phù hợp với văn bản trả lời của cơ quan quản lý đất đai Ủy ban nhân dân huyện AB, và anh Nguyễn Quốc Tg không có tranh chấp yêu cầu gì. Do đó, chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên và yêu cầu khởi kiện của anh Trịnh Quốc T, chị Đặng Thị Th và ý kiến thừa nhận của chị Phạm Thị L, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở lập ngày 10 tháng 5 năm 2015 giữa anh Nguyễn Quốc Tg, chị Phạm Thị L và anh Trịnh Quốc T, chị Đặng Thị Th, công nhận quyền sử dụng đất diện tích 749,8 mét vuông và nhà ở cấp 4, cột bê tông cốt thép, xây tường bằng gạch, xà gồ bằng thép, mái tôn tổng diện tích 94 mét vuông, tọa lạc tại Kp5, thị trấn TB, huyện AB, tỉnh Kiên Giang là của anh Trịnh Quốc T và chị Đặng Thị Th, cụ thể các cạnh như sau: Cạnh 1-2 giáp lề đường Tỉnh 966 ngang là 8,25 mét, cạnh 1-7-6-5 giáp đất ông Đỗ Thiện Tài Tôn dài là 93,2 mét (4,90m + 5,19m + 83,11m), cạnh 5-4 giáp đất bà Dương Kim Ngoan ngang là 8,25 mét, cạnh 2-3-4 giáp đất bà Nguyễn Thị Bích Lợi dài là 93,08 mét (82,96m + 10,12m) theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 01 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện An

Biên, tỉnh Kiên Giang và Tờ trích đo địa chính số: TĐ69-2022 ngày 19 tháng 5 năm 2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

Xét ý kiến của Chi cục Thi hành án dân sự huyện AB và trình bày của chị Ngô Thị M, chị Nguyễn Thị L3, chị Trần Thị H2 là anh Nguyễn Quốc Tg và chị Phạm Thị L còn phải thi hành cho những người được thi hành án gồm: Anh Lê Văn Trường số tiền 51.180.000 đồng, chị Ngô Thị M số tiền 144.888.000 đồng, chị Nguyễn Thị L3 số tiền 66.515.050 đồng, chị Trần Thị H2 (Lê Hồng) số tiền 98.088.000 đồng, anh Nguyễn Văn Đ và chị Nguyễn Thị KH số tiền 102.960.000 đồng. Chi cục Thi hành án dân sự huyện AB đã ra Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 06/QĐ-CCTHADS ngày 11 tháng 01 năm 2021, nội dung cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất diện tích 870 mét vuông, tọa lạc tại Kp5, thị trấn TB, huyện AB, tỉnh Kiên Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa số 45, tờ bản đồ 2-1, số vào sổ 000142, ngày 05 tháng 12 năm 2001 của Ủy ban nhân dân huyện AB cấp hộ ông (bà) Phạm Thị L. Hội đồng xét xử thấy rằng, diện tích đất 749,8 mét vuông và nhà ở cấp 4, cột bê tông cốt thép, xây tường bằng gạch, xà gồ bằng thép, mái tôn tổng diện tích 94 mét vuông, tọa lạc tại Kp5, thị trấn TB, huyện AB, tỉnh Kiên Giang: Cạnh 1-2 giáp lề đường Tỉnh 966 ngang là 8,25 mét, cạnh 1-7-6-5 giáp đất ông Đỗ Thiện Tài Tôn dài là 93,2 mét (4,90m + 5,19m + 83,11m), cạnh 5-4 giáp đất bà Dương Kim Ngoan ngang là 8,25 mét, cạnh 2-3-4 giáp đất bà Nguyễn Thị Bích Lợi dài là 93,08 mét (82,96m + 10,12m) theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 01 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang và Tờ trích đo địa chính số: TĐ69-2022 ngày 19 tháng 5 năm 2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa số 45, tờ bản đồ 2-1, số vào sổ 000142, ngày 05 tháng 12 năm 2001 của Ủy ban nhân dân huyện AB cấp hộ ông (bà) Phạm Thị L đã chuyển nhượng cho anh Trịnh Quốc T và chị Đặng Thị Th từ ngày 10 tháng 5 năm 2015, trước khi tranh chấp hợp đồng góp hội và vay tài sản với anh Lê Văn Trường, chị Ngô Thị M, chị Nguyễn Thị L3, chị Trần Thị H2, anh Nguyễn Văn Đ và chị Nguyễn Thị KH hơn 02 năm (tháng 11 năm 2017). Đồng thời, quyền sử dụng đất và nhà ở này không phải là tài sản đảm bảo cho việc ưu tiên thanh toán khoản nợ anh Lê Văn Trường, chị Ngô Thị M, chị Nguyễn Thị L3, chị Trần Thị H2, anh Nguyễn Văn Đ và chị Nguyễn Thị KH. Do đó không có cơ sở xem xét ý kiến của Chi cục Thi hành án dân sự huyện AB và trình bày của chị Ngô Thị M, chị Nguyễn Thị L3, chị Trần Thị H2 theo quy định tại khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự,

Điều 24 của Nghị định số: 62/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 07 năm 2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của luật thi hành án dân sự, khoản 11 Điều 1 của Nghị định số: 33/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 3 năm 2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của luật thi hành án dân sự.

Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án theo quy định tại khoản 4 Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên và khởi kiện của nguyên đơn anh Trịnh Quốc T, chị Đặng Thị Th. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở lập ngày 10 tháng 5 năm 2015 giữa anh Nguyễn Quốc Tg, chị Phạm Thị L và anh Trịnh Quốc T, chị Đặng Thị Th, công nhận quyền sử dụng đất diện tích 749,8 mét vuông và nhà ở cấp 4, cột bê tông cốt thép, xây tường bằng gạch, xà gồ bằng thép, mái tôn tổng diện tích 94 mét vuông, tọa lạc tại Kp5, thị trấn TB, huyện AB, tỉnh Kiên Giang là của anh Trịnh Quốc T và chị Đặng Thị Th, cụ thể các cạnh như sau: Cạnh 1-2 giáp lề đường Tỉnh 966 ngang là 8,25 mét, cạnh 1-7-6-5 giáp đất ông Đỗ Thiện Tài Tôn dài là 93,2 mét (4,90m + 5,19m + 83,11m), cạnh 5-4 giáp đất bà Dương Kim Ngoan ngang là 8,25 mét, cạnh 2-3-4 giáp đất bà Nguyễn Thị Bích Lợi dài là 93,08 mét (82,96m + 10,12m) theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 01 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện An Biên và Tờ trích đo địa chính số: TĐ69-2022 ngày 19 tháng 5 năm 2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 931131, số thửa 45, tờ bản đồ 2-1, số vào sổ 000142, diện tích 2.674 mét vuông, địa chỉ: Kp5, thị trấn TB, huyện AB, tỉnh Kiên Giang, ngày 05 tháng 12 năm 2001 của Ủy ban nhân dân huyện AB, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 05 tháng 12 năm 2001 cho hộ ông (bà) Phạm Thị L và cấp lại quyền sử dụng đất theo diện tích đất đo đạc thực tế cho các bên đương sự.

Đối với diện tích đất 749,8 mét vuông và nhà ở cấp 4, cột bê tông cốt thép, xây tường bằng gạch, xà gồ bằng thép, mái tôn tổng diện tích 94 mét vuông, tọa lạc tại Kp5, thị trấn TB, huyện AB, tỉnh Kiên Giang: Cạnh 1-2 giáp lề đường Tỉnh 966 ngang là 8,25 mét, cạnh 1-7-6-5 giáp đất ông Đỗ Thiện Tài Tôn dài là 93,2 mét (4,90m + 5,19m + 83,11m), cạnh 5-4 giáp đất bà Dương Kim Ngoan ngang là 8,25 mét, cạnh 2-3-4 giáp đất bà Nguyễn Thị Bích Lợi dài là 93,08 mét (82,96m + 10,12m) theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 01 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang và Tờ trích đo

địa chính số: TĐ69-2022 ngày 19 tháng 5 năm 2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa số 45, tờ bản đồ 2-1, sổ vào sổ 000142, ngày 05 tháng 12 năm 2001 của Ủy ban nhân dân huyện AB cấp hộ ông (bà) Phạm Thị L đã chuyển nhượng cho anh Trịnh Quốc T và chị Đặng Thị Th từ ngày 10 tháng 5 năm 2015, trước khi tranh chấp hợp đồng góp hội và vay tài sản với anh Lê Văn Trường, chị Ngô Thị M, chị Nguyễn Thị L3, chị Trần Thị H2, anh Nguyễn Văn Đ và chị Nguyễn Thị KH hơn 02 năm (tháng 11 năm 2017). Đồng thời, quyền sử dụng đất và nhà ở này không phải là tài sản đảm bảo cho việc ưu tiên thanh toán khoản nợ anh Lê Văn Trường, chị Ngô Thị M, chị Nguyễn Thị L3, chị Trần Thị H2, anh Nguyễn Văn Đ và chị Nguyễn Thị KH. Do đó không có cơ sở xem xét ý kiến của Chi cục Thi hành án dân sự huyện AB và trình bày của chị Ngô Thị M, chị Nguyễn Thị L3, chị Trần Thị H2.

Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Đặng Thị T2, anh Nguyễn Văn L2, chị Quách Kim H, anh Nguyễn Văn Ph sinh sống tại căn nhà anh Trịnh Quốc T và chị Đặng Thị Th đang tranh chấp với anh Nguyễn Quốc Tg và chị Phạm Thị L, các đương sự không có yêu cầu giải quyết gì trong vụ án này. Nếu có phát sinh tranh chấp yêu cầu giải quyết thì được xem xét giải quyết bằng vụ kiện khác.

[4] Về chi phí tố tụng: Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.449.500 đồng, anh Trịnh Quốc T, chị Đặng Thị Th đã nộp xong theo Hóa đơn giá trị gia tăng số: 0000920 ngày 19/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện An Biên. Tại phiên tòa nguyên đơn anh Trịnh Quốc T tự nguyện là anh Trịnh Quốc T và chị Đặng Thị Th chịu toàn bộ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.449.500 đồng nên ghi nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về chi phí định giá tài sản là 5.200.000 đồng, anh Trịnh Quốc T và chị Đặng Thị Th đã nộp xong theo Hóa đơn giá trị gia tăng số: 00000065 ngày 27/8/2022 của Công ty trách nhiệm hữu hạn định giá Thịnh Vượng. Tại phiên tòa nguyên đơn anh Trịnh Quốc T tự nguyện là anh Trịnh Quốc T và chị Đặng Thị Th chịu toàn bộ số tiền chi phí định giá tài sản là 5.400.000 đồng nên ghi nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 165, Điều 166 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là 4.500.000 đồng, anh Trịnh Quốc T và chị Đặng Thị Th đã nộp xong. Tại phiên tòa anh Trịnh Quốc T tự nguyện là anh Trịnh Quốc T và chị Đặng Thị Th chịu toàn bộ chi phí cho việc đăng thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là 4.500.000 đồng nên ghi nhận.

[5] Về án phí: Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Tại phiên tòa anh Trịnh Quốc T tự nguyện là anh Trịnh Quốc T và chị Đặng Thị Th chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 68, khoản 1, khoản 4 Điều 91, khoản 2 Điều 92, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, Điều 166, khoản 2 Điều 227, Điều 228, điểm b khoản 1 Điều 238, Điều 241, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 1, khoản 4, khoản 10 Điều 12, Điều 106, điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai;

Căn cứ vào Điều 129, Điều 132, Điều 163, Điều 164, Điều 169, Điều 501 và Điều 502 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự, Điều 24 của Nghị định số: 62/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 07 năm 2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của luật thi hành án dân sự, khoản 11 Điều 1 của Nghị định số: 33/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 3 năm 2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của luật thi hành án dân sự.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 của của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở lập ngày 10 tháng 5 năm 2015 giữa anh Nguyễn Quốc Tg, chị Phạm Thị L và anh Trịnh Quốc T, chị Đặng Thị Th, công nhận quyền sử dụng đất diện tích 749,8 mét vuông và nhà ở cấp 4, cột bê tông cốt thép, xây tường bằng gạch, xà gồ bằng thép, mái tôn tổng diện tích 94 mét vuông, tọa lạc tại Kp5, thị trấn TB, huyện AB, tỉnh Kiên Giang là của anh Trịnh Quốc T và chị Đặng Thị Th, cụ thể các cạnh như sau: Cạnh 1-2 giáp lề đường Tỉnh 966 ngang là 8,25 mét, cạnh 1-7-6-5 giáp đất ông Đỗ Thiện Tài Tôn dài là 93,2 mét (4,90m + 5,19m + 83,11m), cạnh 5-4

giáp đất bà Dương Kim Ngoan ngang là 8,25 mét, cạnh 2-3-4 giáp đất bà Nguyễn Thị Bích Lợi dài là 93,08 mét (82,96m + 10,12m) theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 01 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang và Tờ trích đo địa chính số: TĐ69-2022 ngày 19 tháng 5 năm 2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

2. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 931131, số thửa 45, tờ bản đồ 2-1, số vào sổ 000142, diện tích 2.674 mét vuông, địa chỉ: Kp5, thị trấn TB, huyện AB, tỉnh Kiên Giang, ngày 05 tháng 12 năm 2001 của Ủy ban nhân dân huyện AB, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 05 tháng 12 năm 2001 cho hộ ông (bà) Phạm Thị L và cấp lại quyền sử dụng đất theo diện tích đất đo đạc thực tế cho các bên đương sự.

3. Đối với diện tích đất 749,8 mét vuông và nhà ở cấp 4, cột bê tông cốt thép, xây tường bằng gạch, xà gồ bằng thép, mái tôn tổng diện tích 94 mét vuông, tọa lạc tại Kp5, thị trấn TB, huyện AB, tỉnh Kiên Giang: Cạnh 1-2 giáp lề đường Tỉnh 966 ngang là 8,25 mét, cạnh 1-7-6-5 giáp đất ông Đỗ Thiện Tài Tôn dài là 93,2 mét (4,90m + 5,19m + 83,11m), cạnh 5-4 giáp đất bà Dương Kim Ngoan ngang là 8,25 mét, cạnh 2-3-4 giáp đất bà Nguyễn Thị Bích Lợi dài là 93,08 mét (82,96m + 10,12m) theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 01 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang và Tờ trích đo địa chính số: TĐ69-2022 ngày 19 tháng 5 năm 2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa số 45, tờ bản đồ 2-1, số vào sổ 000142, ngày 05 tháng 12 năm 2001 của Ủy ban nhân dân huyện AB cấp hộ ông (bà) Phạm Thị L đã chuyển nhượng cho anh Trịnh Quốc T và chị Đặng Thị Th từ ngày 10 tháng 5 năm 2015, trước khi tranh chấp hợp đồng góp hụi và vay tài sản với anh Lê Văn Trường, chị Ngô Thị M, chị Nguyễn Thị L3, chị Trần Thị H2, anh Nguyễn Văn Đ và chị Nguyễn Thị KH hơn 02 năm (tháng 11 năm 2017). Đồng thời, quyền sử dụng đất và nhà ở này không phải là tài sản đảm bảo cho việc ưu tiên thanh toán khoản nợ anh Lê Văn Trường, chị Ngô Thị M, chị Nguyễn Thị L3, chị Trần Thị H2, anh Nguyễn Văn Đ và chị Nguyễn Thị KH. Do đó không có cơ sở xem xét ý kiến của Chi cục Thi hành án dân sự huyện AB và trình bày của chị Ngô Thị M, chị Nguyễn Thị L3, chị Trần Thị H2.

4. Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Đặng Thị T2, anh Nguyễn Văn L2, chị Quách Kim H, anh Nguyễn Văn Ph sinh sống tại căn nhà anh Trịnh Quốc T và chị Đặng Thị Th đang tranh chấp với anh Nguyễn Quốc Tg và chị Phạm Thị L, các đương sự không có yêu cầu giải quyết gì trong vụ án này.

Nếu có phát sinh tranh chấp yêu cầu giải quyết thì được xem xét giải quyết bằng vụ kiện khác.

5. Về chi phí tố tụng: Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.449.500 đồng, anh Trịnh Quốc T, chị Đặng Thị Th đã nộp xong theo Hóa đơn giá trị gia tăng số: 0000920 ngày 19/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện An Biên. Ghi nhận tự nguyện của nguyên đơn anh Trịnh Quốc T là anh Trịnh Quốc T và chị Đặng Thị Th chịu toàn bộ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.449.500 đồng.

Về chi phí định giá tài sản là 5.200.000 đồng, anh Trịnh Quốc T và chị Đặng Thị Th đã nộp xong theo Hóa đơn giá trị gia tăng số: 00000065 ngày 27/8/2022 của Công ty trách nhiệm hữu hạn định giá Thịnh Vượng. Ghi nhận tự nguyện của nguyên đơn anh Trịnh Quốc T là anh Trịnh Quốc T và chị Đặng Thị Th chịu toàn bộ số tiền chi phí định giá tài sản là 5.400.000 đồng.

Về chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là 4.500.000 đồng, anh Trịnh Quốc T và chị Đặng Thị Th đã nộp xong. Ghi nhận tự nguyện của nguyên đơn anh Trịnh Quốc T là anh Trịnh Quốc T và chị Đặng Thị Th chịu toàn bộ chi phí cho việc đăng thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là 4.500.000 đồng.

6. Về án phí: Ghi nhận tự nguyện của nguyên đơn anh Trịnh Quốc T là anh Trịnh Quốc T và chị Đặng Thị Th chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh Trịnh Quốc T và chị Đặng Thị Th đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006954 ngày 21/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện AB, tỉnh Kiên Giang.

7. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong hạn là 15 ngày kể từ ngày tuyên án 22/01/2024. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

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 và Điều 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.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Kiên Giang;

- VKSND huyện An Biên;
- Chi cục THADS huyện An Biên;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA,VP (Kiều).

Trần Văn Thảo